



PREFEITURA DE VALINHOS

Ofício nº 171/2015-DTL/SAJI/P

Valinhos, em 17 de março de 2015.

Ref.: Requerimento nº 246/2015-CMV

Vereador José Pedro Damiano

Processo administrativo nº 4.427/2015-PMV

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Atendendo à solicitação contida no requerimento supra epigrafado, de autoria do Vereador **José Pedro Damiano**, consultadas as áreas competentes da Municipalidade, encaminho a Vossa Excelência os esclarecimentos aos quesitos formulados, como seguem:

A) O Processo Administrativo nº 16.459/2014, contém em seu bojo assunto relativo ao cálculo e recebimento de ITBI. Encaminhar cópia de inteiro teor dos autos. Alternativamente disponibilizar para que seja copiado por assessoria própria deste Vereador.

B) Informar o valor do tributo calculado e efetivamente pago. E o valor informado na negociação para fins de cálculo tributário.

Resposta: Segue, na forma do anexo, a cópia de inteiro teor do expediente administrativo nº 16.459/2014, capaz de elucidar as questões apresentadas pelo nobre Edil solicitante.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência os protestos de minha elevada consideração e já patenteados respeito.

CLAYTON ROBERTO MACHADO

Prefeito Municipal

Jorge Augusto de Oliveira
Assistente de Protocolo

Anexo: 114 folhas.

A

Sua Excelência, o senhor
SIDMAR RODRIGO TOLOI

Presidente da Egrégia Câmara Municipal de
Valinhos

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

Data/Hora Protocolo: 18/03/2015 11:45

Resposta nº 1 ao Requerimento nº 246/2015

Autoria: CLAYTON ROBERTO MACHADO

Assunto: Informações sobre arrecadação do ITBI, Processo Administrativo nº 16459/2014.

Nº PROTOCOLO
00353/2015



PREFEITURA DE **VALINHOS**

Prefeitura de Valinhos

16459 / 2014 - 1

Data:
13/10/2014 09:57

Requerente: 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Protocolado: DIVISÃO DE PROTOCOLO GERAL

Assunto: IMPOSTO S/TRANSMISSÃO DE BENS IMOVEIS
SOLICITA REDUÇÃO DE IMPOSTO

ARQUIVADO

ILUSTRÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DA VALINHOS/SP

Fls. Nº	01	Rubrica	01
Processo/Ano			
16459/2014			

À Secretaria de Assuntos Jurídicos

22533
32330

01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.512.614/0001-60, com sede à Rua Barão de Jaguará, nº 707, 13º andar, sala 132, Centro, Campinas/SP, CEP 13015-926, neste ato representada por sua procuradora **Juliana Alves Ramos**, brasileira, solteira, Advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 321.945, com endereço comercial à Rua Barão de Jaguará, nº 707, 13º andar, sala 132, Centro, Campinas/SP, CEP 13015-926, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar **IMPUGNAÇÃO** referente a valor de ITBI, pelo que expõe e reque o que segue.

Trata-se de pedido de redução do valor a ser cobrado a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), referente ao Instrumento de Compra e Venda dos imóveis denominados Fazenda Fonte Sônia e Fazenda Pinheiro, objeto das Matrículas nº 25.376 e 25.377, respectivamente, registradas perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede Comarca de Valinhos/SP.

Embora a Prefeitura Municipal de Valinhos tenha cadastrado o imóvel sob um número de Cadastro Urbano, como consta do Laudo anexo, o imóvel encontra-se localizado na zona rural do Município. Desta forma, sua transmissão deve ser tributada como tal, ou seja, deve-se considerar as características e o zoneamento de imóvel rural para fins de tributação da Compra e Venda.

Insta consignar, inclusive, que os imóveis são atualmente tributados através de Imposto Territorial Rural (ITR), conforme documentos em anexo, estando cadastrados perante o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) com seus respectivos Códigos de Imóvel Rural.

Em Laudo elaborado pela CGM Engenharia Ltda., foi constatado que os imóveis em questão encontram-se localizados em zona rural, em seu todo. Ao final, o Engenheiro Civil responsável, Sr. Luiz Claudio Giaciani, avalia os imóveis nos valores a seguir:

- Fazenda Pinheiro: R\$ 7.382.759,55 (sete milhões, trezentos e oitenta e dois mil e setecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos);



Ao expediente.

1) Atualizar.

2) A Fazenda Pública
para manifestação,
no molde do ki
3.815/05 e demais
aplicadas a espécie.

Alexandre Augusto Schipao
Secretário de Assuntos
Jurídicos e Institucionais

Fls. Nº	02	Rubrica	Ch
Processo/Ano			
104 597 2 014			

- Fazenda Fonte Sonia: R\$ 29.642.906,06 (vinte e nove milhões, seiscentos e quarenta e dois mil, novecentos e seis reais e seis centavos).

Em função da não existência de efetivo Cadastro Urbano dos imóveis, uma vez que se tratam de imóveis rurais, não há valor venal estipulado pela Prefeitura Municipal de Valinhos para os imóveis em questão.

Desta feita, deve ser utilizado procedimento previsto no artigo 201, combinado com os artigos 204 e 131, § 4º, II, do Código Tributário Municipal, sendo considerado para o cálculo o laudo técnico emitido por profissional habilitado, como é o caso que apresenta-se nesta oportunidade. Vejamos:

Art. 201. Na ausência de correspondência na tabela de valores, a autoridade administrativa competente arbitrará o valor mínimo de tributação, com base nos critérios gerais da tabela e outros tecnicamente reconhecidos na perícia de avaliação, ressalvado o direito da avaliação contraditória apresentada pelo sujeito passivo, no prazo e forma regulamentar.

Art. 204. Na disciplina do lançamento e arrecadação do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis, são aplicáveis as normas e disposições tributárias disciplinadores do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, no que couber, especialmente quanto à definição e incidência de multas, juros e demais acréscimos legais, de que trata esta Lei.

Art. 131.

§ 4º O requerimento a que se refere o parágrafo anterior deverá ser

II. levantamento fotográfico ou laudo técnico emitido por profissional habilitado;

Neste diapasão, requer seja a alíquota prevista no art. 202, inciso II da Lei 3.915/2005, aplicada sobre a base de cálculo apontada acima, ou seja, sobre os valores apurados em Laudo Técnico, com base na sua localização dos imóveis em comento, tem em vista a previsão dos artigos 131, §4º, II; 201 e 204, do Código Tributário do Município de Valinhos.

Nestes termos,

pede deferimento.

01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/MF sob o nº 20.512.614/0001-60

Juliana Alves Ramos

OAB/SP nº 321.945

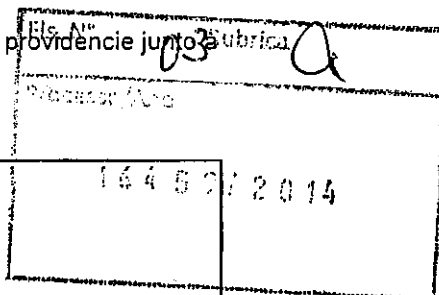
Janaina
Janaina Ferreira Novais

OAB/SP nº 351.893

Comprovante de Inscrição e de Situ... Comprovante de Inscrição e de Situ... Comprovante de Inscrição e de Situ...
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Contribuinte,

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.



		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 20.512.614/0001-60 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 27/06/2014
NOME EMPRESARIAL 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA			
LOGRADOURO R BARAO DE JAGUARA 707	NÚMERO 707	COMPLEMENTO SALA: 132; BLOCO: AMADEUS;	
CEP 13.015-926	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO CAMPINAS	UF SP
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 27/06/2014	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.183, de 19 de agosto de 2011.

Emitido no dia 27/06/2014 às 17:32:32 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

[Voltar](#)

A RFB agradece a sua visita. Para informações sobre política de privacidade e uso, [clique aqui](#).
[Atualize sua página](#)



JUCESP
27 08 14



JUCESP PROTOCOLO
0.567.327/14-0



01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO

Fls. Nº	04	Rubrica	
Processo/Ano			
16459/2014			

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, os sócios abaixo assinados:

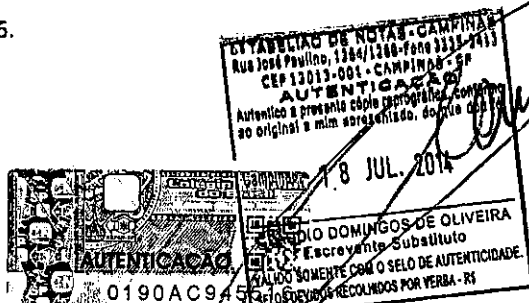
JDB PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 17.036.020/0001-15, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA) sob o NIRE nº 33.2.0936863-0 em sessão de 19/10/2012 com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Barão do Flamengo, nº. 22, sala 902, neste ato representada por seu diretor DÊNIS SILVA, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 25251401-4, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 261.545.838-85, com endereço comercial à Rua Barão do Flamengo, 22, Sala 902, Flamengo, na cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, CEP 22220-080;

DÊNIS SILVA, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.251.401-4 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 261.545.838-85, com endereço comercial à Rua Barão do Flamengo, 22, Sala 902, Flamengo, na cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, CEP 22220-080;

tem entre si, justo e acordado constituir uma sociedade empresária limitada, de propósito específico que se regerá pelo disposto nos artigos 1.052 a 1.087 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO

A sociedade, estruturada sob forma de sociedade empresária limitada, gira sob a denominação social "01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA", com sede e foro à Rua Barão de Jaguara nº 707, sala 132, bloco Amadeus, Centro, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13015-926.



JUL 27 08 14

Fls. Nº	05	Rubrica	A
Processo/Ano			
1645 / 2014			

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO SOCIAL

A sociedade tem por objeto o desenvolvimento, loteamento e a incorporação de empreendimentos imobiliários no conjunto de imóveis denominado por "Fazenda Fonte Sonia", situado no município de Valinhos, Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA EXPANSÃO

A sociedade poderá, a qualquer tempo, abrir e expandir filiais, agências ou escritórios em qualquer parte do território nacional, por deliberação dos quotistas, mediante alteração contratual ou associar-se a outras sociedades.

CLÁUSULA QUARTA – DA DURAÇÃO

O prazo de duração da sociedade será por tempo determinado até a efetiva conclusão do empreendimento que será realizado na área descrita na Cláusula Segunda, mediante a apuração do resultado final, com a respectiva liquidação dos ativos e passivos, na forma prevista neste instrumento.

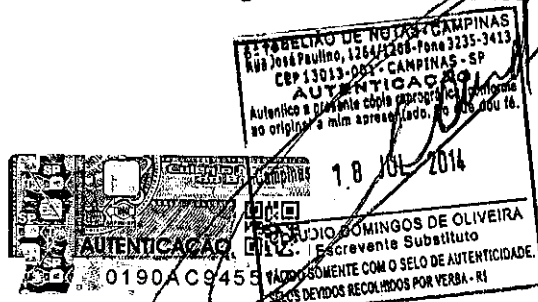
CLÁUSULA QUINTA - DO CAPITAL SOCIAL

O Capital Social da Sociedade é de R\$ 1.000,00 (mil reais), representados por 1.000 (mil) quotas sociais no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma totalmente subscrito e integralizado neste ato em moeda corrente do país e assim dividido entre os sócios:

5.1 – A sócia JDB PARTICIPAÇÕES LTDA, 99,0% do capital social, correspondente a 990 (Novecentas e noventa) quotas sociais no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando a importância de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais).

5.2 – Ao sócio DÊNIS SILVA, 1,0% do capital social, correspondente a 10 (dez) quotas sociais no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando a importância de R\$ 10,00 (dez reais).

Parágrafo Único: Nos termos do artigo 1.052 da Lei nº 10.406/02, a responsabilidade dos



DUCE SP
27 08 14

Fisc. Nº	06	Rubrica	Q
Processo/Ato			
1645912014			

sócios é limitada ao valor de suas quotas, respondendo todos os sócios pela integralização do capital social. Os sócios responderão proporcionalmente às suas quotas pelas obrigações contraídas pela sociedade.

CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO

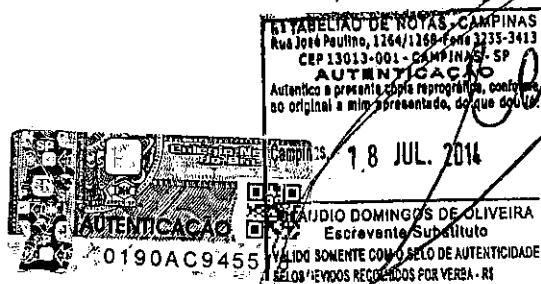
A sociedade será administrada e gerenciada pelo Sr. Dênis Silva, denominado Diretor Presidente, acima qualificado. O diretor poderá praticar com plenos e ilimitados poderes os atos necessários ao bom andamento dos negócios da sociedade e a realização de seus objetivos, podendo representar a sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, competindo-lhe contratar empréstimos bancários, adquirir, alienar, hipotecar, vender e onerar bens da sociedade, constituir sobre os bens da sociedade penhor industrial ou penhor mercantil, e assumir obrigações decorrentes da alienação fiduciária e nomear procuradores "ad negotia", "ad judicia" e "et extra", e, enfim, praticar todos os atos necessários à gerência e administração da sociedade.

Parágrafo Primeiro: A emissão e endosso de cheques, a realização de transferências bancárias eletrônicas, a realização de saques e movimentações bancárias e a realização de pagamentos por meios digitais poderão ser realizadas isoladamente pelo administrador ou por um procurador, devendo os procuradores ter mandatos outorgados na forma deste contrato.

Parágrafo Segundo: Todos os atos e documentos que importem em responsabilidade da sociedade, tais como escrituras de qualquer natureza, notas promissórias, letras de câmbio, títulos de dívida em geral, contratos, inclusive os de empréstimos, poderão ser praticados isoladamente pelo administrador ou em conjunto por dois procuradores, devendo os procuradores ter mandatos outorgados na forma deste contrato.

Parágrafo Terceiro: O diretor poderá nomear procuradores, através de instrumento público, com prazo de validade determinado, com poderes específicos para representá-lo nos atos praticados pela sociedade.

Parágrafo Quarto: A sociedade poderá constituir procuradores com prazo determinado e



JUCESP
27 08 14

Fls. N° 07	Rubrica
Processo/nº	
16459/2014	

poderes específicos, através de instrumento público outorgado isoladamente pelo administrador mencionado no caput desta cláusula, sendo proibida a outorga de procuração com poderes amplos e gerais.

Parágrafo Quinto: São expressamente vedados, nulos e inoperantes em relação à sociedade, os atos de qualquer quotista, diretor administrador ou procurador que envolver em obrigações relativas a negócios ou operações, sem observância das exigências previstas nesta cláusula.

Parágrafo Sexto: Os quotistas ou seus representantes, no exercício das funções de administração da sociedade, poderão fazer, jus, individualmente, a uma retirada mensal a título de pró-labore, que será determinada de comum acordo entre os quotistas, dentro das possibilidades financeiras da sociedade e dos limites fixados pela legislação vigente.

Parágrafo Sétimo: São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à sociedade os atos de qualquer Diretor praticados em conjunto com seu procurador.

Parágrafo Oitavo: Nos termos do artigo 1.061 da Lei 10.406/02, é permitida a alteração deste contrato para nomeação de administradores não integrantes do quadro societário, desde que aprovados por dois terços dos quotistas, se após a integralização do capital social, ou, antes disso, aprovado pela unanimidade dos sócios.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO EXERCÍCIO SOCIAL

O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que será levantado um Balanço Patrimonial, Demonstração dos Resultados do Exercício e demais demonstrações contábeis previstas na legislação. Após as deduções de Lei, os lucros líquidos apurados ou prejuízos verificados serão divididos e suportados pelos sócios conforme as deliberações das mesmas, podendo, em caso de lucros, serem incorporados ao capital por deliberação dos quotistas.

Parágrafo Único: Mensalmente poderá ser levantado balancete contábil, para a apuração do resultado do período e, após as deduções previstas em Lei e as reservas necessárias, os



JUCESP
27 08 14

Fls. Nº	08	Rubrica	<i>A</i>
Processo/Ano			
16459/2014			

quotistas poderão deliberar pela distribuição dos lucros apurados, na proporção das quotas sociais.

CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO DE QUOTAS

Nenhum dos sócios poderá ceder, alienar ou transferir parcial ou totalmente suas quotas para terceiros, onerosa ou gratuitamente, sem comunicar sua intenção aos outros sócios, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias e por escrito, e sem a devida concordância dos outros sócios, assegurando as mesmas o direito de preferência para aquisição, em igualdades de condições com terceiros.

Parágrafo Único: O sócio cedente responde solidariamente com o adquirente, pelo prazo de dois anos, pelas obrigações por ele assumidas perante a sociedade e terceiros.

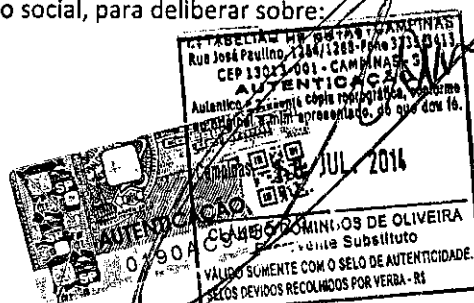
CLÁUSULA NONA – DA DISSOLUÇÃO OU TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE

A retirada, extinção, morte, insolvência, falência ou recuperação judicial de qualquer quotista, em regra não dissolverá a Sociedade, que prosseguirá com os sócios remanescentes, a menos que estes resolvam liquidá-la. Os haveres do quotista extinto, excluído, morto, insolvente, falido ou em recuperação judicial, serão calculados com base em Balanço a ser levantado especialmente para o caso, obedecidas as disposições deste contrato. Os haveres que assim forem apurados serão pagos aos sucessores em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas vencendo-se a primeira no término a primeira no término do empreendimento objeto deste contrato social.

Parágrafo Único: A sociedade será dissolvida com a consecução do propósito a que se destina, partilhando-se os eventuais ativos e/ou lucros, passivos e/ou prejuízos, entre os quotistas, na proporção das respectivas participações societárias.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DELIBERAÇÕES

Os sócios reunir-se-ão ordinariamente uma vez por ano, até o último dia útil do quarto mês seguinte ao encerramento do exercício social, para deliberar sobre:



200837
27 08 14

Fls. Nº	09	Rubrica	a
Processo/Ano			
134.59/2014			

- 1- os resultados do exercício social encerrado;
- 2- destinação de resultados;
- 3- nomeação e fixação dos honorários dos administradores, se houver;
- 4- outros assuntos de interesse da sociedade, tornando-se dispensável a reunião quando todas as sócias decidirem por escrito qualquer matéria do interesse social.

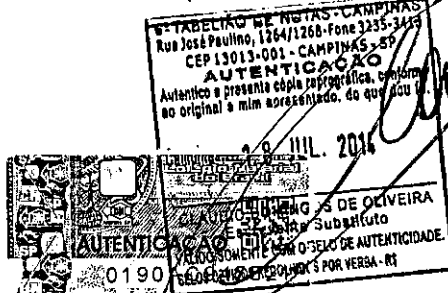
Parágrafo Primeiro: Os sócios reunir-se-ão quando necessário, mediante convocação de qualquer delas, por qualquer meio escrito de comunicação, como fax, correio eletrônico (e-mail), carta e outros, com cinco dias de antecedência, especificando o dia, a hora e o local da reunião, bem como a ordem do dia e, somente sobre ela poderá haver deliberação, a menos que todos os quotistas acordem diferentemente. Das reuniões se fará ata e as deliberações deverão sempre ser aprovadas por quotistas representando a maioria do Capital Social, correspondendo a cada quota um único voto. Para que as reuniões possam se instalar e, validamente deliberar, será necessária a presença de quotistas representando, no mínimo, $\frac{3}{4}$ (três quartos) do Capital Social, sendo que em segunda convocação as deliberações se darão com qualquer número de sócios presentes, respeitadas as disposições previstas no artigo 1.076 do Código Civil.

Parágrafo Segundo: Qualquer sócio poderá ser representado por procurador, conforme estabelecido na Cláusula Sexta, sendo então considerada presente a reunião. Do mesmo modo serão considerados presentes, se derem seu voto por carta, correio eletrônico (e-mail), fax, telegrama ou outra forma escrita.

Parágrafo Terceiro: O presidente das reuniões será escolhido por quotistas representando a maioria do capital social. Caberá ao presidente da reunião a escolha do secretário.

Parágrafo Quarto: As convocações para as reuniões de quotistas poderão ser dispensadas, se estiverem presentes quotistas representando a totalidade do capital social.

Parágrafo Único: A sociedade somente poderá ser dissolvida por decisão unânime dos



JUCESP
27 06 14

Fls. Nº	10	Rubrica	A
Processo/Ano			
16459/2014			

quotistas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

Os casos omissos neste contrato regular-se-ão pelas disposições legais referentes, às Sociedades Empresárias Limitadas e, supletivamente, pelas normas das Sociedades Anônimas, Lei 6.404/76, conforme permite o parágrafo único do artigo 1.053 da Lei 10.406/2002.

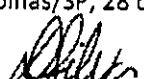
Para qualquer ação entre os sócios ou delas contra a sociedade fundamentada em seu contrato e alteração social, fica eleito o foro da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

Os quotistas e diretores administradores declaram expressamente que não estão legalmente impedidos por Lei especial e não foram condenados a pena que vede ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa de concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, tudo conforme o disposto no artigo 1.011 da Lei 10.406/2002.

E, por assim estarem justos e contratados, assinam o presente Contrato Social de Constituição em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante 02 (duas) testemunhas.

Campinas/SP, 28 de maio de 2014.

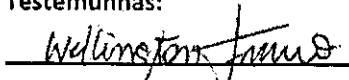

JDB PARTICIPAÇÕES LTDA
Representada por: Dênis Silva

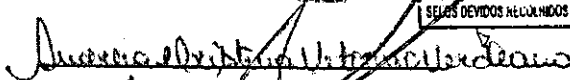

DÊNIS SILVA

Diretor Nomeado:

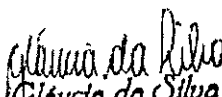

DÊNIS SILVA

Testemunhas:

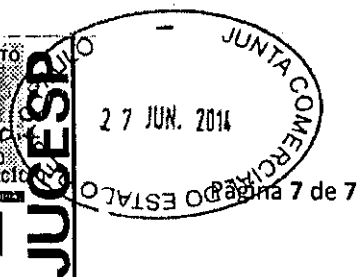

Nome: WELLINGTON FRANCO
RG: 20.351.180-3
CPF: 100.510.747-11


Nome: JUAREZ OLIVEIRA VITORINO VERDEANO
RG: 08.503.547-8
CPF: 012.442.537-51

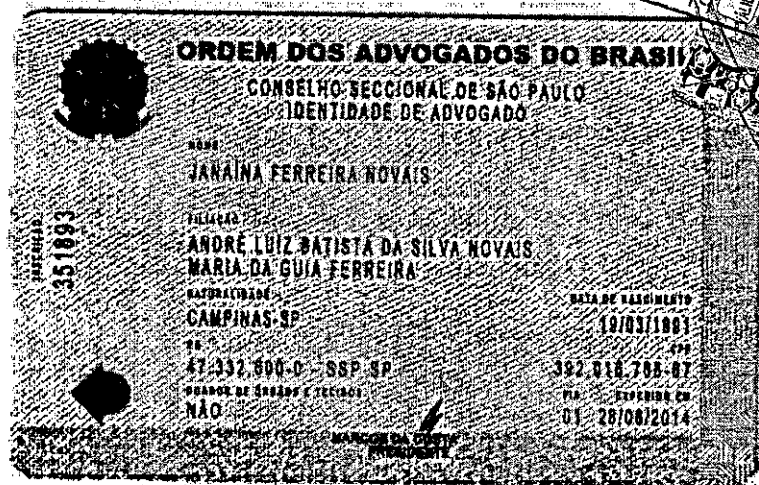
6ª TABELA DE NOTAS - CAMPINAS
Rua José Paulino, 1264/1268-Fone 3233-1413
CEP 13013-001 - CAMPINAS - SP
AUTENTICAÇÃO
Autenticada presente cópia registral, conforme
no original e sua representação, do que dou fé.
Campinas, 28 de JUL de 2014
012.442.537-51
AUTENTICAÇÃO DE JUIZ DE OLIVEIRA
Escritório Substituto
FOLHA 01 DE 01
SELOS DEVIDOS RECONHECIDOS POR VERBA - R\$


Gláucia da Silva
Advogada - OAB/SP 317.858
CPF: 331.305.278-93

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
NIRE 1410001-0
CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO 3522851451-6
SECRETARIA GERAL EM EXERCÍCIO



Fls. Nº	11	Rubrica	Q
Processo/Ano			
13459/2014			



Fis. N°	Rubrica
Processo/Ano	
10459/2014	

TEM FE PÚBLICA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 08212324	
USO OBRIGATÓRIO IDENTIDADE CIVIL PARA TODOS OS FINS LEGAIS (Art. 13 da Lei nº 9.394/94)	 Assinatura do Portador
	

1ª FOLHA DE NOTAS - CAMPINAS Rua José Paulino, 1264/1268 - Fone 3235-7413 CEP 13013-001 - CAMPINAS - SP AUTENTICAÇÃO Autentico a presente cópia reprográfica, conforme ao original a mim apresentado, de que foi lá. Campinas, 15 SET. 2014
--

TESTEMUNHA DOMINGOS DE OLIVEIRA Substituto Visto e autenticado em 0190/CB69369

ORDEN DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO SECCIONAL DE SÃO PAULO IDENTIDADE DE ADVOGADO	
NOME JULIANA ALVES RAMOS	DATA DE NASCIMENTO 18/07/1985
FILIAÇÃO JOSÉ ALVES RAMOS ANITA ROSA DE ABRUDA RAMOS	CPF 348.882.858-69
RESIDÊNCIA OURADINA-PR	DATA DE EXERCÍCIO 01/22/08/2012
RG 458178311 - SSP/PR	ASSINATURA 
DECLARAÇÃO DE EXERCÍCIO SIM	

EM BRANCO

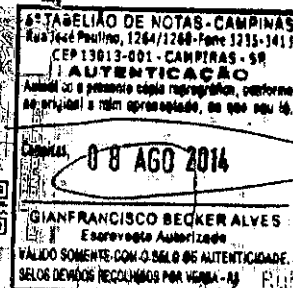
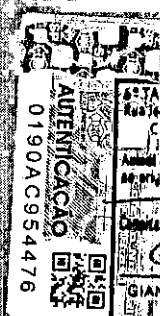
15^{de} Notas

Fernanda de Freitas Leitão

ABNT NBR ISO 9001:2008

Rua do Ouvidor, 89 - Centro - CEP 20040-030 - Tel.: 55 21 3233-2600
Av. das Américas, 500 - Bl. 11 - Lj 106 - Downtown - Barra da Tijuca
Tel.: 55 21 3154-7161 - CEP 22840-100 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
E-mail: faleconosco@cartorio15.com.br - www.cartorio15.com.br

Cartório 15



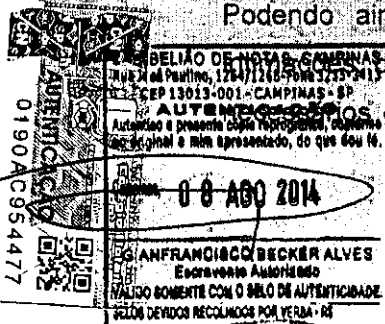
15º OFÍCIO DE NOTAS
MÁRCIA TERESINHA GASDA
Tabeliã Substituta
Mat. 94/5659

TRASLADO - LIVRO 3353 - FLS. 076 - ATO 051

PROCURAÇÃO bastante que faz, **01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, na forma abaixo:

AO primeiro dia do mês de agosto do ano de dois mil e quatorze, nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, República Federativa do Brasil, na Rua Barão do Flamengo nº 22, grupo 902, no Flamengo, onde a, chamado vim e perante mim, **MÁRCIA TERESINHA GASDA**, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/5659-RJ, do 15º Ofício de Notas, situado na Rua do Ouvidor 89, no Centro, sendo Tabeliã **FERNANDA DE FREITAS LEITÃO**, compareceu como **Outorgante: 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.512.614/0001-60, com endereço à Rua Barão de Jaguará, nº. 707, sala 132, Bloco Amadeus, Campinas-SP, CEP 13.015-926, neste ato representada por seu Diretor **DÊNIS SILVA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 25251401-4, expedida pela SSP/SP, e da CNH nº 01114784809, DETRAN/RJ, de 29/03/2010, inscrito no CPF/MF sob o nº 261.545.838-85, residente e domiciliado nesta Cidade, com endereço comercial à Rua Barão do Flamengo, nº 22, sala 902, nesta Cidade. Então, pela Outorgante, foi-me dito que, por este público instrumento, nomeia e constitui seus bastante **procuradores: OTAIR GUIMARÃES**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 26.083.942-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 053.866.278-64, residente e domiciliado em Campinas/SP, com endereço a Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo nº 2846, Jardim Centenário, CEP 13.045-113; **RICARDO LOPES CARDOSO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.242.721-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 256.160.768-21, residente e domiciliado em Valinhos/SP, na Rua Florinda Martinucci Romanetti, nº 31, V. Visconde do Itamaracá II, CEP 13.278-370; **DENISE CRISTIANE PEREIRA DE BRITO**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 33.210.072-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 220.968.238-03, advogada regularmente inscrita na OAB/SP sob o nº 242.027; **JULIANA ALVES RAMOS**, brasileira, solteira, maior e capaz, portadora da cédula de identidade RG nº 45.517.931-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 346.502.658-60, inscrita nos quadros da OAB/SP sob o nº 321.945; **DANIEL RAMOS**, brasileiro, solteiro, diretor administrativo, portador da cédula de identidade RG nº 35.836.849 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 355.542.838-10 e **SILVIA FARIA**, brasileira, divorciada, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 16.589.465-9 SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº 080.574.488-65.

todos residentes e domiciliados em Campinas/SP, com endereço comercial na Rua Barão de Jaguará, nº. 707, sala 131, Bloco Mozart, CEP 13.015-926, aos quais confere amplos poderes para, **EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE**, representar a outorgante com relação ao imóvel denominado FAZENDA FONTE SÔNIA, objeto da Matrícula nº. 1301 e Matrícula nº. 107.066 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas e de todos os bens móveis que neles se encontram, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, firmado em 23 de maio de 2014, podendo representá-la perante repartições públicas em geral nas esferas Federais, Estaduais, Municipais, ou Autárquicas, especialmente junto às Embaixadas, Consulados, Delegacia da Receita Federal, Posto Fiscal, Delegacias de Trânsito e seus Departamentos, Correios e Telégrafos, INSS, Juntas Comerciais, Prefeituras Municipais, CETESB, SANASA, GRAPROHAB, CPFL, CONDEPHAAT, Cartórios de Protestos e de Pessoas Jurídicas, Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas, Delegacia da Polícia Federal, Secretaria dos Negócios dos Estados, Secretarias e Departamentos Marítimos Aéreo Fluvial, Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania, (Ministério Público, INCRA, IBAMA), ou em quaisquer de seus órgãos ou departamentos, prestando declarações, fazendo alegações, apresentando documentos, preenchendo formulários, guias, recolhimentos, petições, solicitando e retirando certidões, documentos, fichas, pesquisando sobre situação fiscal e cadastral e o que mais for preciso, protestando e recorrendo contra os indevidos, assinando todos os documentos que se façam necessários, acompanhando processos judiciais e administrativos em todos os seus trâmites, elaborando e assinando, requerendo e retirando petições, certidões, emissão de guia de ITBI, fichas, alvarás, habite-se, autorizações, e o que mais for preciso, podendo em seu nome e como se fosse a própria, requerer e assinar o que for preciso, impugnar lançamentos, parcelar débitos, viabilidade de água e esgoto, autorizações, e o que mais for preciso, fazendo impugnações, cumprindo exigências e formalidades, recebendo e pagando o que for devido, regularizando e requerendo vistos em passaporte, requerendo segundas vias de documentos, promovendo registros, averbações, retificações unilaterais e bilaterais, apuração de remanescente, unificação, desdobro, desmembramento, remembramento, anexação, desanexação, cadastramento e descadastramento de imóvel, cancelamentos e protestos, fazendo inscrições de produtor rural, retirando e emitindo talonários de notas de produtor, cumprindo exigências e formalidades cabíveis, solicitando aprovação de Empreendimento Imobiliário, diretrizes e demais requisitos necessários para tanto. Podendo ainda, impugnar, firmar compromissos ou acordos, receber notificações, exigir e aceitar recibos e quitações, ainda praticar todos os demais atos e em lei permitidos em quaisquer das esferas acima mencionadas, para o



15º Ofício de Notas

Fernanda de Freitas Leitão

ABNT NBR ISO 9001:2008

Rua do Ouvidor, 89 - Centro - CEP 20040-030 - Tel.: 55 21 3233-2800
Av. das Américas, 500 - Bl. 11 - Lj 108 - Downtown - Barra da Tijuca
Tel.: 55 21 3154-7161 - CEP 22640-100 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
E-mail: faleconosco@cartorio15.com.br - www.cartorio15.com.br

/cartorio15



14/59/2014

15º OFÍCIO DE NOTAS
MÁRCIA TERESINHA GASDA
Tabeliã Substituta
Mat. 94/5659

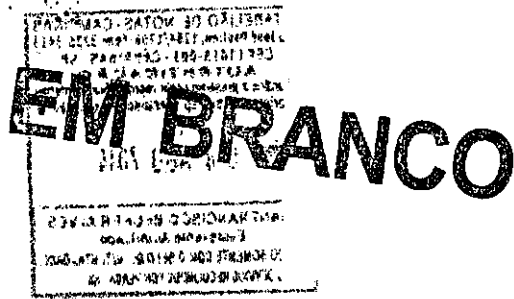
bom e fiel cumprimento do presente mandato no melhor interesse da Outorgante, devendo sempre serem OBSERVADOS OS LIMITES AQUI PREVISTOS, sendo permitido o seu substabelecimento com reservas. A presente terá validade até 01 de agosto de 2019. Feita sob minuta. Foram-me apresentados os documentos de identificação do representante, bem como o CNPJ e o contrato social da Outorgante, ficando suas respectivas cópias arquivadas nestas Notas. Certifico que a qualificação dos procuradores e a descrição do objeto do presente mandato foram passados diretamente pela Outorgante, assumindo com isso integral responsabilidade pela veracidade dos mesmos. ASSIM o disse e me pediu que lhe lavrasse o presente instrumento, que feito e lido, aceita e assina perante mim, dispensando testemunhas, nos termos do art. 240, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça. Certifico que pelo presente ato são devidas custas da Tabela 7: item 2-b (R\$189,29), nota integrante 13 (R\$107,94), comunicação Distribuidor (R\$9,29), comunicação CENSEC (R\$9,29), arquivamento (R\$8,02), 20% para o FETJ (R\$64,76), 5% para o FUNDPERJ (R\$16,19), 5% para o FUNPERJ (R\$16,19), 4% para o FUNARPEN (R\$12,95), 2% para o PMCMV e atos gratuitos (R\$5,94), Lei nº 3761/2002-Mútua (R\$11,27), Lei nº 590/82-Acoterj (R\$0,22), distribuição (R\$25,96), que serão recolhidos na forma determinada pela Corregedoria Geral de Justiça. Eu (ASS) MÁRCIA TERESINHA GASDA, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/5659-RJ, lavei e li o ato, colhendo a assinatura, (ASS) 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, Rep. DENIS SILVA. Eu (ass) RENATO JORDÃO BUSSIÈRE, Matr. 94.4425-RJ, Substituto Legal, subscrevo, encerro e visto o presente ato. Traslada-se nesta data. E eu Marcia Gasda, a subscrevo e assino, em público e raso.

15º OFÍCIO DE NOTAS
MÁRCIA TERESINHA GASDA
Tabeliã Substituta
Mat. 94/5659

EM TESTEMUNHO Marcia Gasda DA VERDADE

15º OFÍCIO DE NOTAS
MÁRCIA TERESINHA GASDA
Tabeliã Substituta
Mat. 94/5659

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EAKY66460 PRD
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Ilmos.

Srs. Dirigentes e Administradores.

FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Prezados Senhores,

Fls. N°	15	Rubrica	<i>Ch</i>
Processo/Ano			
16459/2014			

CGM ENGENHARIA LTDA., com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.792.119/0001-93 neste ato representada por **LUIZ CLÁUDIO GIACIANI**, brasileiro, casado, engenheiro civil – CREA/SP 0600.63922.5, CRECI 30.360-2, devidamente credenciado no IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Estabelecido à Rua Cesar Bierrembach, nº 24 – Conj. 22, Centro, Campinas- SP, perito distinguido com a designação de V.Sas. para avaliar o valor de mercado dos imóveis rurais da seguinte empresa:

	<i>Unidade</i>
FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Sede - Valinhos/SP

Situada à Rua Barão de Jaguará, número 707, 13º andar, sala 132, bloco Amadeus, Centro, município de Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13.015-926, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias ao bom desempenho de suas funções, apresentam as conclusões a que chegaram consubstanciadas por meio deste relatório fundamentado, estruturado da seguinte maneira:

ÍNDICE

I - Introdução

II – Caracterização do bem objeto de avaliação

III – Metodologia Empregada

IV – Avaliação do Imóvel

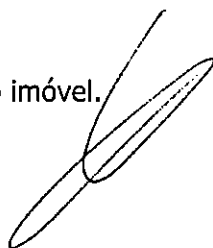
V - Considerações Finais

VI - Termo de Encerramento

ANEXOS

1- Fotografias Ilustrativas.

2- Cópia da matrícula do imóvel.



CC/M
Engenharia

Fls. N°	16	Rubrica	G
Processo/Ano			
15159/2014			

I - INTRODUÇÃO

Objetiva o presente laudo determinar o valor de mercado do bem patrimonial integrante da propriedade da FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., constituído de um imóvel denominado Fazenda Fonte Sônia com acesso a partir da Estrada de servidão da Fonte Sônia, anexo ao bairro Fonte Sônia, zona rural do município de Valinhos, Estado de São Paulo, e Fazenda Pinheiro localizado em anexo a Fazenda Fonte Sônia com acesso pela Estrada de servidão, zona rural do município de Valinhos, Estado de São Paulo, e conforme solicitação feita a este perito e nos termos do contrato firmado para tal fim.

O valor de mercado, segundo a definição clássica preceituada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, seria:

"O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do objeto e do mercado, e admitindo-se um prazo razoável para se encontrarem."

Procurou-se justificar as conclusões fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora se evitando a descrição e fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

Na presente avaliação, assume-se que a documentação oferecida e levantada esteja correta e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

Na presente avaliação não serão assumidas responsabilidades sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas ou implícitas no exercício da função a que foi designada, precipuamente estabelecida em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações fornecidas, por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Os bens objeto do presente laudo foram vistoriados por estes peritos, estando em perfeito estado de conservação e estão sendo utilizados regularmente pela empresa.



CGM
Engenharia

Fls. N°	18	Rubrica	
Processo/Ano			
16659/2014			

II - CARACTERIZAÇÃO DO BEM OBJETO DE AVALIAÇÃO

1. DO IMÓVEL

IMÓVEL – FAZENDA PINHEIRO

LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto desta vistoria situa-se em anexo a Fazenda Fonte Sônia com acesso pela Estrada de servidão, zona rural do município de Valinhos, Estado de São Paulo.

ZONEAMENTO MUNICIPAL

Conforme vistoria realizada *in-loco*, o imóvel encontra-se localizado em zona e uso rural.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel em questão é servido de: rede geral de energia elétrica e telefone.

ACESSIBILIDADE

A acessibilidade ao local é bastante facilitada a partir da Rua Orozimbo Maia, distando cerca de 4 quilômetros do centro comercial e bancário da Cidade de Valinhos.



**DO IMÓVEL AVALIADO – ACESSO PELA ESTRADA SERVIDÃO, ZONA RURAL
DO MUNICÍPIO DE VALINHOS/SP.**

TERRENO

O imóvel é caracterizado pela matrícula nº 25.377, ficha 1 do livro nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede Comarca de Valinhos/SP, que assim se descrevem:

DESCRIÇÃO

Matrícula nº 25.377, ficha 1 do livro nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede Comarca de Valinhos/SP.

Imóvel: rural

Município: Valinhos

Com a área de 638.647,02 m² resultante da anexação da gleba de terras destacada do remanescente da Fazenda Fonte Sônia e o remanescente da Fazenda Pinheiros, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com as dimensões lineares, divisas e confrontações seguintes: começam essas no marco "A", cravado sobre o muro de arrimo de uma represa, em frente ao meio da ponte, na rua que dá acesso à Fazenda Cachoeira – Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A. e seguem em direção a cidade de Valinhos, acompanhando os muros de arrimo da represa, até uma cerca de arame farpado, prosseguindo pela linha dessa cerca, paralela à rua, rumo à cidade de Valinhos, na distância de 57,20 m até atingir o marco "B", daí, fazendo um deflexão à esquerda, seguem o rumo verdadeiro de 30° 43' SE na distância de 392,41 m até alcançarem o marco "C", plantando junto ao barranco de um córrego; nessa linha de 220,60 m do marco "B", as divisas encontraram um pé de eucalipto e a 323,00 m cruzam um córrego; do marco "C", deflete à direita e seguem rumo verdadeiro de 39° 05' SW, na distância de 120,80 m, até encontrarem o marco "D" cravado junto ao barranco do córrego; do marco "D", defletindo à esquerda seguem o rumo verdadeiro de 5° 12' SE, na distância de 137,37 m, até encontrarem o marco "E" cravado junto a cerca de arame farpado, à margem de uma estrada municipal; essa linha cruza o córrego a 2,00

CGM
Engenharia

Fis. Nº	18	Rúbrica	<i>de</i>
Processo/Auto			
10459/2014			

m (dois metros) do marco "D" e acompanha paralelamente distante 10,00 m do eixo, uma linha de luz e força, do marco "E" defletem à esquerda, cruzam a estrada municipal e encontram a 13,00 m um pé de eucalipto, junto à cerca de arame farpado, na outra margem da estrada municipal, desse pé de eucalipto, seguem rumo verdadeiro de 85° 11' NE, na distância de 139,54 m, até atingir o marco "F", plantado junto a um canto de cerca de arame farpado; desde o marco "B" até o marco "F", defletindo à esquerda, seguem na distância de 52,20 m até encontrarem o marco "G", plantado junto a outro canto de cerca de arame farpado confrontando nesse trecho com terreno de propriedade de Orivaldo Percechito; do marco "G", defletindo à direita, seguem por uma cerca de arame farpado, na distância de 258,00 m até atingirem o marco "H", cravando junto ao canto de cerca, confrontando nesse trecho, primeiramente com os terrenos de propriedade de Frederico Juliato e depois com terrenos de propriedade de Francisco Russo; do marco "H" defletindo à direita, seguem pela cerca de divisa, na distância de 212,00 m, até alcançarem o marco "I", confrontando nesse trecho com terrenos do mesmo Francisco Russo; nesse trecho, a linha de demarcação cruza com uma linha de luz e força, distante 95,00 m do marco "H" linha essa que vem da Fazenda Cachoeira – Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A., e se desdobra em duas linhas, segundo uma para os terrenos de Francisco Russo e à outra em direção à convergência da estrada municipal com uma estrada particular; do marco "I", plantado junto à margem da estrada particular reflete à esquerda e seguem, acompanhando a estrada particular, cruzam uma estrada municipal e a atingem o marco "J", cravado junto à margem dessa estrada municipal do marco "J", defletindo à direita, seguem pela margem esquerda da estrada municipal, rumo ao loteamento "Chácara Alpinas", até o marco "K", cravado junto à ponte sobre o rio ou córrego que cruza a estrada municipal e junto ao canto da cerca de arame farpado, que é também canto do lote 23 (vinte e três), da quadra "C", daquele loteamento; do marco "K", defletem à esquerda e seguem, em linha sinuosa, pelo referido córrego, no sentido favorável à corrente d'água, na distância de 170,00 m, até atingirem o ponto "30" (antigo marco "L"), plantado no final de uma cerca de arame e junto ao córrego, cerca essa que separa as terras da Fazenda Cachoeira – Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A., dos terrenos do referido lote 23 da quadra "C" das Chácara Alpinas; do ponto "30" (antigo marco "L"); daí reflete à direita e segue na distância de 434,58 m até o ponto "29-A"; até aqui confrontando com a Fazenda Pinheiro; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente da Fazenda Fonte Sônia pelos seguintes

azimutes e distâncias: do ponto "29-A" até o ponto "29-B", segue pelo azimuth de 55° 56' 50" na distância de 70,34 m; do ponto "29-B" até o ponto "30C", segue pelo azimuth de 293° 46' 38" na distância de 371,60 m; do ponto "30C" até o ponto "30B", segue pelo azimuth de 248° 22' 06" na distância de 178,95 m; do ponto "30b" até o ponto "30a", segue pelo azimuth de 173° 26' 49" na distância de 59,63 m, daí deflete à direita e segue numa distância de 164,60 m, até o ponto nº 31 (antigo marco "M"), no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00 m prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto 32 (antigo marco "N"), cravado na ponta de um navio de concreto, no lado da jusante; deste ponto segue na distância de 127,00 m atravessando a represa, até o marco "A", ponto inicial desta descrição.

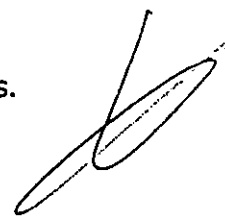
TOPOGRAFIA E SUPERFÍCIE

Conforme averiguado *in-loco*, os terrenos se apresentam com declividade característica de área montanhosa, atualmente gravada com as exigências da Lei Federal nº 4.4771 de 15/09/1965, acrescido da Lei Federal nº 7.803 de 18/07/1989, Código, Provimento e Normas que limitam o uso eventual das mesmas para urbanização e até mesmo para o uso rural. Desta forma, tratando-se de áreas que embora se encontrem localizadas próximas a áreas urbanizadas são bastante desvalorizadas em função das limitações legais vigentes.

A matrícula atual já possui uma reserva legal averbada no total de:

Matrícula 25.377	
Área total	638.647,02
Servidão de Passagem 1	738,00
Servidão de Passagem 2	1.878,00
Servidão de Passagem 3	2.640,00
Total Servidão de Passagem	5.256,00
% de Reserva Legal	1%

A superfície é seca e firme, formada por pastagem e árvores nativas.



CGM
Engenharia

Fls. Nº	19	Rubrica	<i>a</i>
Processo	134.391/2014		

DIMENSÕES

A área total atual da Fazenda Pinheiro é de **638.647,02 m²**, conforme matrícula nº 25.377, ficha 1 do livro nº 2, sendo utilizado, em seu todo, como área de uso rural.

EDIFICAÇÕES

As edificações que compõem o imóvel em seu todo, estão em mal estado de conservação ou inativas. Necessitam de reforma total para eventual utilização rural.

IMÓVEL – FAZENDA FONTE SÔNIA

LOCALIZAÇÃO

O imóvel possui acesso a partir da Estrada de servidão da Fonte Sônia, anexo ao bairro Fonte Sônia, zona rural do município de Valinhos, Estado de São Paulo.

ZONEAMENTO MUNICIPAL

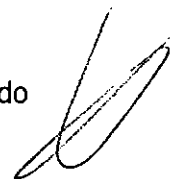
Conforme vistoria realizada *in-loco*, o imóvel encontra-se localizado em zona e uso rural.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel em questão é servido de: rede geral de energia elétrica e telefone.

ACESSIBILIDADE

A acessibilidade ao local é bastante facilitada a partir da Rua Orozimbo Maia, distando cerca de 4 quilômetros do centro comercial e bancário da Cidade de Valinhos.



**DO IMÓVEL AVALIADO – ACESSO PELA ESTRADA SERVIDÃO, ZONA RURAL
DO MUNICÍPIO DE VALINHOS/SP.**

TERRENO

O imóvel é caracterizado pela matrícula nº 25.376, ficha 1 do livro nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede Comarca de Valinhos/SP, que assim se descrevem:

DESCRIÇÃO

Matrícula nº 25.376, ficha 1 do livro nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede Comarca de Valinhos/SP.

Imóvel: rural

Município: Valinhos

Com a seguinte descrição: Começa no ponto "A", que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua da entrada acima, sobre a referida ponte, numa distância de 13,00 m, até o ponto "UM", dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa numa distância de 46,00 m até encontrar o canto do muro da represa, até o ponto "DOIS"; daí reflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00 m, até o ponto "TRÊS", à margem esquerda do caminho; daí reflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distância de 137,00 m, até o ponto "O", ponto de divisa da antiga área nº "5", atual Residencial Fonte Nova, do mesmo proprietário; deflete à direita e segue em linha reta na distância de 449,46 m, rumo NE 37º 51', até o ponto "P"; deste deflete à direita e segue confrontando com a antiga área "8", atual Residencial Água Nova até o ponto "P1" pelo azimute de 77º 21' 47" e distância de 352,00 m; agora confrontando com a área "11", segue com azimute de 76º 31' 34" e distância de 818,55 m até o ponto 20ª; deflete à esquerda e segue com azimute de 341º 20' 57" e distância de 546,68 m, até o ponto 20; deflete agora à direita, segue confrontando com a Fazenda Espírito Santo pela cerca de divisa em uma linha sinuosa, numa distância de 343,00 m, até o ponto nº 21, canto de cerca; deflete

CGM
Engenharia

Fls. N°	rubrica
Processo/Ano	
16459/2014	

outra vez à esquerda e segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00 m, até o ponto nº 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00 m até o ponto nº 23, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 195,00 m, até o ponto nº 24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00 m, até o ponto nº 25, situado num cruzamento cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00 m, até o ponto nº 26, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00 m, até o ponto nº 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00 m, até o ponto nº 28, canto de cerca ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00 m, até o ponto nº 29, canto de cerca; deflete à direita, segue cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais "FONTE SÔNIA" numa distância de 242,42 m, até o ponto nº 29-A; confrontando até aqui com terras da Fazenda Pinheiro, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Pinheiro pelos seguintes azimutes e distâncias: do ponto "29-A" até o ponto "29-B", segue pelo azimute de $55^{\circ} 56' 50''$ na distância de 70,34 m; do ponto "29-B" até o ponto "30-C" segue pelo azimute de $293^{\circ} 46' 38''$ na distância de 371,60 m; do ponto "30C" até o ponto "30B", segue pelo azimute de $248^{\circ} 22' 06''$ na distância de 178,95 m; do ponto "30B" até o ponto "30A", segue pelo azimute de $173^{\circ} 26' 49''$ na distância de 59,63 m; daí deflete à direita e segue numa distância de 164,60 m, até o ponto nº 31 (antigo ponto "M"), no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00 m prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto 32 (antigo ponto N), cravado na ponta de um navio de concreto, no lado jusante; confrontando até aqui com terras da Fazenda Pinheiro; deste ponto segue na distância de 127,00 m, atravessando a represa, até o marco "A", ponto inicial desta descrição, com área total de 2.564.265,23 m².

TOPOGRAFIA E SUPERFÍCIE

Conforme averiguado *in-loco*, os terrenos se apresentam com declividade característica de área montanhosa, atualmente gravada com as exigências da Lei Federal nº 4.4771 de 15/09/1965, acrescido da Lei Federal nº 7.803 de 18/07/1989, Código, Provimento e Normas que limitam o uso eventual das mesmas para urbanização e até mesmo para o uso rural. Desta forma, tratando-se de áreas que embora se encontrem localizadas próximas a áreas urbanizadas são bastante desvalorizadas em função das limitações legais vigentes.

A propriedade é cortada por um córrego que ao longo do seu percurso forma diversas represas que também são elementos restritivos à utilização eventual para urbanização da mesma.

A matrícula atual já possui uma reserva legal averbada no total de:

Matrícula 25.376	
Área total	2.564.265,23
Reserva Legal 2	505.958,90
Reserva Legal 3	200.061,13
Total da Reserva Legal	706.020,03
% de Reserva Legal	28%

A superfície é seca e firme, formada por pastagem e árvores nativas.

DIMENSÕES

A área total atual da Fazenda Fonte Sônia é de **2.564.265,23 m²**, conforme matrícula nº 25.376, ficha 1 do livro nº 2, sendo utilizado, em seu todo, como área de uso rural.

EDIFICAÇÕES

As edificações que compõem o imóvel em seu todo, estão em mal estado de conservação ou inativas. As edificações existentes constituem-se de: pátio em paralelepípedo, prédio inativo de antiga pousada e diversos barracões de depósito, casas de caseiro, etc. As construções são características de uso rural.

CC/M
Engenharia

Fls. N°	DI	Rubrica	a
Processo/Ano			
16459/2014			

III- METODOLOGIA EMPREGADA

Para a apuração do justo, real e atual valor de mercado do imóvel em questão, o perito lançou mão dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como, da NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas; das Normas Para Avaliação de Imóveis do Instituto de Engenharia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE e Avaliações de Imóveis Rurais, Cadernos Técnicos da CESP - Avaliações Rurais.

Os métodos básicos de cálculo, a saber, são:

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares através de seus preços de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem a mesma proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação, entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em consideração as características intrínsecas de cada um, e adaptando-se às diversas condições através de fórmulas próprias.

MÉTODO DE CUSTO:

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando à obtenção do preço da construção ou do bem avaliado.

MÉTODO DOS PREÇOS DE VENDA:

É aquele em que os preços unitários são obtidos de seguinte forma:

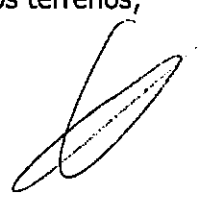
a) deduzindo-se do valor total de venda do imóvel o correspondente ao terreno, este apurado pelos critérios estabelecidos pelas Normas;

b) dividindo-se o resultado desta operação pela área construída do prédio.

Nestas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro do empreendedor, mão de obra e outros, já se encontram embutidas nos custos unitários apurados.

MÉTODO EM APLICAÇÃO NO CASO:

No caso de vertente foram empregados os métodos e critérios mais recomendados; a saber:

- a) O Método Comparativo de Dados de Mercado para a avaliação dos terrenos;
 - b) O Método de reposição de custos para edificações e benfeitorias.
- 

IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DA GLEBA: FAZENDA PINHEIRO

Conforme mencionado, a Gleba será avaliada através do Método Comparativo de Dados de Mercado. A avaliação da gleba será feita empregando-se o "Critério do Metro Quadrado Médio", em outras palavras, o valor do terreno resultaria da multiplicação direta da área pelo preço unitário básico do terreno expresso na relação abaixo:

Gleba = S.q

A pesquisa do preço unitário básico fica embasada em consulta de opiniões de corretores de imóveis da cidade de Valinhos e a oferta efetiva de áreas rurais no município.

O tratamento dos elementos foi feito com a devida observância dos preceitos da nova Norma NBR 14653-1, critério justificado de comparativo de dados de mercado.

Após o tratamento de homogeneização, os signatários concluem pelo preço unitário básico de R\$ 11,56/m² para o imóvel.

IMÓVEL

Tendo-se como base a área total do terreno doado: 638.647,02 m²

Gleba = 638.647,02 m² x R\$ 11,56/m²

Vgleba = R\$7.382.759,55

Em números redondos.

AVALIAÇÃO DA GLEBA: FAZENDA FONTE SÔNIA

Conforme mencionado, a Gleba será avaliada através do Método Comparativo de Dados de Mercado. A avaliação da gleba será feita empregando-se o "Critério do Metro Quadrado Médio", em outras palavras, o valor do terreno resultaria da multiplicação direta da área pelo preço unitário básico do terreno expresso na relação abaixo:

Gleba = S.q

A pesquisa do preço unitário básico fica embasada em consulta de opiniões de corretores de imóveis da cidade de Valinhos e a oferta efetiva de áreas rurais no município.

O tratamento dos elementos foi feito com a devida observância dos preceitos da nova Norma NBR 14653-1, critério justificado de comparativo de dados de mercado.

Após o tratamento de homogeneização, os signatários concluem pelo preço unitário básico de R\$ 11,56/m² para o imóvel.

IMÓVEL

Tendo-se como base a área total do terreno doado: 2.564.265,23 m²

Gleba = 2.564.265,23 m² x R\$ 11,56/m²

Vgleba = R\$29.642.906,06

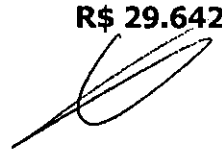
IMÓVEL: RESUMO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO (RURAL)

Valor Fazenda Pinheiro:

R\$ 7.382.759,55

Valor Fazenda Fonte Sônia:

R\$ 29.642.906,06



CGM
Engenharia

Fis. N°	23	Rubrica	
Processo/Ano			
16459/2014			

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme itens anteriores, o **valor total atual de mercado do bem avaliado**, de propriedade da **FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** constituído de um imóvel denominado Fazenda Fonte Sônia com acesso a partir da Estrada de servidão da Fonte Sônia, zona rural do município de Valinhos, Estado de São Paulo, e Fazenda Pinheiro localizado em anexo a Fazenda Fonte Sônia com acesso pela Estrada de servidão, zona rural do município de Valinhos, Estado de São Paulo, para fins de comercialização à vista, válido para a data base de outubro de 2014 é de:

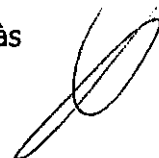
IMÓVEL: RESUMO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO (RURAL)

Valor Fazenda Pinheiro:	R\$ 7.382.759,55
Valor Fazenda Fonte Sônia:	R\$ 29.642.906,06

Os signatários atestam não terem no presente, tampouco almejam para o futuro quaisquer interesses nos bens objeto da presente avaliação e/ou vantagens com relação à matéria envolvida no presente trabalho.

O presente trabalho representa todas as condições limitativas impostas no item 1 retro, que afetam as análises e conclusões contidas no mesmo.

Os honorários profissionais contratados não estão de forma alguma sujeitos às conclusões deste Laudo.



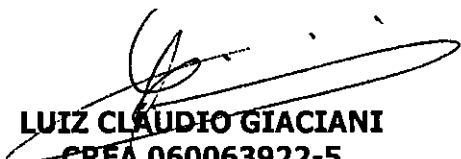
CCM
Engenharia

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo foi compilado em anverso, com todas as páginas devidamente conferidas e rubricadas, sendo a última datada e assinada pelos signatários.

Acompanham 02 anexos.

Campinas, 9 de outubro de 2014.


LUIZ CLAUDIO GIACIANI
CREA 060063922-5
Engenheiro Civil

Fls. N°	24	Rubrica	a
Processo/A 10			
164.5912014			

FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS



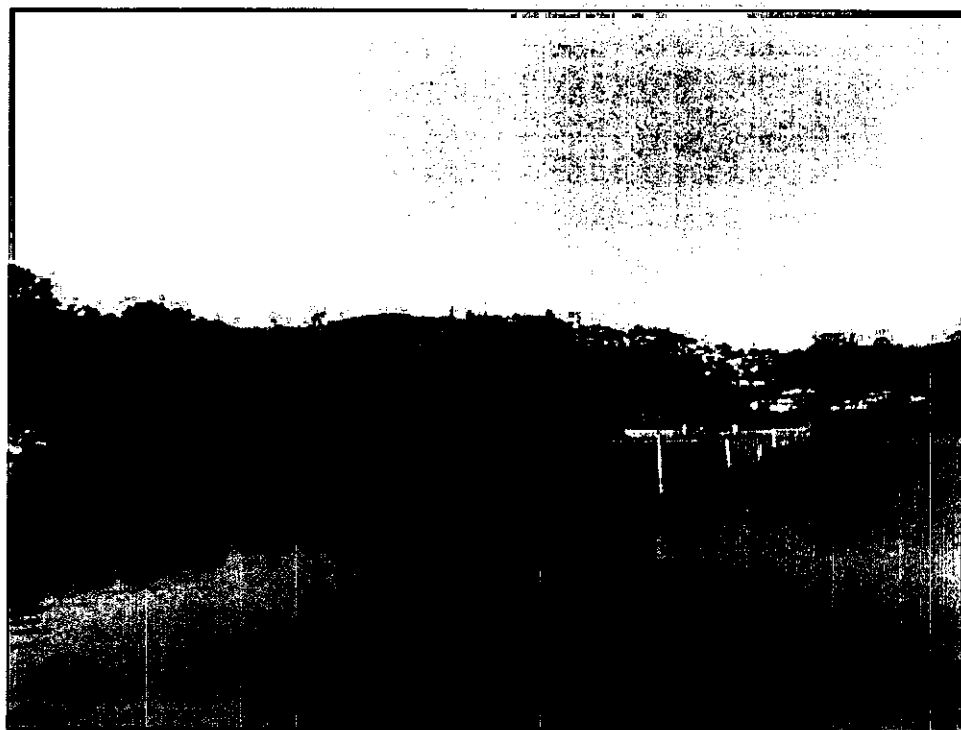


Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.

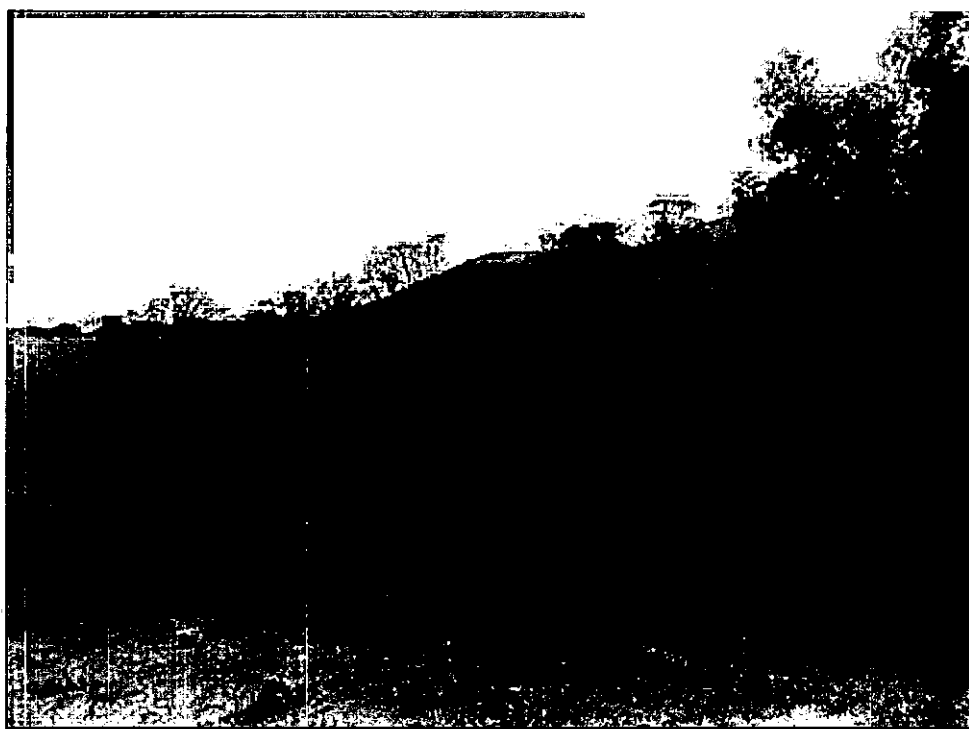


Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.

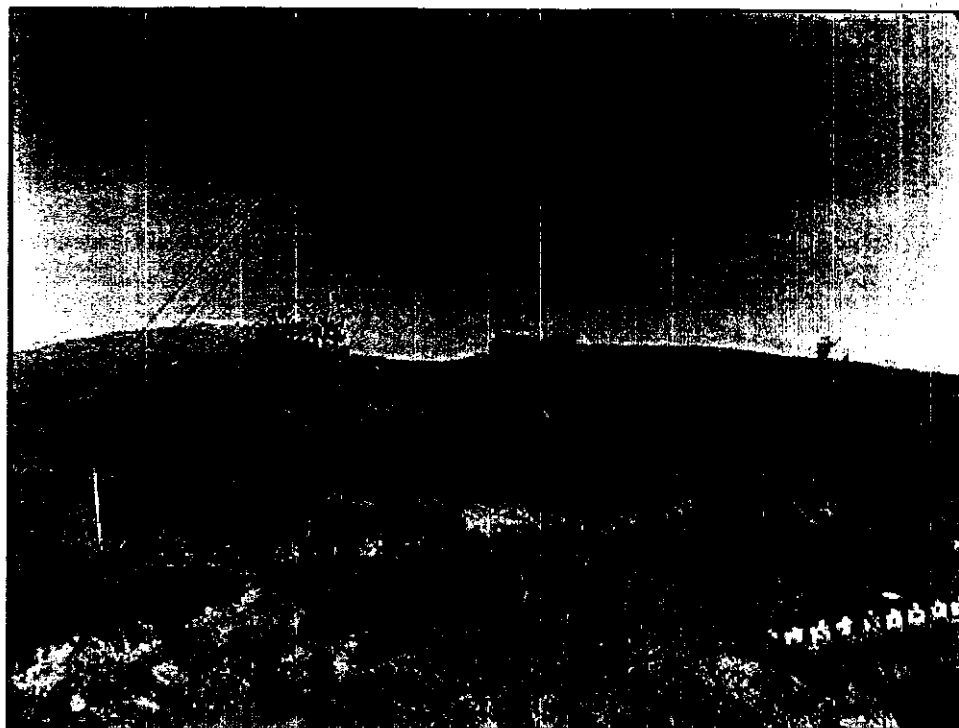


Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.

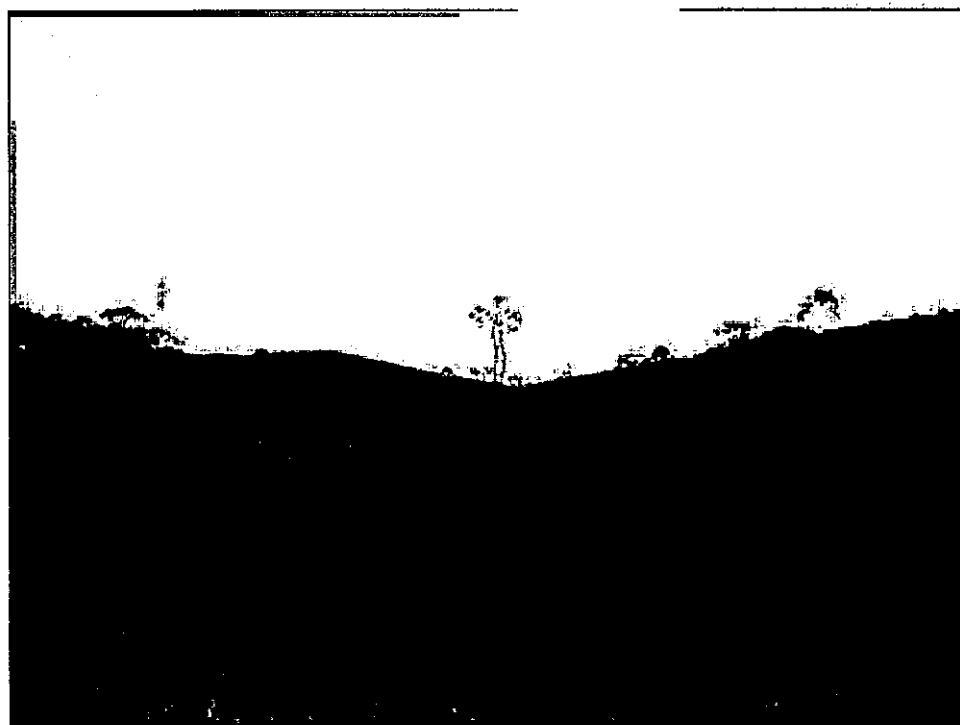


Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.

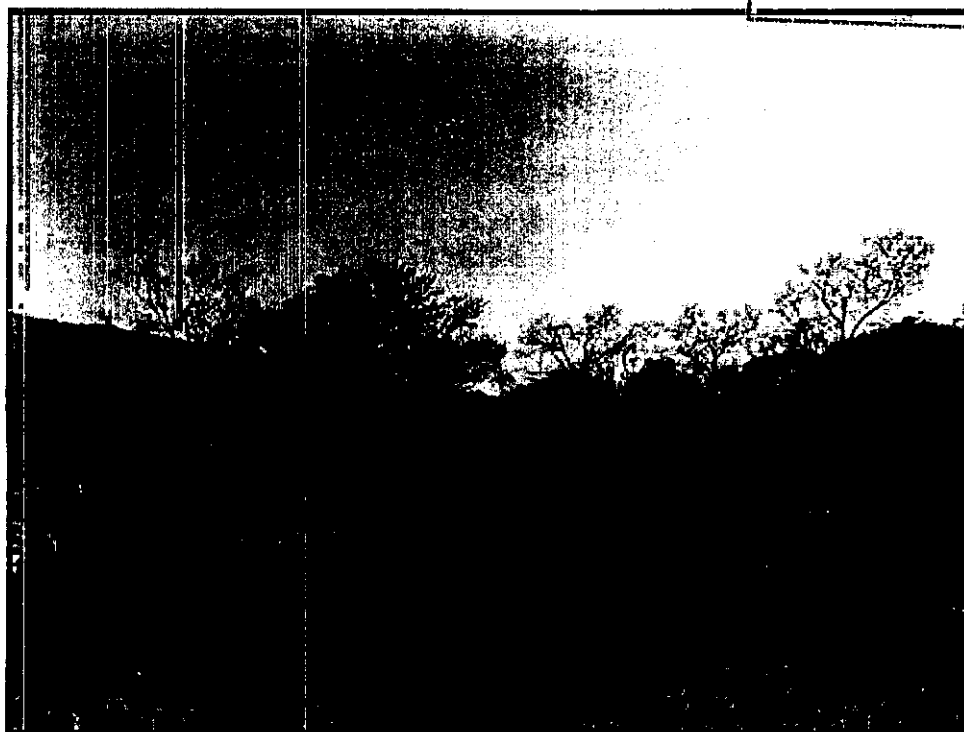


Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia e antigo curral.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia e antigo curral.



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.

CGM
Engenharia

Fl. 14	Relatório
48	CX



Foto: Vista geral da Fazenda Fonte Sônia.

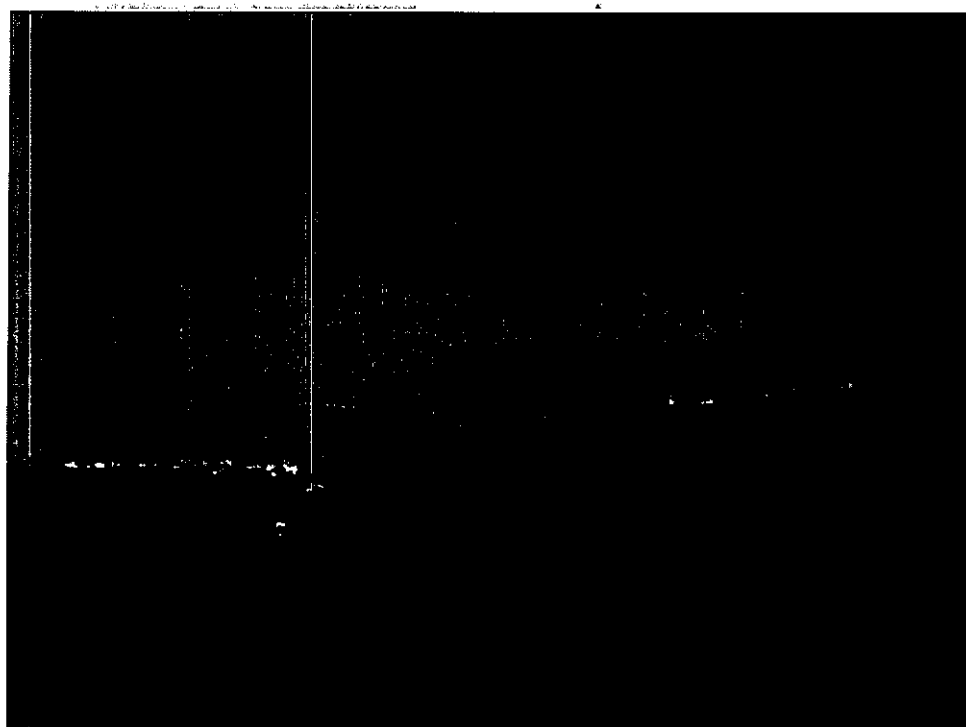


Foto: Vista geral da Fazenda Pinheiro.

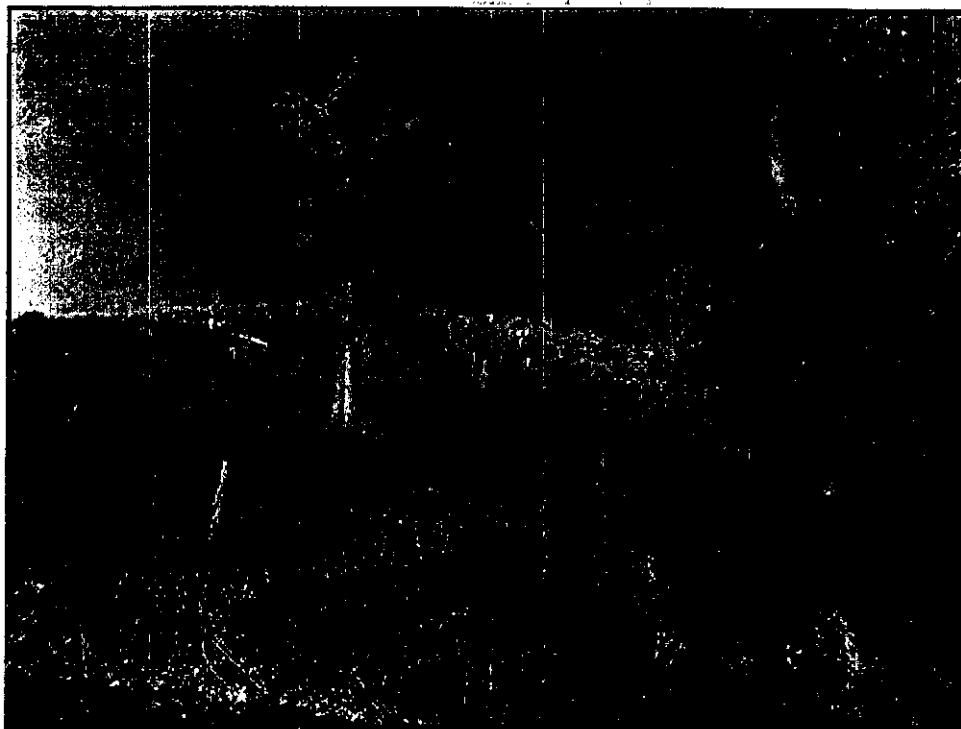


Foto: Vista geral da Fazenda Pinheiro.

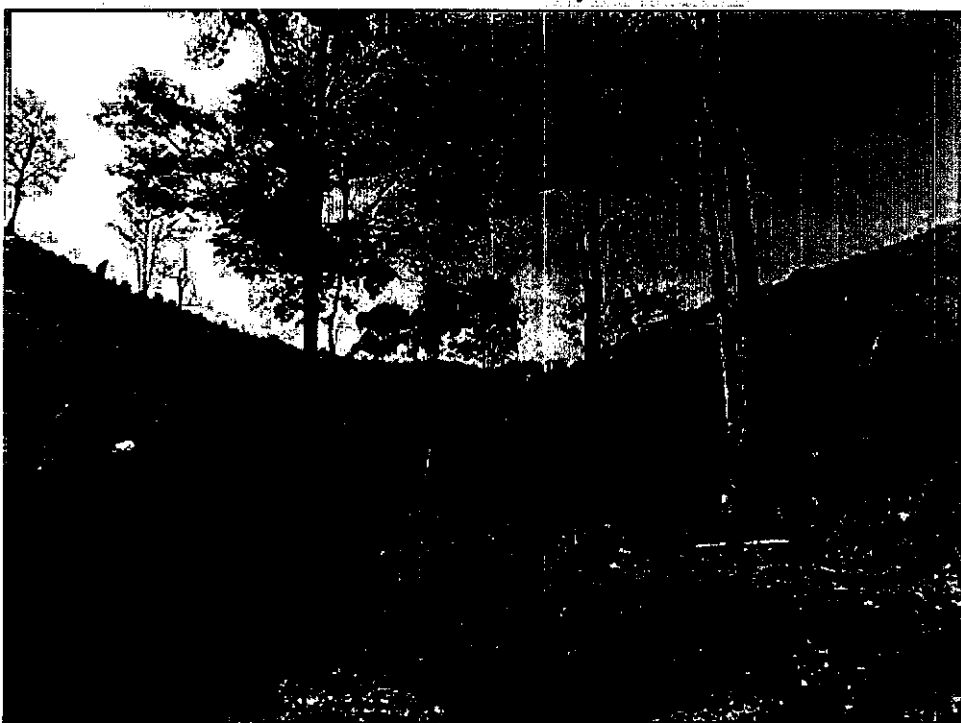


Foto: Vista geral da Fazenda Pinheiro.

CGM
Engenharia

29	A
014	

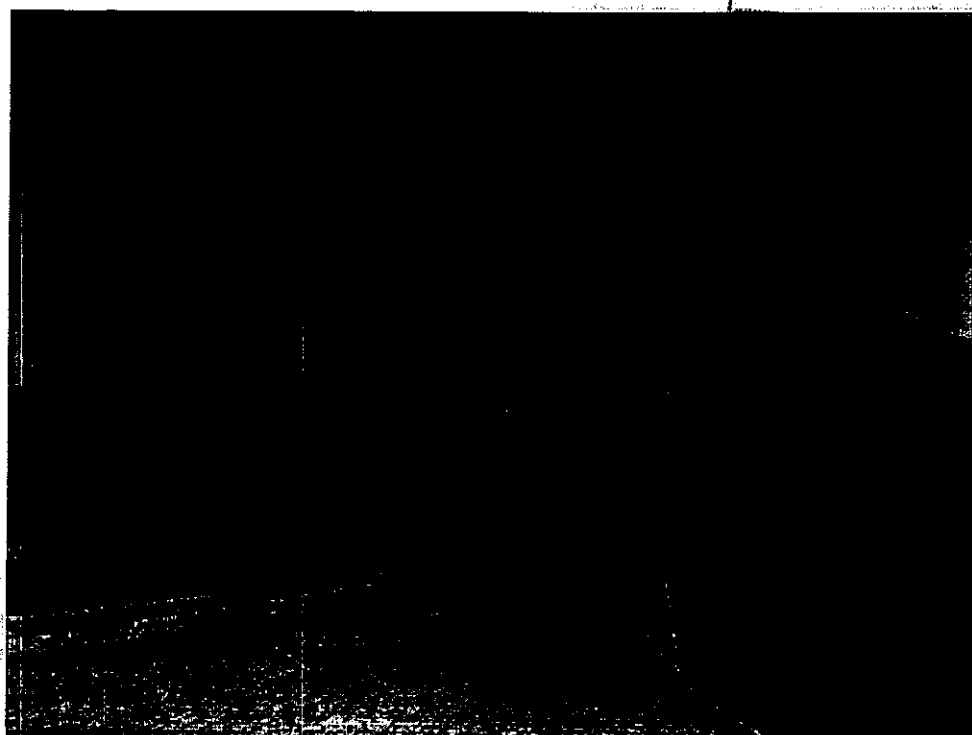


Foto: Vista geral da Estrada da Servidão e parcial da Fazenda Pinheiro.

CÓPIA DOS DOCUMENTOS DO IMÓVEL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL

Fls. N°

30

Rubrica

08



Pág. 00001 / 00004

RI 00033041

LIVRO N° 2
REGISTRO GERAL

matrícula

25.376

ficha

-1-

31 JUL 2014

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

IN 22533/00 - 5998

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL

ÁREA REMANESCENTE, da "FAZENDA FONTE SÔNIA", no Bairro Fonte

Sônia, zona urbana desta cidade e Comarca de Valinhos, com a seguinte descrição:
"Começa no ponto "A", que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua da entrada acima, sobre a referida ponte, numa distância de 13,00m, até o ponto "UM", dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa numa distância de 46,00m até encontrar o canto do muro da represa, até o ponto "DOIS", daí deflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00m, até o ponto TRÊS, à margem esquerda do caminho; daí deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distância de 137,00m, até o ponto "O", ponto de divisa da antiga área n° "5", atual Residencial Fonte Nova, do mesmo proprietário; deflete à direita e segue em linha reta na distância de 449,46m, rumo NE 97°51', até o ponto "P", deste deflete à direita e segue confrontando com a antiga área "8", atual Residencial Água Nova até o ponto "PI" pelo azimute de 77°21'47" e distância de 352,00m, agora confrontando com a área "II", segue com azimute de 76°31'34" e distância de 818,55m até o ponto 20A, deflete à esquerda e segue com azimute de 341°20'57" e distância de 546,68m, até o ponto 20; deflete agora à direita, segue confrontando com a Fazenda Espírito Santo pela cerca de divisa em uma linha sinuosa, numa distância de 343,00m, até o ponto n° 21, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda e segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00m, até o ponto n° 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00m até o ponto n° 23, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 195,00m, até o ponto n° 24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00m, até o ponto n° 25, situado num cruzamento cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00m, até o ponto n° 26, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00m, até o ponto n° 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão, deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00m, até o ponto n° 28, canto de cerca ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00m, até o ponto n° 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais "FONTE SÔNIA" numa distância de 242,42m, até o ponto n° 29-A; confrontando até aqui com terras da Fazenda Pinheiro, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Pinheiro pelos seguintes

Continua no verso

Rua Francisco Glicério, 161 - Vila Embaé - Valinhos/SP - CEP: 13271-200
Fone/Fax: (19) 3869-5319 - www.cartoriovalinhos.com.br - e-mail: cartvalinhos@lexxa.com.br

QUALQUER ALTERAÇÃO, ASSINATURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

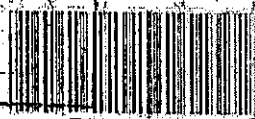
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

062557

12368-7-AA



151
 12/07/2014



Pág. 00002 / 00004

RI 00033041

matrícula
25.376

ficha
-1-
 verso

azimutes e distâncias: do ponto "29-A" até o ponto "29-B", segue pelo azimute de 55°56'50" na distância de 70,34m; do ponto "29-B" até o ponto "30C" segue pelo azimute de 293°46'38" na distância de 371,60m; do ponto "30C" até o ponto "30B", segue pelo azimute de 248°22'06" na distância de 178,95m; do ponto "30B" até o ponto "30A", segue pelo azimute de 173°26'49" na distância de 59,63m; daí deflete à direita e segue numa distância de 164,60m, até o ponto n° 31 (antigo ponto M), no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00m prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto 32 (antigo ponto N), cravado na ponta de um navio de concreto, no lado jusante; confrontando até aqui com terras da Fazenda Pinheiro, deste ponto segue na distância de 127,00m, atravessando a represa, até o marco "A", ponto inicial desta descrição, com área total de 2.564.265,23m². (A presente matrícula foi aberta a requerimento, nos termos do item 54, letra c, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, à vista da certidão eletrônica de ônus expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, prenotada em 11/07/2014, sob n° 40.224 neste cartório).

PROPRIETÁRIO: ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresa, inscrito no CPF/MF sob n° 691.791.408-82, residente e domiciliado na cidade de São Paulo - Capital, à Alameda Franca, n° 760, apto. 21. Título Aquisitivo R.2/1.301 de 26 de março de 1976, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, Valinhos, 31 de julho de 2014. (MTP). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota.

Av.1/25.376: Nos termos da certidão eletrônica expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, faço constar que, a primitiva gleba denominada Fazenda Fonte Sônia é dominante em relação a SERVIDÃO de passagem de veículos, instituída pela MUNICIPALIDADE DE VALINHOS, de acordo com elementos constantes da inscrição n° 4.431, livro 4-E, fls. 249, noticiada na Av.1 e Av.9 da matrícula 1.301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, Valinhos, 31 de julho de 2014. (MTP). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota.

Av.2/25.376: Nos termos da certidão eletrônica expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, faço constar que, de acordo com requerimento de 06 d

Continua na ficha 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antônio Ilson da Silva Mota

OFICIAL

Pág. 00003 / 00004

RI.00033041

LIVRO N° 2
REGISTRO GERAL

matrícula
25.376

folha
-2-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Julho de 2004, assinado pelo proprietário, acompanhado do Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal n° 003/04/ET-Camp, expedido em 22/06/2004 (processo 65.966/04 da Secretaria do Meio Ambiente) e memorial descritivo e planta assinados pelo responsável técnico, engenheiro José Carlos de Lima Pereira (CREA n° 0682403454 - ART n° 8210200400350951), tudo objeto da prenotação n° 300.060, no mencionado cartório, faço constar, em face do que dispõe o preceituado no §2º, artigo 16, da Lei Federal n° 4.771, de 15/09/1965 (Código Florestal), acrescido do §2º da Lei Federal n° 7.803, de 18/07/1989, e, ainda, de acordo com o que permite o item 112 do Provimento n° 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça: a) no imóvel desta matrícula, ficou localizada a **ÁREA 2 DE RESERVA LEGAL**, constante da Av.22/1301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, assim descrita: item por referência e ponto inicial o ponto 21 (o mesmo da Av.21/1301 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP), canto de cerca, e segue pela cerca de divisa numa distância de 191,00m, até o ponto 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma divisa, numa distância de 304,00m, até o ponto n° 23, canto de cerca; deflete, agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, na distância de 195,00m, até o ponto n° 24, canto de cerca. Deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00m, até o ponto n° 25, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa numa distância de 10,00m, até o ponto n° 26, canto de cerca; até aqui confronta com a Fazenda Espírito Santo; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 265,57m, até o ponto n° 26A; segue do ponto 26A ao ponto 26B pelo azimute de 269°03'49" e distância de 163,15m; do ponto 26B ao ponto 26C pelo azimute de 236°04'31" e distância de 77,83m; do ponto 26C ao ponto 26D pelo azimute de 276°30'34" e distância de 317,76m; do ponto 26D ao ponto 26E pelo azimute de 192°30'27" e distância de 289,26m; do ponto 26E ao ponto 26F pelo azimute de 275°37'36" e distância de 405,46m; do ponto 26F ao ponto inicial 21 pelo azimute de 351°27'18" e distância de 380,31m, fechando uma área de 505.958,90m²; e b) **ÁREA 3 DE RESERVA LEGAL**, constante da Av.22/1301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, assim descrita: item por referência e ponto inicial o ponto 28 (o mesmo da Av.21/1301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP), canto de cerca ao lado de uma represa; deflete à esquerda, segue pela cerca de divisa com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão, numa distância de 1.240,00m, até o ponto n° 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais da Fonte Sonia, numa distância de 242,42m até o ponto 29A; segue-se do ponto 29A ao ponto 29B pelo azimute de 55°56'50" e distância de 70,34m; do ponto 29B ao ponto 29C pelo azimute de 42°42'35" e distância de 358,28m; do ponto 29C ao ponto 29D pelo azimute de 04°54'43" e distância de 170,17m; do ponto 29D ao ponto 29E pelo azimute de 333°

Continua no verso

Rua Francisco Glicério, 461 - Vila Embaré - Valinhos/SP - CEP: 13271-200
Fone/Fax: (19) 3869-5319 - www.cartoriovalinhos.com.br - e-mail: cartovalinhos@lexxa.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

062558

12368-7-AA

12368-7-AA-00003-0514

No. N° 33 Rubrica 01
 100004 / 00004
 100033041



Pag. 00004 / 00004

RI 00033041

matrícula
25.376

ficha
-2-
verso

333°49'11" e distância de 58,55m; do ponto 29E ao ponto 29F pelo azimuth de 37°34'15" e distância de 168,99m; do ponto 29F ao ponto 29G pelo azimuth de 83°09'01" e distância de 123,84m; do ponto 29G ao ponto 29H pelo azimuth de 00°00'00" e distância de 47,29m; do ponto 29H ao ponto 29I pelo azimuth de 115°01'21" e distância de 104,37m; do ponto 29I ao ponto 29J pelo azimuth de 23°57'53" e distância de 210,95m; do ponto 29J ao ponto 29K pelo azimuth de 81°41'50" e distância de 36,22m; do ponto 29K ao ponto 29L pelo azimuth de 45°31'34" e distância de 76,19m; do ponto 29L ao ponto 29M pelo azimuth de 00°00'00" e distância de 16,55m; do ponto 29M ao ponto 29N pelo azimuth de 114°16'44" e distância de 240,52m; do ponto 29N ao ponto 29O pelo azimuth de 125°30'31" e distância de 54,20m; do ponto 29O ao ponto 29P pelo azimuth de 126°25'48" e distância de 69,29m; do ponto 29P ao ponto 29Q pelo azimuth de 179°16'01" e distância de 12,27m; do ponto 29Q ao ponto inicial 28, pela cerca de divisa com a Fazenda Santa Rita e distância de 352,47m, fechando uma área de 200.061,13m², na conformidade da Av. 22/1.301 de 22 de julho de 2004, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, SP, Valinhos, 31 de julho de 2014. (MTP) O Oficial:

(Assinatura) (Antonioilson da Silva Mota)

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. O MUNICÍPIO DE VALINHOS, passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 17 de Abril de 2006, tendo pertencido anteriormente ao 1º Registro de Imóveis de Campinas. A presente é extraída em forma reprográfica nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 8.015, de 31 de dezembro de 1973, nada mais havendo com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Esta certidão abrange apenas e tão somente as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Dou fé, Valinhos, 15 de Setembro, de 2014.

(Assinatura)
O Oficial/Oficial Subst./Esc. Aut.

Carla Estéfania Alves
Substituto do Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE VALINHOS

A importância correspondente aos
sejos foi recolhida por verba
conforme Guia 2082 / 2014

Empolq. do Oficial	RS	24,04
Custas do Estado	RS	6,84
Carteira Serventias	RS	5,08
Fundo Reg. Civil	RS	1,27
Tribunal de Justiça	RS	1,27
Total	RS	38,48

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL Processo/Ano

Pág. 00001 / 00004

16/59/2014

RJ 00033041

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

25.377

ficha

-1-

31 JUL 2014

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

VALINHOS

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.358-7

32330/00 - 5997

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL

FAZENDA PINHEIRO com a área de 638.647,02m² resultante da anexação da gleba de terras destacada do remanescente da Fazenda Fonte Sônia e o remanescente da Fazenda Pinheiros, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com as dimensões lineares, divisas e confrontações seguintes: "começam casas no marco "A", cravado sobre o muro de arrimo de uma represa, em frente ao meio da ponte, na rua que dá acesso à Fazenda Cachoeira - Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A. e seguem em direção à cidade de Valinhos, acompanhando os muros de arrimo da represa, até uma cerca de arame farpado, prosseguindo pela linha dessa cerca, paralela à rua, rumo à cidade de Valinhos, na distância de 57,20m até atingir o marco "B", daí, fazendo uma deflexão à esquerda, seguem o rumo verdadeiro de 30°43'SE na distância de 392,41m até alcançarem o marco "C", plantado junto ao barranco de um córrego; nessa linha de 220,60m do marco "B", as divisas encontram um pé de eucalipto e a 323,00m cruzam um córrego; do marco "C", deslote à direita e seguem rumo verdadeiro de 39°05'SW, na distância de 120,80m, até encontrarem o marco "D" cravado junto ao barranco do córrego; do marco "D", deslote à esquerda seguem o rumo verdadeiro de 5°12'SE, na distância de 137,37m, até encontrarem o marco "E" cravado junto à cerca de arame farpado; A margem de uma estrada municipal, essa linha cruza o córrego a 2,00m (dois metros) do marco "D" e acompanha paralelamente, distante 10,00m do eixo, uma linha de luz e força, do marco "E" deslote à esquerda, cruzam a estrada municipal e encontram a 13,00m um pé de eucalipto, junto à cerca de arame farpado, na outra margem da estrada municipal, desse pé de eucalipto, seguem rumo verdadeiro de 85°11'NE, na distância de 139,54m, até atingir o marco "F", plantado junto a um canto de cerca de arame farpado; desde o marco "B" até o marco "F" a linha de demarcação tem como confrontante as terras da Fazenda Pinheiros; do marco "F", deslote à esquerda, seguem na distância de 52,20m até encontrarem o marco "G", plantado junto a outro canto de cerca de arame farpado confrontando nesse trecho com terreno de propriedade de Orivaldo Percechito; do marco "G", deslote à direita, seguem por uma cerca de arame farpado, na distância de 258,00m, até atingirem o marco "H" cravado junto ao canto de cerca, confrontando nesse trecho, primeiramente com os terrenos de propriedade de Frederico Juliato e depois com terrenos de propriedade de Francisco Russo; do marco "H" deslote à direita, seguem pela área de divisa, na distância de 212,00m, até alcançarem o marco "I", confrontando nesse trecho com terrenos do mesmo Francisco Russo; nesse trecho, a linha de demarcação cruza com uma linha de luz e força, distante 95,00m do marco "H" linha essa que vem da Fazenda Cachoeira-Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A., e se desdobra em duas

Continua no verso

Rua Francisco Glicério, 161 - Vila Embaré - Valinhos/SP - CEP: 13271-200
Fone/Fax: (19) 3869-5319 - www.cartoriovalinhos.com.br - e-mail: cartvalinhos@lexxa.com.br

GGALQUER ADOTARACAO, BASATA ENI FAREDA, GLOBA ENI ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

062559

12368-7-AA

FLS. N° 35
 Rubrica
 2014



Pág: 00002 / 00004

RI 00033041

Matrícula
 25.377

Folha
 -1-
 verso

linhas, seguindo uma para os terrenos de Francisco Russo e a outra em direção à convergência da estrada municipal com uma estrada particular; do marco "I", plantado junto à margem da estrada particular de leste à esquerda e seguem, acompanhando a estrada particular, cruzam uma estrada municipal e atingem o marco "J", cravado junto à margem dessa estrada municipal do marco "J", de leste à direita, seguem pela margem esquerda da estrada municipal, rumo ao loteamento "Chácara Alpinas", até o marco "K", cravado junto à ponte sobre o rio ou córrego que cruza a estrada municipal e junto ao canto da cerca de arame farpado, que é também canto do lote 23 (vinte e três), da quadra "C", daquele loteamento; do marco "K", de leste à esquerda e seguem, em linha sinuosa, pelo referido córrego, no sentido favorável à corrente d'água, na distância de 170,00m, até atingirem o ponto "30" (antigo marco "L"), plantado no final de uma cerca de arame e junto ao córrego, cerca essa que separa as terras da Fazenda Cachoeira-Thermas e Hotel. Fonte Sônia S.A., dos terrenos do referido lote 23 da quadra "C", das Chácara Alpinas; do ponto "30" (antigo marco "L"); daí de leste à direita e segue na distância de 434,58m até o ponto "29-A"; até aqui confrontando com a Fazenda Pinheiro; daí de leste à esquerda e segue confrontando com o remanescente da Fazenda Fonte Sônia pelos seguintes azimutes e distâncias: do ponto "29-A" até o ponto "29-B", segue pelo azimute de 55° 56' 50" na distância de 70,34m; do ponto "29-B" até o ponto "30C", segue pelo azimute de 293° 46' 38" na distância de 371,60m; do ponto "30C" até o ponto "30B", segue pelo azimute de 248° 22' 06" na distância de 178,95m; do ponto "30B" até o ponto "30a", segue pelo azimute de 173° 26' 49" na distância de 59,63m; daí de leste à direita e segue numa distância de 164,60m, até o ponto n° 31 (antigo marco "M"), no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00m prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto 32 (antigo marco "N"), cravado na ponta de um navio de concreto, no lado da jusante; deste ponto segue na distância de 127,00m, atravessando a represa, até o marco "A", ponto inicial desta descrição". (A presente matrícula foi aberta à requerimento, nos termos do item 54, letra c, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, à vista de certidão eletrônica de ônus expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, prenotada em 11/07/2014, sob n° 40.224 neste cartório).

PROPRIETÁRIO: ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresa, portador da cédula de identidade RG n° 3.971.779, inscrito no

Continua na ficha 2



TRIBUNAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DO ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS / 2014
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL

Pág: 00003/00004

RI 00033041

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula
25.377

Folha
2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL

CPF/MF sob nº 691.791.408-82, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Rebouças, nº 315, 7º andar, conjunto 74-A. (Títulos Aquisitivos: R.2/1.301, de 26 de março de 1976, e R.1/19.446, datado de 16 de julho de 1979, vide matrícula 107.066, de 23 de setembro de 2005, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP). Valinhos, 31 de julho de 2014. (MTP). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1/25.377: Nos termos de certidão eletrônica expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, faço constar que: a) de acordo com o R.20/1.301, datado de 01 de outubro de 1.992, sobre o remanescente da primitiva gleba denominada Fazenda Fonte Sônia incide **SERVIDÃO** administrativa perpétua destinada a implantação de adutora entre o Rio Atibala e a ETA II, instituída a favor da MUNICIPALIDADE VALINHOS atingindo uma faixa de terreno descrita no artigo 1º do Decreto Municipal, nº 3.821 de 08/07/1992, assinalada na planta 061/92-DA/SO/PMV constituída de três trechos, a saber: 1º trecho com o comprimento médio de 123,00m, a largura de 6,00m e uma área de 738,00m², cortando o imóvel, com o início na gleba 6 da quadra "D", Fazenda Espírito Santo, Bairro CECAP e término no 2º trecho; 2º Trecho - com o comprimento médio de 313,00m, a largura de 6,00m e uma área de 1.878,00m², cortando o imóvel e formando um ângulo de 148º com o 1º trecho, com início no 1º trecho e término no 3º trecho; e o 3º trecho - com o comprimento médio de 440,00m, a largura de 6,00m e uma área de 2.640,00m², cortando o imóvel e formando um ângulo de 125º com o 2º trecho, com início no 2º trecho e término na propriedade da Prefeitura do Município de Valinhos; e b) O imóvel denominado "Fonte Sônia", objeto da matrícula nº 1.301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, do qual foi destacada a área de 507.325,58m², é **DOMINANTE** em relação à **SERVIDÃO** de passagem de veículos, que liga o remanescente do imóvel da referida matrícula 1.301, à Estrada Valinhos-Joaquim Egídio, instituída pela Municipalidade de Valinhos, em favor de Termas e Hotel Fonte Sônia S.A., conforme inscrição procedida no livro 4-E, as fls. 249, sob nº. 4.431, em 09 de outubro de 1.961, noticiada na Av.1 e na Av.9 da matrícula 1.301, na conformidade da Av.1/107.066, de 23 de setembro de 2005, do 1º Oficial de registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. Valinhos, 31 de julho de 2014. (MTP). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota).

CARTÓRIO DE REG. IMÓVEIS
E ANEXOS DE VALINHOS

5 SET 2014

NADA MAIS CONSTA
NESTE SETOR.

Cópia autografada
assinada pelo Oficial

CERTIDÃO NO VERSO →

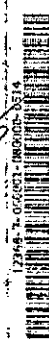
Rua Francisco Olicério, 161 - Vila Embare - Valinhos/SP - CEP: 13271-200
Fone/Fax: (19) 3869-5319 - www.cartoriovalinhos.com.br - e-mail: cartvalinhos@lexxa.com.br

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

062560

12368-7-AA



Fls. Nº 37 Rubrica Q

Processo/Ano

1645912014



Pág. 00004 / 00004

RI 00033041

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. O MUNICÍPIO DE VALINHOS, passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 17 de Abril de 2006, tendo pertencido anteriormente ao 1º Registro de Imóveis de Campinas. A presente é extraída em forma representativa nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 8.016, de 31 de dezembro de 1973, nada mais havendo com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutorias. Esta certidão abrange apenas e tão somente as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Dou fé: Valinhos, 15 de Setembro de 2014.

O Oficial/Oficial Subst./Esc. Aut.

**OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE VALINHOS**

A importância correspondente aos
selos foi recolhida por verba
conforme Guia 2082 7/ 2014

Empl. liq. do Oficial	R\$	24,04
Custas do Estado	R\$	16,84
Carteira Serventias	R\$	5,06
Fundo Reg. Civil	R\$	1,27
Tribunal de Justiça	R\$	1,27
Total	R\$	38,48



BANCO DO BRASIL

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

Agência / Código do Cedente: 3336-7/00401783-8

Nosso Número: 92221220141400083

SACADO: LUIZ CLAUDIO GIACIANI

Data de Emissão: 09/10/2014

Numero ART:92221220141400083

Valor

Processo/Ano

Recibo do Sacado

1045912014

CREASP: 0600639225

Data Vencimento: 18/10/2014

R\$ 63,64

*Depósitos ou transferências entre contas não serão reconhecidos por nossos sistemas.
A quitação do título ocorrerá somente após a informação do crédito bancário.*

CEF05760910201405524100161B

63,64RD1013

CORTE AQUÍ

Autenticação Mecânica

104872014

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

92221220141400083

1. Responsável Técnico

LUIZ CLAUDIO GIACIANI

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2602972428

Registro: 0600639225-SP

Registro: 00000000-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Endereço: Rua RUA BARÃO DE JAGUARA 707

Complemento: CENTRO EMPRESARIAL DE CAMPINAS

Cidade: Campinas

Contrato: Sem número

Valor: R\$ 3.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 09/10/2014

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada a Art n°:

CPF/CNPJ: 20.512.614/0001-60

N°: 707

CEP: 13015-926

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua RUA BARÃO DE JAGUARA 707

Complemento: CENTRO EMPRESARIAL DE CAMPINAS

Cidade: Campinas

Data de Início: 09/10/2014

Previsão de Término: 09/10/2014

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário:

N°: 707

Bairro: CENTRO

UF: SP

CEP: 13015-926

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução

1

Laudo

Serviços

Quantidade

Unidade

1,00

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinatura

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

LUIZ CLAUDIO GIACIANI - CPF: 693.027.128-87

Valor ART R\$ 63,64

Registrada em:

Valor Pago R\$

Nosso Número: 92221220141400083 Versão do sistema

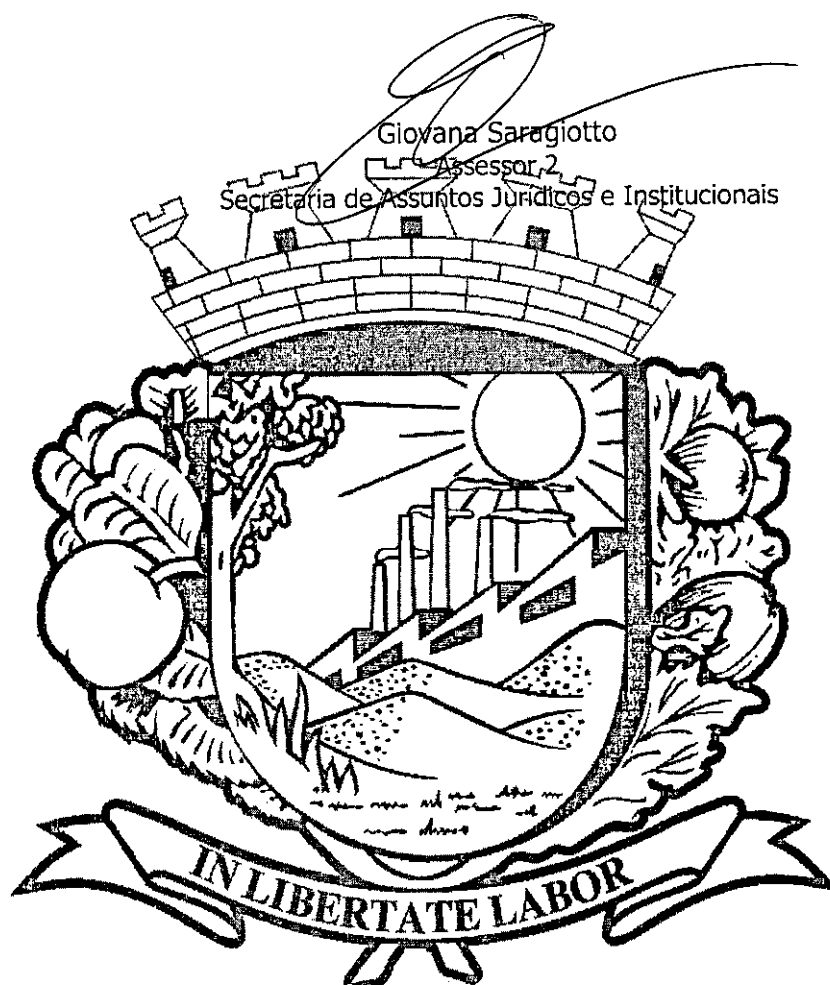


PREFEITURA DE
VALINHOS

Fis. N.º	40	Rúbrica	a
Proc. nº/ano	16459/14		

Preliminarmente, à **Divisão de Protocolo Geral**, P.R.A., cls. à
Secretaria da Fazenda.

SAJI/DE, em 13 de outubro de 2014.





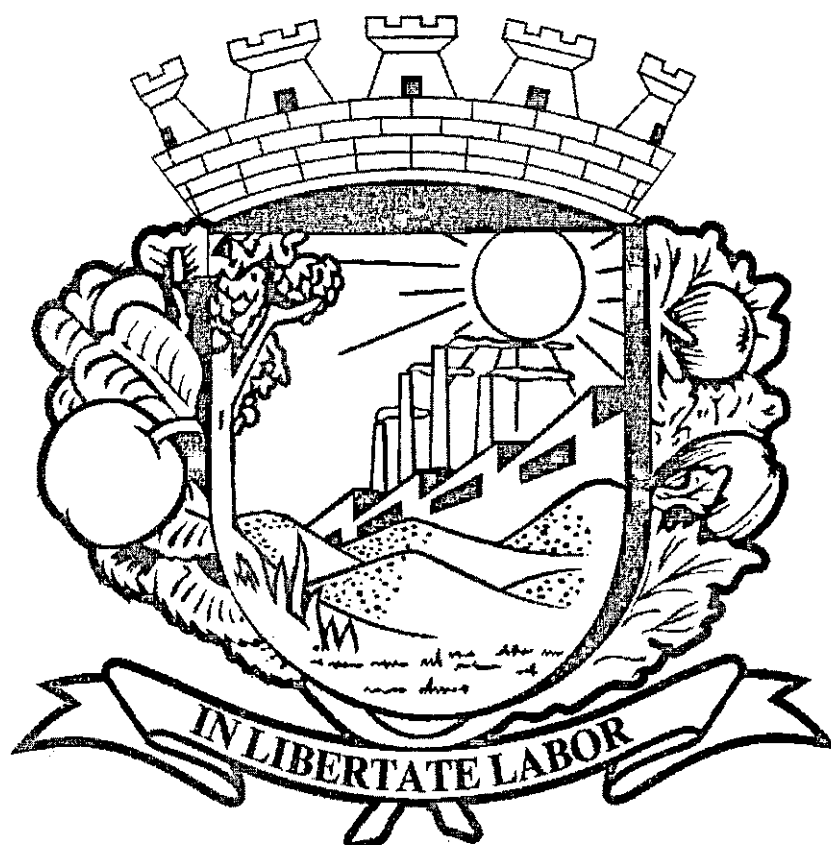
PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. N.º	41	Rúbrica	Q
Proc. nº/ano	16459/14		

CONCLUSÃO

Em 13 de outubro de 2014, faço estes autos conclusos
a(o) **SECRETARIA DA FAZENDA**.

Célia R. S. Fernandes
Divisão de Protocolo Geral
Diretora





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls.nº 42	Rubrica
proc.nº 16459/2014	

AO DEPARTAMENTO DE RECEITAS

Senhor Diretor,

Para ciência e/ou providências.

S.F. em 13 de outubro 2014.

ANTONIO CARLOS PATARA
SECRETÁRIO DA FAZENDA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. nº	43	Rubrica	<i>[Signature]</i>
Proc nº / ano	16459/2014		

À
DIVISÃO DE RECEITAS IMOBILIÁRIAS

Para manifestação, instrução e demais providências que o caso
requer, dentro de sua área de atuação.

Retornando, posteriormente.

Departamento de Receitas, em 14 de outubro de 2014.

[Signature]
PEDRO LUIZ RIGAMONTI
Departamento de Receitas
Diretor



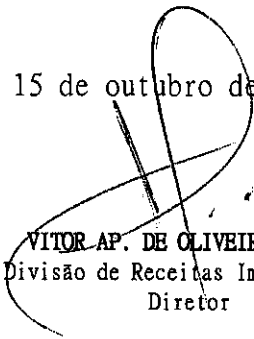
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
Estado de São Paulo

Fls. nº	44	Rubrica	
Proc nº / ano		16459/2014	

AO AUDITOR FISCAL
OTÁVIO MARCONDES TERRA

Para emissão de parecer acerca do pedido formalizado à fl. 01 e demais documentos, nos termos da legislação tributária aplicável.

D.R.I., em 15 de outubro de 2014.


VITOR AP. DE OLIVEIRA SANTOS
Divisão de Receitas Imobiliárias
Diretor



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

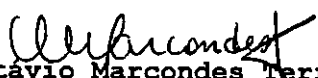
Fls. nº 45	Rubrica
Proc. nº / ano 20459 / 2014	

JUNTADA

Nesta data, juntou-se a este processo o
seguinte documento:

Cópia da página eletrônica do sistema com a atribuição
do valor venal para o exercício de 2014 de folhas 46

D.R.I., em 15 de outubro de 2014.


Otávio Marcondes Terra
Auditor Fiscal

Empreendimento	Valores do Imóvel	Propriedades do Cálculo
Lançamentos		

This image shows a blank, aged, cream-colored page, likely an endpaper or flyleaf from an old book. The paper has a slightly textured appearance with some minor discoloration and a small dark stain near the top center. The left edge of the page shows the binding of the book, and the overall tone is warm and vintage.



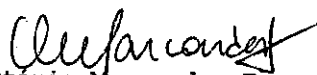
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. nº 47	Rubrica
Proc nº / ano 16459/2014	

À Divisão de Receitas Imobiliárias
Sr. Diretor

Considerando a diferença entre o valor venal atribuído ao imóvel de inscrição municipal 22533/00 e o valor de mercado apresentado no laudo retro juntado e, anteriormente, a emissão de parecer sob a técnica fiscal, sugiro considerar a possibilidade de encaminhamento dos autos à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente com a finalidade de atestar se o laudo de engenharia e avaliação do imóvel em questão (folhas 15/23) apresenta a necessária consistência técnica quanto a sua elaboração e conclusão.

D.R., em 16 de outubro de 2014.


Otávio Marcondes Terra
Auditor Fiscal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
Estado de São Paulo

Fls. nº	48	Rubrica	<i>[assinatura]</i>
Proc nº / ano	16459/2014		

À
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Para análise e/ou providências quanto à
solicitação em cota retro pelo Auditor Fiscal.

Retornando, posteriormente.

D.R.I., em 16 de outubro de 2014.

[assinatura]
VITOR AP. DE OLIVEIRA SANTOS
Divisão de Receitas Imobiliárias / DR / SF
Diretor

At Daco

Para providências, de acordo com a área
de atuação.

S.P.M.A., em 21 OUT 2014

[assinatura]
Paulo Alcídio Bandina
Secretário de Planejamento
e Meio Ambiente

RECEBIDO
EM 23 OUT 2014
AS *[assinatura]* HS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
Estado de São Paulo

Fls. nº 49	Rubrica <i>mf</i>
Proc nº/ ano 16459/2014	

À Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente,

De acordo com solicitação formulada pelo Auditor Fiscal da Secretaria da Fazenda, Sr. Otávio, à fl. nº 47, para "atestar se o laudo de engenharia e avaliação do imóvel em questão (folhas 15/23) apresenta a necessária consistência técnica quanto a sua elaboração e conclusão", observo, em atenção ao que preconiza o IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Engenharia de Avaliação de Imóveis, Norma IBAPE/ S.P. – 2011 (NBR 14.653-1), que o referido laudo adotou o Método Comparativo de Dados do Mercado, todavia sem identificação das fontes de informação utilizadas, tampouco o detalhamento dos fatores aplicados na homogeneização realizada, conforme informado à fl. nº 22 (frente/verso), elementos fundamentais ao julgamento em epígrafe.

Há de se observar, igualmente, que a Matrícula nº 25.376 descreve a Área Remanescente da "Fazenda Fonte Sônia" integrando a "zona urbana" do município (fl. nº 30).

D.A.C.O., 24 de outubro de 2014.

Mariângela Carvas
Arq.ª Mariângela Carvas

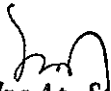
Dept.º de Avaliações e Custos Orçamentários
DIRETORA

JUNTADA

NESTA DATA, JUNTOU-SE A ESTE PROCESSO DE Nº
16459/2014 O(S) SEGUINTE(S) DOCUMENTO(S):

Original de 343/2014 - DAP Solo;
Cópia Matrícula, cópia Certidão (cópia mapa).

Em ____ de 30 JUL 2014 de ____


Marilza Ap. Stefanuto
Agente Administrativo II

Fis. nº. 50 Rubrica	✓
Proc. Nº/Ano: 16459	2014



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente

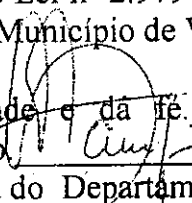
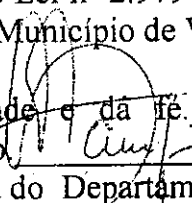
Nº 300/97

NEIDE SUZUE OHNUMA CAPOVILLA,
Chefe da Seção de Cadastro, do
Departamento de Urbanismo e Meio
Ambiente, da Secretaria de Planejamento e
Meio Ambiente, da Prefeitura do Município
de Valinhos, etc;-----

-----CERTIFICA, para os devidos fins, a pedido de
Cooperativa Habitacional de Valinhos, e baseada em elementos constantes do processo
administrativo nº 5068/97-PMV, que:-----

a gleba de terras denominada Fonte Sônia, com 3.708.368,05 m², Município de
Valinhos; de propriedade de ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO;-----

conforme informações prestadas às folhas 06, do processo administrativo que origina a
presente certidão, consta o seguinte: o imóvel integrou a Zona Urbana, através da Lei
nº 1.519 de 23 de junho de 1976, e está enquadrado na Z3A, predominância
residencial, conforme Lei nº 2.979 de 16 de julho de 1996, que dispõe sobre o uso e
ocupação do solo no Município de Valinhos.-----

O referido é verdade e da fé.  NEIDE SUZUE OHNUMA
CAPOVILLA. Visto  ENGª LUCIANA MENDONÇA PIMENTA
MAMPRIN, Diretora do Departamento de Urbanismo e Meio Ambiente, da Secretaria
de Planejamento e Meio Ambiente, Paço Municipal, aos dezenove dias do mês de
agosto do ano de um mil novecentos e noventa e sete.-----

Emolumentos - R\$-18,00

Guia nº 6223 de 13/08/97

mbp/.



Fis. Nº 05 Rubrica 47
Proc. Nº 5068/97

ESPÍRITO SANTO

Fis. nº 51 Rubrica 1
Proc. Nº 16789/2011

MATRÍCULA Nº 1301

Data 26 de março de 1976

Fls. Nº 32 Rubrica
FLS. 1508 97

Oficial

Francisco Benito
Oficial-Maior

IMÓVEL

Nº CADASTRO: 624.179.006.122 do INCRA. - Uma gleba de terras, medindo - 4.268.903,75m², denominado FONTE SONIA, outrora formado pelas Fazendas - São João da Cachoeira e São Clemente, compreendendo as instalações da - fonte hidro-mineral Fonte Sonia, no município de Valinhos, com as seguin- tes divisas e confrontações: "começa no ponto "A" que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua de en- trada acima, sobre a referida ponte numa distância de 13,00m até o ponto nº 1, dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa, numa distância de 46,00m até encontrar o canto do muro da represa até o ponto nº 2; daí deflete à direita, seguindo so- bre o referido muro, atravessando o córrego, numa distancia de 19,00m até o ponto 3, à margem esquerda do caminho; daí deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distancia de 936,00m até o ponto 4, (segue no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO (A): THERMAS E HOTEL FONTE SONIA S/A, CGC nº 60651163/0001 - 66, com sede em São Paulo-Capital, à rua José Bonifácio, 250, 5ª andar, - sala 502. (Título aquisitivo: Livro 3-C, fls. 289, transcrição nº 4.409). - Campinas, 26 de março de 1976. O este., Francisco Benito. O Ofi- cial, Francisco Benito. / - - - - - 0005 132 41 - - - - -
R. 2/1301 - Por extinção da sociedade THERMAS E HOTEL FONTE SONIA S/A, a cima qualificada, o imóvel, estimado em Cr\$400,00, foi atribuído a ALDI- NO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO, CIC nº 691.791.408-82, brasileiro, soltei- ro, maior, administrador de empresa, residente e domiciliado em São Pau- lo-Capital, à Al. Franca, nº 760, aptº 21; - nos termos da escritura de- claratória de extinção de sociedade com pagamento de capital social re- gistrada na J.C.E.S.P. sob o nº 592249/76, lavrada em 8-3-76, livro 473, fls. 83, re-ratificada por outra escritura de 23-3-76, livro 400, fls. - 138, ambas do 21º Tab. de São Paulo-Capital, microfilmadas sob o nº 2456.) (segue no verso)

ÔNUS

AV. 1/1301 - Foi instituído o direito real de servidão de passagem de - veículos ligando o remanescente objeto desta matrícula à estrada Vali- nhos-Joaquim Egídio, em favor da Municipalidade de Valinhos, conforme - inscrição nº 4.431, fls. 249, livro 4-E, de 9/10/61. Campinas, 26 de - março de 1976. O este., Francisco Benito. O Oficial, - - - - -

Francisco Benito
Oficial-Maior

R.3/1.301:- O proprietário, qualificado no R.2/1301, deu o imóvel em HI- POTECA, em favor do BANCO ECONÔMICO DE INVESTIMENTO S/A, == com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, à rua Lauro Muller, nº (s/número), inscrito no CGC.MF. sob nº. 13.538.319, para garantia de == uma dívida do valor de cr\$.6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros), pa- ra ser paga mediante 72 prestações mensais sucessivas, vencendo a primei- ra em data de 10/07/1.978, e a última em data de 10/06/1.984, cada uma = --(segue no verso)--

MATRÍCULA Nº

1301

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

4, situado no entroncamento de dois caminhos; aí deflete à esquerda, segue pela margem esquerda do caminho, numa distancia de 70,00m até atingir o ponto nº 5, em frente uma casa de moradia de colonos do lado direito do referido caminho; continua seguindo a margem esquerda do caminho, numa distância de 295,00m até o ponto nº 6, onde o caminho encontra uma cerca de divisa; deflete à direita seguindo pela cerca numa distancia de 38,00m até o ponto 7, canto da cerca; daí deflete à esquerda, seguindo pela cerca, numa distância de 81,00m até o ponto 8, situado na margem direita da estrada Valinhos-Joaquim Egidio; até esse ponto confrontando com terrenos da Prefeitura Municipal de Valinhos; daí deflete à direita, seguindo pela margem direita da referida estrada, numa distancia de ... 158,00m até o ponto nº 9; aí deflete à direita, seguindo um valo de divisa, numa distância de 325,00m, até o ponto 10, situado no ponto de encontro (segue fls. -1- IMÓVEL) -

AQUISIÇÕES

2456. Campinas, 26 de março de 1976. O este., Francisco Benito. O Oficial, Francisco Benito Oficial Maior

NADA MAIS CONSTA NESTE SETOR

Campinas, 14 SET 2004

Of.

ÔNUS

do valor de 1/72 (um setenta e dois avos) do principal do credito, que é de 39.954,7180 ORTNs, cuja conversão em cruzeiros será feita na data dos pagamentos, tudo conforme escritura de 12 de agosto de 1.976, das notas do 13º (decimo-terceiro) Tabelionato da comarca da Capital de São Paulo, livro nº. 1815, às fls. 207, e microfilmada sob nº. 8235. Campinas, 17 AGO 1976. O Escr. Wilton Yara. O OF. Francisco Benito Oficial Maior

Av. 4/1.301- De acordo com o artigo 213 § 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, e com as alterações introduzidas pela 6.216/75 fica retificado o registro nº 3, para constar que o imóvel garantidor da dívida é parte do todo do imóvel desta matrícula, o qual tem a área de 450.000ms² e que assim se descreve:- O ponto inicial é o marco nº 3a, que está situado no lado esquerdo do caminho da linha 3-4 da demarcação da área maior. Este marco nº 3a está a 206ms de distância do marco segue folha 1- ONUS-

OFICIAL

DR. ELVINO SILVA FILHO

REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 1301

IMÓVEL

Folha nº -1-

IMÓVEL

Oficial

FRANCISCO BENITO

Oficial Maior

Fls. Nº 33 Rubrica

Proc. Nº/ano: 5068/97

encontro do valo com uma cerca, confrontando com a Prefeitura Municipal de Valinhos (COHAB); - segue pelo valo de divisa, numa distância de ... 86,00m até o ponto nº 11, situado no ponto de encontro do valo com uma cerca, confrontando com Ecio de Oliveira Campos; seguindo pelo valo de divisa, numa distância de 43,00m até o ponto 12, situado no fim do referido valo, início da cerca de divisa, confrontando com herdeiros de Antonio Bressan; - seguindo pela cerca de divisa, numa distância de 491,00m até o ponto 13, canto de cerca; daí deflete à direita, segue pela cerca de divisa, numa distância de 18,40m até o ponto nº 14, canto da cerca, na margem de um córrego que por aí passa; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, numa distância de 415,00m, até o ponto 15, canto da cerca; defletindo novamente agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso, numa distância de 1.098,00m até o ponto 16, canto de cerca, à margem direita de um córrego; aí deflete outra vez à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso, através de um brejo, numa distância de 1.172,00m até o ponto 17, canto de cerca; até este ponto confronta com a Fazenda Espírito Santo dos herdeiros de Antonio Castro Prado; - deflete à direita, segue pela cerca de divisa, numa distância de 398,00m, até o ponto 18, canto de cerca, confrontando com a Prefeitura Municipal de Valinhos; daí novamente deflete à direita e segue pela cerca de divisa, numa linha sinuosa, distância de 445,00 m até o ponto 19, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 267,00m até o ponto 20, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa linha sinuosa, numa distância de 343,00m até o ponto 21, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00m até o ponto 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00 m até o ponto 23, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 195,00m até o ponto 24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 800,00m até o ponto 25, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00m até o ponto 26, canto de cerca; até aqui confronta com a Fazenda Espírito Santo dos herdeiros de Antonio Castro Prado; deflete à direita; segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 1152,00 metros até o ponto 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00m até o ponto 28, canto de cerca, ao lado de uma represa; - deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00m até o ponto 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais Fonte Sonia, numa distância de 677,00m até o ponto 30, fim de cerca, à margem da represa e junção (segue no verso)

Fls. nº 53 Rubrica

Proc. Nº/ano: 16459/2014

MATRÍCULA Nº 1301

Verso folha nº -1- - IMÓVEL

IMÓVEL

junto ao córrego; até aqui confronta com terras da Fazenda Pinheiro, de Mario Cardoso Vieira Braga e outros; deste ponto segue por uma linha re-
ta, pelo meio da represa, numa distância de 206,00m até o ponto 31, no
meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; des-
te ponto, numa distância de 387,00m prossegue por um córrego no meio do
vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamen-
te o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente
a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa a
té atingir o ponto 32, cravado na ponta de um navio de concreto, no la-
do da jusante; deste ponto segue na distância de 127,00m atravessando a
represa até o marco A, ponto de partida; até aqui confronta com terras
de Aldino Augusto Aparecido Bartholo. / - - - - -

AV.5/1301: Nos termos da certidão de 22/09/1976, da Prefeitura de Vali-
nhos (microfilme nº. **17179**), do todo do imóvel desta =
matrícula, foi desmembrada uma GLEBA com a área de 74.434,00 mta2, com
forma irregular, delimitada pelas linhas 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1, -
estando devidamente descrita na matrícula nº. **8692**, que lhe foi a-
berta hoje. O Terreno Remanescente, é objeto da AV.7/1301 adiante. Campi-
nas, 11 MAI 1977 .O Escrevente: [assinatura] .O OF. [assinatura] Oficial Mayor

AV.6/1.301: Nos termos da escritura de 02/07/1976, do Tabelionato de Va-
linhos (lv2.43-fls.183v), (microf. **17180**), a gleba de ==
terras, desmembrada do imóvel desta matrícula, com 74.434,00 ms2, obje-
to da AV.4/1301 acima, foi adquirida pela COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPU-
LAR BANDEIRANTE -COHAB-BANDEIRANTE- na conformidade do R.1/ **8692** -
Camps. 11/5/1977. O Esc. [assinatura] .O OF. [assinatura]

AV.7/1301: Nos termos da certidão de 22/09/1976, da Prefeitura de Vali-
nhos (microf. **17179**), em virtude do desmembramento constan-
te da AV.5/1301, o TERRENO REMANESCENTE do imóvel "Fonte Sônia" objeto-
desta matrícula, ficou com as seguintes medidas: ÁREA de 4.194.469,75 =
metros quadrados. "Começa no ponto "A" que se localiza no meio da ponte
de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua de entrada aci-
ma, sobre a referida ponte, numa distância de 13,00 mts, até o ponto 1,
dando uma deflexão à esquerda, seguindo ruamo à cidade de Valinhos, sô-
bre o muro da represa, numa distância de 46,00 mts, até encontrar o can-
to do muro da represa até o ponto 2; daí deflete à direita seguindo sô-
bre a referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00mts
até o ponto 3, à margem esquerda do caminho; daí deflete à esquerda pe-
la margem do mesmo caminho, na distância de 936,00 mts, até o ponto 4, si-
tuado no entroncamento de dois caminhos; daí deflete à esquerda, segue-
pela margem esquerda do caminho, numa distância de 70,00ms, até atingir
o ponto 5, em frente a uma casa de moradia de colonos, do lado direito-
do referido caminho; continua seguindo à margem esquerda do caminho, nu-
ma distância de 295,00 mts, até o ponto 6, onde o caminho encontra uma
cerca de divisa; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de

-(segue à fl."2" - "IMÓVEIS")-

DIRETOR
OFICIAL
REGISTRO**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº = "1.301" =

Folha nº 2 (2015) - IMÓVEL

Oficial

FRANCISCO BENITO
Oficial MaiorFls. Nº 34 Rubrica
Proc. Nº/ano: 5068/97

DE IMÓVEL

de 38,00 mts, até o ponto 7 canto de cerca; daí deflete à esquerda, seguindo pela cerca, numa distância de 81,00 mts, até o ponto 8, situado na margem direita da estrada Valinhos-Joaquim egídio, até este ponto, confrontando com terrenos da Prefeitura Municipal de Valinhos; daí deflete à direita seguindo pela margem direita da referida estrada, numa distância de 119,00 mts; aí deflete à direita, nas extensões de 447,00ms, 4,30ms, 39,40 ms, 16,50ms, 78,30ms, 58,90 ms e 315,40ms, com o Jardim = Novo Mundo (3ª.Etapa); daí deflete à direita na extensão de 294,50 mts, até o ponto 15, canto de cerca; defletindo novamente à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso, numa distância de 1.098,00ms até o ponto 16, canto de cerca à margem direita de um córrego; aí deflete outra vez à esquerda, segue pela cerca de divisa num traçado sinuoso através do brejo, numa distância de 1.172,00ms, até o ponto 17, canto de cerca. Até este ponto, confronta com a Fazenda Espírito Santo, de herdeiros de Antonio Castro Prado. Deflete à direita e segue pela cerca de divisa, numa distância de 398,00 mts, até o ponto 18, canto de cerca confrontando com a Municipalidade de Valinhos; daí deflete novamente à direita e segue pela cerca de divisa, numa linha sinuosa, distância de 445,00 mts, até o ponto 19, situado no cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, na distância de 267,00 mts, até o ponto de nº20, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa linha sinuosa, na distância de 343,00 mts, até o ponto 21, canto de cerca; deflete novamente à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00mts, até o ponto 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita e segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00 mts, até o ponto 23, canto de cerca; deflete à esquerda, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 195,00mts, até o ponto 24 canto de cerca; deflete à direita e segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00 mts, até o ponto 25, situado no cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa numa distância de 10,00 mts, até o ponto 26, canto de cerca. Até aqui, confronta com a Fazenda Espírito Santo, dos herdeiros de Antonio-Castro Prado. Deflete à direita e segue pela segue, digo, e segue pela-cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00 mts, até o ponto 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete novamente à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00 mts, até o ponto 28, canto de cerca, ao lado da represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00 mts, até o ponto 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais Fonte Sônia, numa distância igual a 677,00 mts, até o ponto 30, fim de cerca, à margem da represa, junto ao córrego. Até aqui, confronta com terras da Fazenda Pinheiro, de Mario --Cardoso Vieira Braga e Outros ou sucessores; deste ponto, segue por uma

-(segue no verso)-

Fls. nº 54 Rubrica
Proc. Nº/ano: 1645/2017

MATRÍCULA Nº = "1.301" =

Verso folha nº "2" - IMÓVEL

IMÓVEL

uma linha reta pelo meio da represa, numa distância de 206,00 mts, até o ponto 31, no meio da curca do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00 mts, prosegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo, até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto 32, cravado na ponta de um navio de concreto, no lado jusante; deste ponto segue na distância de 127,00 mts, atravessando a represa, até o marco "A", ponto de partida desta descrição, confrontando com Aldino Augusto Aparecido Bartholo. Este imóvel passou a integrar a Zona Urbana, através da Lei Municipal nº. 1.519, de 23 de junho de 1.976. C a m p i n a s, 11 MAR 1977. O escrevente: Francisco Benito Oficial do Registro: Francisco Benito

AV.11/1.301 - Nos termos da certidão de 17/10/1978, da Prefeitura de Valinhos, microfilmada sob o nº 38.342, à área constante da AV.7/1301, foi anexada uma outra de 69.558,50m² (conforme averbação hoje procedida à margem da transcrição nº 4.409, fls. 289, livro 3-C), ficando, em consequência, com a seguinte área e descrição:-- "Imóvel denominado Fonte Sonia, outrora formado pelas Fazendas São João da Cachoeira e São Clemente, compreendendo as instalações da fonte hidro-mineral Fonte Sonia, município de Valinhos, nesta comarca, com a área total de 4.264.028,25m² (quatro milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, vinte e oito metros e vinte e cinco decímetros quadrados), medindo e confrontando: começa no ponto A que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua de entrada acima, sobre a referida ponte numa distância de 13,00m até o ponto nº 1, dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa, numa distância de 46,00m até encontrar o canto do muro da represa até o ponto nº 2; daí deflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00m até o ponto nº 3, à margem esquerda do caminho; daí deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distância de 936,00m até o ponto nº 4, situado no entroncamento de dois caminhos; aí deflete à esquerda, segue pela margem esquerda do caminho, numa distância de 70,00m até atingir o ponto nº 5, em frente uma casa de moradia de colonos do lado direito do referido caminho; continua seguindo a margem esquerda do caminho, numa distância de 295,00m até o ponto nº 6, onde o caminho encontra uma cerca de divisa; deflete à direita seguindo pela cerca numa distância de 38,00m até o ponto nº 7, canto da cerca; daí deflete à esquerda, seguindo pela cerca, numa distância de 81,00m até o ponto nº 8, situado na margem direita da estrada Valinhos-Joaquim Egidio até esse ponto confrontando com terrenos da Prefeitura Municipal de Valinhos; daí deflete à direita seguindo pela margem direita da referida estrada, numa distância de 119,00m; aí deflete à direita nas extensões de 447,00m, 4,30m, -

(CONTINUA FOLHA Nº -3- IMÓVEL)

REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº =1.301=

DE IMÓVEIS
IMÓVEL

Folha nº -3- - IMÓVEL

Oficial *Leonardo Albrecht*
LEONARDO ALBRECHT

Fls. Nº 35 Rubrica

Proc. Nº/ano: 506/97

39,40m, 16,50m, 78,30m, 58,90m e 315,40m com o Jardim Novo Mundo (3ª etapa); daí deflete à direita na extensão de 294,50m até o ponto nº 15, canto de cerca; deflete novamente agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso numa distância de 1.098,00m até o ponto nº 16; canto de cerca à margem direita de um córrego; aí deflete outra vez à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso, através de um brejo, numa distância de 1.172,00m até o ponto nº 17, canto de cerca; até este ponto confronta com a Fazenda Espírito Santo dos herdeiros de Antonio Castro Prado; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, numa distância de 398,00m até o ponto nº 18, canto de cerca, confrontando com a Prefeitura Municipal de Valinhos; daí novamente deflete à direita e segue pela cerca de divisa, numa linha sinuosa, distância de 445,00m até o ponto nº 19, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa numa distância de 267,00m até o ponto nº 20, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa linha sinuosa, numa distância de 343,00m até o ponto nº 21, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00m até o ponto nº 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00m até o ponto nº 23, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 195,00m até o ponto nº 24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 800,00m até o ponto nº 25, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00m até o ponto nº 26; canto de cerca; até aqui confronta com a Fazenda Espírito Santo dos herdeiros de Antonio Castro Prado; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00m até o ponto nº 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00m até o ponto nº 28, canto de cerca, ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00m até o ponto nº 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais Fonte Sonia, numa distância de 677,00m até o ponto nº 30, fim de cerca, à margem da represa e junto ao córrego; até aqui confronta com terras da Fazenda Pinheiro de Mário Cardoso Vieira Braga e outros; deste ponto segue por uma linha reta, pelo meio da represa numa distância de 206,00m até o ponto nº 31, no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00m prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa até atingir o ponto nº 32, cravado na ponta de um navio de concreto, no lado da

(CONTINUA NO VERSO)

Fls. nº 35 Rubrica
Proc. Nº/ano: 16159/2014

MATRÍCULA Nº =1.301=

Verso folha nº -3- -IMÓVEL

IMÓVEL

da jusante; deste ponto segue na distância de 127,00m atravessando a represa até o marco A, ponto de partida; até aqui confronta com terras de Aldino Augusto Aparecido Bartholo. O imóvel foi integrado pela ZONA URBANA, nos termos da Lei nº 1.519 de 23 de junho de 1976. - Campinas, 11 de abril de 1979. O escrevente autorizado, Roberto Max Ferreira (Roberto Max Ferreira). - - - - -

AV.12/1.301: Conforme certidão de 09 de abril de 1981, da Prefeitura de Valinhos, microfilmada sob número: 69263, faço constar que a) a rua "D" recebeu a denominação de Rua das Vitórias Régias, através do Decreto nº 2.045 de 28/08/1980; b) a margem direita da estrada "Valinhos - Joaquim Egídio", recebeu a denominação de Rua Antonio Tassi, pelo Decreto nº 1.899 de 12/09/1979; e c) a Avenida "1" do loteamento Jardim Novo Mundo III, recebeu a denominação de Rua dos Manacás, pelo Decreto nº 2.042 de 28/08/1980. Campinas, 25 MAI 1981. O escrevente autorizado: Wilton Pierre Junior (Wilton Pierre Junior).

AV.13/1.301: Na conformidade da certidão expedida pela Prefeitura de Valinhos, aos 09 de abril de 1981, microfilme nº. =69263=, faço constar que do todo do imóvel objeto desta matrícula, FORAM DESMEMBRADAS duas glebas de terras, a saber: - - - - -

- 1) ÁREA "1" - com 64.740,00 mts², descrita e caracterizada na matrícula que lhe foi aberta hoje Matr. 28590
- 2) ÁREA "2" - com 2.360,00 mts², perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula que lhe foi aberta hoje Matr. 28591

O TERRENO REMANESCENTE do imóvel denominado "FONTE SÔNIA", objeto desta matrícula, ficou compreendido dentro do seguinte perímetro: "Começa no ponto A que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua de entrada acima, sobre a referida ponte, numa distância de 13,00 mts, até o ponto nº.1, dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa, na distância de 46,00 ms, até encontrar o canto do muro da represa até o ponto nº.2; daí deflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00 mts, até o ponto nº.3, à margem esquerda do caminho; daí, deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distância de 936,00 mts, até o ponto nº.4, situado no entroncamento de dois caminhos; daí deflete à esquerda, segue pela margem esquerda do caminho, numa distância de 70,00 mts, até atingir o ponto nº.5, em frente uma casa de moradia de colonos, do lado direito do referido caminho; continua seguindo à margem esquerda do referido caminho numa distância de 16,00 mts, até encontrar o ponto "I", ponto de divisa da área nº.2; daí deflete à direita na extensão de 25,00 ms, com

(segue fls."4" - "Imóvel")

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº *1.301*

Folha nº

Oficial

Fls. Nº 36 Rubrica

Proc. Nº/ano: 5068/97

Francisco Benito

Oficial - Maior

DE IMÓVEL

o rumo NE 6°00', seguindo pelo alinhamento de divisa entre a área nº 22 e a Fonte Sônia, até encontrar o ponto H, que se localiza no alinhamento da rua das Vitórias Régias; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento da rua das Vitórias Régias, numa distância de 290,00 mts; daí deflete à direita e segue em curva de concordância entre a rua das Vitórias Régias e a rua dos Manacás, numa distância igual a 21,00 mts; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento da rua dos Manacás na extensão de 16,50 ms, 78,30 ms, 58,90 ms, e 315,40 mts; - daí deflete à direita na extensão de 294,50 mts, até o ponto nº. 15, canto de cerca; deflete novamente à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso e numa distância de 1.098,00 mts, até o ponto nº.16, canto de cerca à margem direita de um córrego; aí deflete outra vez à esquerda, segue pela cerca de divisa num traçado sinuoso através do brejo, numa distância de 1.172,00 mts, até o ponto nº.17, canto de cerca; até este ponto confronta com a Fazenda Espírito Santo, dos herdeiros de Antonio Castro Prado; deflete à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 398,00 mts, até o ponto nº.18 canto de cerca, confrontando com a Prefeitura Municipal de Valinhos; daí, novamente deflete à direita e segue pela cerca de divisa, numa linha sinuosa, com a distância de 445,00 mts, até o ponto 19, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, na distância de 267,00 mts, até o ponto nº.20, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa numa linha sinuosa, na distância de 343,00 mts, até o ponto nº.21, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda e segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00 mts, até o ponto nº.22, canto de cerca e situado em um cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00 mts, até o ponto nº.23, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 195,00 mts, até o ponto nº.24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, na distância de 800,00 mts, até o ponto nº.25, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00 ms, até o ponto nº.26, canto de cerca; até aqui confronta com a Fazenda Espírito Santo, dos herdeiros de Antonio Castro Prado; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00 mts, até o ponto nº.27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00 ms até o ponto nº.28, canto de cerca, ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa numa distância de 1.240,00 mts, até o ponto nº.29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais "Fonte Sônia", numa distância de 677,00 mts, até o pon

(segue no verso)

Fls. nº 36 Rubrica

Proc. Nº/ano: 16459/2014

MATRÍCULA Nº***1.301***

Verso folha nº 4 - IMÓVEL

IMÓVEL

to nº.30, fim de cerca, à margem da represa e junto ao córrego; até aqui confronta com terras da fazenda Pinheiro, de Mario Cardoso Vieira Braga, e Outros; deste ponto, segue por uma linha reta, pelo meio da represa, numa distância de 206,00 mts, até o ponto nº.31, no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00 mts, prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto nº.32, cravado na ponta de um navio de concreto, no lado da jusante; deste ponto segue pela distância de -- 127,00 mts, atravessando a represa, até o marco A, ponto inicial desta descrição; até aqui confronta com terras de Aldino Augusto Aparecido Bartholo, encerrando este perímetro, a área de 4.196.928,25 ms2 (quatro milhões, cento e noventa e seis mil, novecentos e vinte e oito metros, e vinte e cinco decímetros quadrados)". Esta descrição foi efetuada à vista de memorial descritivo datado de 10 de maio de 1981 assinado pelo engenheiro Sérgio Patriani Fusco, e que acompanha a certidão da Prefeitura de Valinhos, no início mencionada. Campinas, = 25 MAI 1981 =.O 3º.escrivente autorizado: Wilton Pierre Junior (Wilton Pierre Junior).---

AV.16/1.301: Na conformidade da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Valinhos, aos 27 de janeiro de 1982, micro--filmada sob número: 79908, do todo do imóvel desta matrícula, FOI DESMEMBRADA UMA GLEBA COM 103.200,00 mts2, designada "ÁREA nº.3", a qual acha-se perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula que lhe foi aberta hoje, sob nº.*31654.*

O REMANESCENTE DO IMÓVEL DENOMINADO "FONTE SÔNIA", objeto desta matrícula, após o desmembramento em questão, ficou com uma área total de 4.093.728,25 mts2, contendo as instalações da fonte hidro-mineral -- "Fonte Sônia", e compreendido dentro do seguinte perímetro: "Começa no ponto A, que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua de entrada acima, sobre a referida ponte, numa distância de 13,00 mts, até o ponto nº.1, dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa, numa distância de 46,00 mts, até encontrar o canto do muro da represa, até o ponto nº.2; daí, deflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego numa distância de 19,00 mts, até o ponto nº.3, à margem esquerda do caminho; daí, deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distância de --- 587,50 ms, até o ponto N, ponto de divisa da área nº.3 do mesmo proprietário; daí deflete à direita numa distância de 255,00 mts e rumo NE 24º10', confrontando com a área nº.3 do mesmo proprietário, até o ponto "M"; daí deflete à esquerda na distância de 104,50 mts, e rumo (segue fls."5" - "Imóvel")

DR. ELINO SILVA FILHO
OFICIALCarta Unit
CAMPINA

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº *1.301*

Folha nº 3

Oficial

Fls. Nº 37 Rubrica

Nº 5062

IMÓVEL

NW 03º26', confrontando com a área nº.3 já citada, até o ponto "L"; daí deflete à direita e segue em curva na distância de 236,42 ms confrontando com a área nº.3 já citada, até o ponto "K", situado no alinhamento da rua dos Manacás; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento da rua dos Manacás, na distância de 307,20 mts; daí deflete à direita na distância de 294,50 ms, até o ponto nº.15, canto de cerca; deflete à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso e numa distância de 1.098,00 mts, até o ponto nº.16, canto de cerca à margem direita de um córrego; daí deflete outra vez à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso, através do brejo, numa distância de 1.172,00 mts, até o ponto nº.17, canto de cerca. Até este ponto confronta com a Fazenda Espírito Santo, dos herdeiros de Antonio Castro Prado; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, numa distância de 398,00 mts, até o ponto nº.18, canto de cerca, confrontando com a Prefeitura Municipal de Valinhos; daí novamente deflete à direita e segue pela cerca de divisa, numa linha sinuosa, e distância de 445,00 mts, até o ponto nº.19, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa numa distância de 267,00 ms, até o ponto nº.20, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa numa linha sinuosa, numa distância de 343,00 ms, até o ponto nº.21, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda e segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00 mts, até o ponto nº.22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00ms, até o ponto nº.23, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 195,00 ms, até o ponto nº.24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00 mts, até o ponto nº.25, situado no cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00 mts, até o ponto nº.26, canto de cerca; até aqui confronta com a Fazenda Espírito Santo, dos herdeiros de Antonio Castro Prado; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00 mts, até o ponto nº.27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00 mts, até o ponto nº.28, canto de cerca, ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00 mts, até o ponto nº.29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais Fonte Sônia, numa distância de 677,00 mts, até o ponto nº.30, fim de cerca, à margem da represa e junto ao córrego; até aqui confronta com terras da Fazenda Pinheiros, de Mário Cardoso Vieira Braga e Outros; deste ponto, segue por uma linha reta, pelo meio da represa, numa distância de

(segue-verso)

MATRÍCULA Nº***1.301***

Verso folha nº -5- - IMÓVEL

IMÓVEL

206,00 mts, até o ponto nº.31, no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00 mts, prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo, até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto nº.32, cravado na ponta de um navio de concreto, no lado da jusan te; deste ponto segue na distância de 127,00 mts, atravessando a represa até o marco "A", ponto inicial desta descrição, fechando o perímetro, confrontando até aqui com terras de propriedade de Aldino - Augusto Aparecido Bartholo". Campinas, = 8 FEV 1982 =. O 3º. escrevente autorizado: Wilton Pierre Junior. (Wilton Pierre Junior).

AV.17/1.301: Nos termos do requerimento do proprietário, de 22 de setembro de 1.982, e certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Valinhos, aos 03 de setembro de 1.982, aditada em 17 de setembro de 1.982, tudo microfilmado sob nº. = 90381 =, faço constar que do todo do imóvel denominado Fonte Sônia, objeto desta matrícula, FORAM DESMEMBRADAS duas glebas, sob números "4" e "5", a saber:-----

GLEBA nº. "4" - com área de 126.457,50 mts² Matrícula: 35004

GLEBA nº. "5" - com área de 258.902,70 mts² Matrícula: 35005

O REMANESCENTE DO IMÓVEL DENOMINADO *FONTE SÔNIA* objeto desta matrícula, após os desmembramentos mencionados, passou a ter uma área total de 3.708.368,05 mts², compreendido dentro do seguinte perímetro: "Começa no ponto "A", que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua da entrada acima, sobre a referida ponte, numa distância de 13,00 ms, até o ponto UM, dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa, numa distância de 46,00 mts, até encontrar o canto do muro da represa até o ponto DOIS; daí deflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00 mts, até o ponto nº TRÊS, à margem esquerda do caminho; daí deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distância de 137,00 mts, até o ponto "0", ponto de divisa da área nº 5, do mesmo proprietário; deflete à direita e segue em linha reta na distância de 449,46 mts, rumo NE 37º51', até o ponto "P"; daí deflete à esquerda e segue em linha reta por 409,43m², rumo NW 10º34', até o ponto QUINZE, canto de cerca, confrontando até aqui com a área nº 5, do mesmo proprietário; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em um traçado sinuoso, numa distância de 1.098,00 mts, até o ponto número DEZESSEIS, canto de cerca à margem direita de um córrego; daí deflete à esquerda, segue pela cerca de divisa, num traçado sinuoso, através do brejo, numa distância de 1.172,00 mts, até o ponto nº DEZES

(segue fls."6" - "Imóvel")

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

REGISTRO GERAL

1º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEISCOMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº
DE IMÓVEIS
IMÓVEL

1.301

Folha nº

-6-

Fls. Nº 38 Rubrica

Proc. Nº/Ano: 5068

Oficial

Oficial - *Francisco Bento*
Maiores

Fls. nº 58 Rubrica

Proc. Nº/Ano: 16459/201

DEZESETE, canto de cerca; até este ponto confronta com a Fazenda Es-
pírito Santo, dos herdeiros de Antonio Castro Prado; deflete à direi-
ta, segue pela cerca de divisa, numa distância de 398,00 mts, até o
ponto nº DEZOITO, canto de cerca, confrontando com a Prefeitura Muni-
cipal de Valinhos; daí novamente deflete à direita e segue pela cer-
ca de divisa, numa linha sinuosa, distância de 445,00 mts, até o pon-
to nº DEZENOVE, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cer-
ca de divisa, numa distância de 267,00 mts, até o ponto nº VINTE, can-
to de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa em
uma linha sinuosa, numa distância de 343,00 mts, até o ponto nº VIN-
TE E UM, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda e segue pela
cerca de divisa, numa distância de 191,00 mts, até o ponto nº VINTE E
DOIS, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à di-
reita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00 ms
até o ponto nº VINTE E TRÊS, canto de cerca; deflete agora à esquer-
da, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de
195,00 mts, até o ponto nº VINTE E QUATRO, canto de cerca; deflete à
direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância
de 800,00 mts, até o ponto nº VINTE E CINCO, situado num cruzamento-
de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00
mts, até o ponto nº VINTE E SEIS, canto de cerca; até aqui confronta
com a Fazenda Espírito Santo, dos herdeiros de Antonio Castro Prado;
deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa
distância de 1.152,00 mts, até o ponto nº VINTE E SETE, canto de cer-
ca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos
Galvão; deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa
distância de 769,00 mts, até o ponto nº VINTE E OITO, canto de cerca
ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de
divisa, numa distância de 1.240,00 mts, até o ponto nº VINTE E NOVE,
canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em li-
nha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais "Fonte Sônia"
numa distância de 677,00 mts, até o ponto nº TRINTA, fim de cerca, à
margem da represa e junto ao córrego; até aqui confronta com terras
da Fazenda Pinheiro, de Mário Cardoso Vieira Braga e Outros; deste
ponto segue por uma linha reta, pelo meio da represa, numa distância
de 206,00 mts, até o ponto nº TRINTA E UM, no meio da curva do muro
da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa dis-
tância de 387,00 mts, prossegue por um córrego no meio do vale, cru-
zando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o cór-
rego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma
outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa; até
atingir o ponto nº TRINTA E DOIS, cravado na ponta de um navio de con-
creto, no lado da jusante; deste ponto segue na distância de 127,00
mts, atravessando a represa, até o marco "A", ponto inicial desta des

(segue-verso)

MATRÍCULA Nº***1.301***

Verso folha nº -6- - IMÓVEL

IMÓVEL

ta descrição, confrontando até aqui com terras de propriedade de Aldi no Augusto Aparecido Bartholo". Campinas, =5 NOV 1982=.O escrevente autorizado: Wilton Pierre Junior. (Wilton Pierre Junior).

AV.19/1.301: Na conformidade da certidão nº 251/92, expedida em 11 de agosto de 1992, pela Prefeitura do Município de Valinhos, microfilmada sob nº 193518, faço constar que o BAIRRO FONTE SÔNIA integrou o imóvel desta matrícula, em razão de recadastramento efetuado pela Municipalidade de Valinhos. Campinas, 01 OUT 1992.O escrevente autorizado: Airton Roberto Martins. (Airton Roberto Martins).

AV.21/ 1.301 : De acordo com o requerimento de 13/10/1.998, acompanhado pelas certidões nos. 304/98 e 331/98, expedidas pela Prefeitura do Município de Valinhos, em 19/08/1.998 e 11/09/1998, respectivamente, e, ainda, à vista da planta assinada pelo engenheiro Simir José M.C. Fioravanti (CREA n. 172.750/D), visada pela S.C/DUMA, da Prefeitura do Município de Valinhos, tudo prenotado em cartório sob n. 243.439, faço constar, conforme processos administrativos ns. 2927/96, 3952/97 e 4721/97 - que, do todo do imóvel objeto desta matrícula, foram DESMEMBRADAS três áreas de terreno, nos. "8", "9" e "10", a saber:

<u>ÁREA</u> no. "8" - com 138.708,50 ms2	Matrícula no. <u>86533</u> ✓
<u>ÁREA</u> no. "9" - com 80.200,00 ms2	Matrícula no. <u>86534</u> ✓
<u>ÁREA</u> no. "10" - com 110.116,00 ms2	Matrícula no. <u>86535</u> ✓

A ÁREA REMANESCENTE DO IMÓVEL DENOMINADO "FONTE SÔNIA" - compreendendo as instalações da fonte hidro-mineral Fonte Sônia, localizada no Bairro Fonte Sônia, zona urbana do município de Valinhos, objeto da presente matrícula, passou a ter a ÁREA DE 3.379.343,55 ms2, assim descrita: "começa no ponto A, que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua da entrada acima sobre a referida ponte, numa distância de 13,00 ms, até o ponto UM, dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa, numa distância de 46,00 ms, até encontrar o canto do muro da represa, até o ponto DOIS; daí deflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00 ms, até o ponto TRÊS, à margem esquerda do caminho; daí, deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, numa distância de 137,00ms, até o ponto O, ponto de divisa da área n. 5 do mesmo proprietário; deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 449,46 ms, rumo NE 37º 51', até o ponto P; deste, deflete à direita e segue confrontando com a área n. 8, pelos seguintes azimutes e distâncias: do ponto P ao ponto P1, pelo azimute de 77º 21' 47" e distância de 352,00 mts; do ponto P1 ao ponto P2, pelo azimute de 350º 40' 39" e distância de 189,93 ms; do ponto P-2 ao ponto 15-B, pelo azimute de 11º 16' 37" e distância de 94,95 ms; do ponto 15-B, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Espírito Santo, propriedade dos herdeiros de Antonio de Castro

(segue fls. "7" - "IMÓVEL")

REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE II
OFFICIAL
SILVIA C. M. B. Lina
CAMPINAS - SP

MATRÍCULA Nº

1.301

Folha nº SETE

IMÓVEL

Fis. Nº 39 Rubrica

Proc. Nº/Ano: 5008/97

Oficial

ELVINO SILVA NETO
Oficial Designado

IMÓVEL

Prado, por linha sinuosa e pelas seguintes extensões: do ponto 15B ao ponto 16 pela extensão de 654,93 ms; do ponto 16 ao ponto 16A pela extensão de 766,93 ms; do ponto 16A, deflete à direita e segue confrontando com a área n. 10, pelos seguintes azimutes e distâncias; do ponto 16A ao ponto 19E, pelo azimute de $74^{\circ} 31' 42''$ e distância de 113,00 ms; do ponto 19E ao ponto 19D pelo azimute de $119^{\circ} 31' 42''$ e distância de 56,57 ms; do ponto 19D ao ponto 19C pelo azimute de $74^{\circ} 31' 42''$ e a distância de 147,00 ms; do ponto 19C ao ponto 19B pelo azimute de $164^{\circ} 31' 42''$ e distância de 32,00 ms; do ponto 19B ao ponto 19A pelo azimute de $74^{\circ} 31' 42''$ e distância de 63,00 ms, até encontrar o ponto 19-A; do ponto 19A, definido no cruzamento da Fazenda Espírito Santo com a área 10, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Espírito Santo por 100,16 mts, até encontrar o ponto 20; deflete, agora à esquerda, segue pela cerca de divisa em uma linha sinuosa, numa distância de 343,00 ms, até o ponto no. 21, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda e segue pela cerca de divisa numa distância de 191,00 ms, até o ponto no. 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00 ms, até o ponto no. 23, canto de cerca; deflete, agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, na distância de 195,00 ms, até o ponto no. 24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00 ms, até o ponto no. 25, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa numa distância de 10,00 ms, até o ponto no. 26, canto de cerca; até aqui confronta com a Fazenda Espírito Santo, dos herdeiros de Antonio de Castro Prado; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00 ms, até o ponto n. 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa na distância de 769,00 mts, até o ponto no. 28, canto de cerca ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00 ms, até o ponto n. 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais da Fonte Sônia, numa distância de 677,00 ms, até o ponto n. 30, fim de cerca, à margem da represa, junto ao córrego; até aqui confronta com terras da Fazenda Pinheiro, de Mário Cardoso Vieira Braga e Outros; deste ponto segue por uma linha reta, pelo meio da represa, na distância de 206,00 ms, até o ponto n. 31, no meio da curva do muro da represa, que tem a forma de ferradura; deste ponto numa distância de 387,00 ms, prossegue por um córrego no meio do Vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo, até atingir um muro em frente a uma outra represa de onde segue sobre as águas desta outra represa até atingir o ponto n. 32, cravado na ponta de um navio de concreto, no la

(segue no verso)

Fis. nº 39 Rubrica
Proc. Nº/Ano: 16459/2017

MATRÍCULA N°

1.301

Verso folha nº

SETE

IMÓVEL

IMÓVEL

do da jusante; deste ponto segue numa distância de 127,00 ms, atravessando a represa, até o marco A, ponto inicial desta descrição". Campinas, 27 NOV 1998 .(WPJ). O escrev. autorizado: Geraldo A. dos Santos (Geraldo Alberto dos Santos).

NADA MAIS CONSTA NESTE SETOR

Campinas.

14 SET 2004

Of. **REGISTRO**

OFICIAL

DR. EMMANOEL FILHO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERALCOMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 1.301

Folha nº 1ª

Oficial

Fls. Nº 40

Rúbrica

Proc. Nº/ano: 5068/97

DE IMÓVEIS

co nº 3 e a 730,00ms do marco nº 4, medindo pelo caminho. O marco nº 4 está situado no entroncamento de dois caminhos; aí deflete à esquerda, segue pela margem esquerda do caminho na distância de 70,00ms até atingir o ponto nº 5, em frente uma casa de moradia de colonos do lado direito do referido caminho; continua seguindo pela margem esquerda do caminho, numa distância de 295,00ms, até o ponto nº 6 a, onde o caminho encontra uma cerca de divisa; deflete à direita, seguindo pela cerca numa distância de 38,00ms, até o ponto nº 7 a -- (canto de cerca), daí, defletindo à esquerda seguindo pela cerca, numa distância de 81,00ms até o ponto nº 8 a-situado à margem direita da Estrada Valinhos- Joaquim Egídio; até esse ponto, confrontando com -- terrenos da Prefeitura do Município de Valinhos; daí, deflete à direita, seguindo pela margem direita da referida Estrada, numa distância de 112,00ms até o ponto nº 9 a-que se encontra entre os marcos nºs 6 e 9; os pontos nºs 6a, 7a, 8a, e 9a, levam essa denominação para diferenciar dos pontos nºs 6, 7, 8 e 9 do Memorial descritivo de outra área desmembrada da mesma área maior, desapropriada pela Prefeitura do Município de Valinhos. Continuando do ponto nº 9a, defletindo à direita com a distância de 25,00ms encontramos o marco ou ponto nº 1 da planta de demarcação feita pela Prefeitura do Município de Valinhos, da área desapropriada pela mesma. Seguindo numa distância de 447,00ms vamos encontrar o ponto nº 12; seguindo mais 4,30ms encontramos o ponto nº 11; seguindo em curva para a direita numa distância de 39,40ms encontramos o ponto nº 10; seguindo numa distância de 16,50ms encontramos o ponto nº 9, seguindo na mesma reta, numa distância de 78,30ms encontramos o ponto nº 8, seguindo em curva para a esquerda, numa distância de 58,90ms encontramos o ponto nº 7, seguindo numa distância de 315,00ms, encontramos o ponto nº 6; a linha compreendida -- nos pontos nºs 1, 12, 11, 10, 9, 8, 7 e 6, confrontam com os terrenos desapropriados pela Prefeitura do Município de Valinhos; seguindo no ponto nº 6, dando uma deflexão à direita e acompanhando uma cerca junto de um córrego, numa distância de 279,00ms, vamos encontrar o marco nº 15 da demarcação da área maior; do ponto nº 6 ao nº 15, confrontando com a Fazenda Espírito Santo. Desse ponto, dando uma deflexão à direita e percorrendo uma distância de 762,00ms, vamos encontrar o marco nº 3 a-que é o marco de partida dessa demarcação, confrontando com os terrenos da Fonte Sônia. A área de 450.000,00ms², supra descrita -- é dada pelo proprietário ao BANCO ECONÔMICO DE INVESTIMENTO S/A, para garantir uma dívida no valor de Cr\$6.000.000,00, conforme consta do registro nº 2. (INCRA- Nº Cadastro 624.179.006.122-área total 459,8-área explorada 388,5-área explotável 388,5 - módulo 23,0- nº de módulos 16,92-fração mínima de parcelamento 13,0), tudo nos termos de escritura pública lavrada em notas do 13º Tabelionato de São Paulo, -- livro 1.815, fls. 207 de 12 de agosto de 1976, microfilmada sob nº --

segue no verso--

Fls. nº 60
Rúbrica
Proc. Nº/ano: 16959/2014

MATRÍCULA Nº 1.301

Verso folha nº 1

- ÔNUS

ÔNUS

7895. Campinas, 17 de agosto de 1976, O Esc. (Jo-
sê Francisco Madernas) O Oficial

REGISTRO

DR. ELINO SILVA FILHO
RUA DOA...
CAMPINAS

AV.8/1301: Nos termos da escritura de 05/agosto/1977, das notas do 13º.

Tabelionato de São Paulo (lvº. 1913, fls.16), microfilmada =
sob nº. **20037**, a garantia hipotecária objeto do R.3, representa-
da pelo imóvel descrito na AV.4, FOI SUBSTITUIDA. O imóvel substituído,
descreve-se: gleba destacada da "Fonte Sônia", objeto desta matrícula, imó-
vel este, assim descrito: "Inicia no ponto denominado "marco 3-A", que
está situado no lado esquerdo do caminho da linha 3-4 da demarcação da
área maior, estando este marco 3-A, a 206,00 ms de distância do marco nº.
3, e a 730,00 mts do marco 4, medindo pelo caminho.- O marco "4" es-
tá situado no entroncamento de dois caminhos; aí deflete à esquerda, se-
gue pela margem esquerda do caminho, na distância de 70,00 mts, até a-
tingir o ponto nº. 5, em frente a uma casa de moradia de colonos, do la-
do direito do referido caminho; continua seguindo pela margem esquerda-
do caminho, numa distância de 295,00 mts, até o ponto 6-A, onde o cami-
nho encontra uma cerca de divisa; deflete à direita, seguindo pela cer-
ca numa distância de 38,00 mts, até o ponto 7-A (canto de cerca); daí,-
defletindo à esquerda e seguindo pela cerca, numa distância de 81,00 ms
até o ponto 8-A, situado à margem direita da Estrada Valinhos--Joaquim-
Egídio. Até este ponto, confrontando com terrenos da Prefeitura de Vali-
nhos. Daí, deflete à direita, seguindo pela margem direita da referida-
Estrada, numa distância de 112,00 mts, até o ponto 9-A, que se encontra
entre os marcos nºs. 6 e 9; os pontos 6-A, 7-A, 8-A e 9-A, levam esta =
denominação para diferenciar dos pontos 6,7,8 e 9, do memorial descritti-
vo de outra área desmembrada da mesma área maior, desapropriada pela Mu-
nicipalidade de Valinhos. Continuando do ponto 9-A, defletindo à direi-
ta com a distância de 25,00 mts, encontramos o marco nº. 1, da planta de
demarcação feita pela Prefeitura de Valinhos, da área desapropriada pe-
la mesma. Seguindo na distância de 447,00 mts, vamos encontrar o ponto-
nº. 12; seguindo mais 4,30 mts, encontramos o ponto 11; seguindo em cur-
va para a direita numa distância de 39,40 mts, encontramos o ponto 10;-
seguindo numa distância de 16,50 mts, encontramos o ponto 9; seguindo em
reta, numa distância de 78,30 mts, encontramos o ponto nº.8; seguindo =
em curva para a esquerda, numa distância de 58,90 mts, encontramos o pon-
to 7; seguindo numa distância de 315,00 mts, encontramos o ponto nº.6;-
a linha compreendida entre os pontos 1, 12, 11, 10, 9, 8, 7 e 6, confron-
ta com os terrenos desapropriados pela Prefeitura de Valinhos. Seguindo
do ponto 6, dando uma deflexão à direita, e acompanhando uma cerca jun-
to de um córrego, numa distância de 279,00 mts, vamos encontrar o marco
nº. 15, da demarcação da área maior; do ponto 6 ao marco 15, confronta-
com a Fazenda Espírito Santo. Deste Ponto, dando uma deflexão à direita
e percorrendo a distância de 762,00 mts, encontramos o marco 3-A, marco

REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

-(segus fls."2" - "ÔNUS")-

DR. ELVINO SILVA FILHO

OFICIAL

1º CARIÓTIPO DE REGISTRO DE IMOVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº = "1.301" =

Folha nº 2 (de 13) - ON

Fls. Nº 41 Rubrica: 2
Proc. Nº ano: 5068 97

Oficial FRANCISCO BENITO
Oficial Maior

Fls. nº 69 Rubrica: 16459/2014
Proc. Nº ano: 16459/2014

DE IMOVEIS

este, ponto de partida desta descrição, confrontando até aqui, com terrenos da Fonte Sônia, encerrando a área de 450.000,00 mts2."-----
EM SUBSTITUIÇÃO ao imóvel retro descrito, foi dada pelo proprietário, para garantia da dívida hipotecária objeto do R.3/1301, uma GLEBA de terras com a área total de 601.489,00 metros quadrados, parte do todo do imóvel desta matrícula, assim descrita: "O ponto de partida está a 235,00 mts do ponto nº. 24 do perímetro da "Fonte Sônia", com a denominação de "ponto nº. 24-A"; e seguindo pela cerca de divisa em linha sinuosa numa distância de 565,00 mts, até o ponto 25, situado em um cruzamento de -- cerca; segue pela mesma cerca de divisa numa distância de 10,00 mts, até o ponto nº. 26, canto de cerca. Esta divisa confronta com a Fazenda Espírito Santos, dos herdeiros de Antonio de Castro Prado. Deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância igual a 1.152,00 mts, até o ponto nº. 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete outra vez, à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 624,00 mts, até o ponto nº. 27-A. Este ponto está sobre o muro da represa pequena, divisando com a Fazenda Pinheiro, de Mário Cardoso Vieira Braga; deste ponto nº. 27-A, deflete à direita, seguindo em linha reta com a distância de 1.059,00 mts, até chegar ao ponto de partida, ou seja, ponto "24-A", divisando com a Fonte Sônia". Campinas, 09 de agosto de 1978. es crevente: Francisco Benito O Oficial do Registro:

AV.9/1.301 - Em virtude de retificação averbada, a servidão de passagem de veículos objeto da inscrição nº 4.431, livro 4-E, fls. 249, noticiada na AV.1/1.301, foi instituída pela Municipalidade de Valinhos, a favor de THERMAS E HOTEL FONTE SÔNIA S/A e não como constou. Campinas, 14/08/1978. O escriv. Francisco Benito O Oficial,

R.10/1.301- O proprietário já qualificado no R.2 (ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO), deu uma gleba de terras com a área total de 601.489,00ms2, parte do todo do imóvel desta matrícula, descrita -- acima, EM HIPOTECA- ao BANCO ECONÔMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador, Estado da Bahia, à rua Lauro Muller, sem número CGC 13.538.319/0001-17, para garantir uma dívida no valor de Cr\$----- 3.000.000,00 com prazo de até 21 de março de 1979, nos termos da escritura pública lavrada em notas do 13º Tabelionato de São Paulo, livro - 2008 fls. 78 de 6 de setembro de 1978, microfilmada em cartório sob nº 31949 Campinas 26 SET 1978 O escrevente----- Francisco Benito O OF

Av.14/1.301. - Fica CANCELADA A HIPOTECA objeto do R.10, à vista de -- competente instrumento particular de quitação, passado em São Paulo aos 6 de março de 1981, ficando microfilmado sob nº 72.535. Campinas 13 de agosto de 1981. O escr. sut. Alberto Cabral e Silva (Alberto Cabral e Silva).

-segue no verso -

MATRÍCULA Nº = "1.301" =

Verso folha nº 2 (dois) - ÔNUS

ÔNUS

Av.15/1.301 - Nesta data fica microfilmada neste Cartório, sob nº 74222 a planta do imóvel objeto desta matrícula na qual se encontra desenhada e caracterizada a área objeto, desta, digo, objeto do registro da hipoteca sob nº "3", lançada nesta matrícula, área esta com 601.489,00 m2. Campinas, 16 de setembro de 1.981. O escrevente autorizado Airton Roberto Martins (Airton Roberto Martins).-

AV.18/1.301 - FICA CANCELADA a hipoteca objeto do R.3, bem como as averbações nºs. 4 e 8, à vista de requerimento - quitação do credor, Banco Econômico de Investimento S/A., firmado em São Paulo, aos 29/08/84, legalizado, ficando microfilmado sob nº 112828.- Campinas, 13/setembro/1984.- O escrevente autorizado: Antonio Carlos Violaro (Antonio Carlos Violaro).-

R.20/1.301: Por instrumento particular passado na cidade de Valinhos, aos 11 de agosto de 1992, acompanhado pela certidão número 251/92, expedida em 11/08/1.992 pela Prefeitura do Município de Valinhos, tudo microfilmado sob nº. = 193519 =, o proprietário, ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG. nº 3.971.779/SSP-SP, CPF.MF. nº 691.791.408/82, residente e domiciliado à Av. Rebouças, nº 353, 7º andar, conjunto A/B, na cidade de São Paulo, Capital, INSTITUIU, em favor da MUNICIPALIDADE DE VALINHOS, pelo valor fiscal de cr\$1,00, SERVIDÃO administrativa perpétua, destinada à implantação de Adutora entre o Rio Atibaia e a ETA II, sobre uma faixa de terreno no imóvel desta matrícula descrita no artigo 1º do Decreto Municipal nº 3.821, de 08/7/1992, assinalada na planta nº 061/92-DA/SO/PMV, constituída por três trechos, a saber: 1º TRECHO - com o comprimento médio de 123,00 ms, a largura de 6,00 ms e uma área de 738,00 ms², cortando o imóvel, com o início na gleba 6 da "D", Fazenda Espírito Santo, Bairro CECAP, e término no 2º trecho; 2º TRECHO - com o comprimento médio de 313,00 ms, a largura de 6,00 ms e uma área de 1.878,00 ms², - cortando o imóvel e formando um ângulo de 148º com o 1º trecho, com o início no 1º trecho e término no 3º trecho; e o 3º TRECHO - com o comprimento médio de 440,00 ms, a largura de 6,00 ms e uma área de 2.640,00 ms², - cortando o imóvel e formando um ângulo de 125º com o 2º trecho, com início no 2º trecho e término na propriedade da Prefeitura do Município de Valinhos.-. Campinas, = 01 OUT 1992 =. (WPJ). O escrevente autorizado do Registro: Airton Roberto Martins (Airton Roberto Martins).

AV.22/1.301: Nos termos do requerimento de 06 de julho de 2.004, assinado pelo proprietário, acompanhado do Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal nº 003/04/ET-Camp, expedido em 22/06/2.004 (processo 65.966/04 da Secretaria do Meio Ambiente) - e memorial descritivo e planta assinados pelo responsável técnico, engenheiro José Carlos de Lima Pereira (CREA nº 0682403454 - A.R.T. nº 8210200400350951), tudo objeto da prenotação nº 300.060, faço constar, em face do que dispõe o preceituado no § 2º, artigo 16, da (continua na folha 3 - ônus)

REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

DR. ELMIR SILVA
GERAL

MATRÍCULA Nº 1.301

Folha Nº 3 (três)

Oficial

Fls. Nº 42

Rúbrica

ÔNUS

Proc. Nº 5008

Oficial Delegado

IMOVEIS

Lei Federal nº. 4.771, de 15/09/1965 (Código Florestal), acrescido do § 2º. da Lei Federal nº 71803, de 18/7/1989, e, ainda, de acordo com o que permite o item 112 do Provimento nº 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça, que uma área de 718.000,00 m² do todo do imóvel desta matrícula, fica gravada como **RESERVA LEGAL** para utilização limitada, onde não é permitido o corte raso, não podendo nela ser feita qualquer exploração, a não ser com autorização do órgão ambiental competente. A parte reservada está dividida em três áreas, a seguir descritas: **ÁREA 1** - tem por referência e ponto inicial o ponto 19C (o mesmo da Av.21 da matrícula 1.301) e segue em direção ao ponto 19B pelo azimute de 164° 31' 42" e distância de 32,00m; do ponto 19B ao ponto 19A pelo azimute de 74° 31' 42" e distância de 63,00m, até encontrar o ponto 19-A; do ponto 19A, definido no cruzamento da Fazenda Espírito Santo (propriedade dos herdeiros de Antonio de Castro Prado) com a área 10, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Espírito Santo por 100,16m, até encontrar o ponto 20; segue em direção ao ponto 20A pelo azimute de 270° 00' 00" e distância de 26,07m; do ponto 20A ao ponto 20B pelo azimute de 297° 48' 38" e distância de 203,63m; do ponto 20B ao ponto inicial 19C pelo azimute de 74° 31' 42" e distância de 107,85m, fechando uma área de 11.979,97 m².

ÁREA 2 - tem por referência e ponto inicial o ponto 21 (o mesmo da Av.21 da matrícula 1.301), canto de cerca, e segue pela cerca de divisa numa distância de 191,00m, até o ponto 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma divisa, numa distância de 304,00m até o ponto nº 23, canto de cerca; deflete, agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, na distância de 195,00m, até o ponto nº 24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00m, até o ponto nº 25, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa numa distância de 10,00m, até o ponto nº 26, canto de cerca; até aqui confronta com a Fazenda Espírito Santo, dos herdeiros de Antonio de Castro Prado; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 265,57m, até o ponto nº 26A; segue do ponto 26A ao ponto 26B pelo azimute de 269° 03' 49" e distância de 163,15m; do ponto 26B ao ponto 26C pelo azimute de 236° 04' 31" e distância de 77,83m; do ponto 26C ao ponto 26D pelo azimute de 276° 30' 34" e distância de 317,76m; do ponto 26D ao ponto 26E pelo azimute de 192° 30' 27" e distância de 289,26m; do ponto 26E ao ponto 26F pelo azimute de 275° 37' 36" e distância de 405,46m; do ponto 26F ao ponto inicial 21 pelo azimute de 351° 27' 18" e distância de 380,31m, fechando uma área de 505.958,90 m². - **ÁREA 3** - tem por referência e ponto inicial o ponto 28 (o mesmo da Av.21 da matrícula 1301), canto de cerca ao lado de uma represa; deflete à esquerda, segue pela cerca de divisa com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão, numa distância de 1.240,00m até o ponto nº 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais da Fonte Sônia, numa distância de 242,42m até o ponto 29A; segue-se do ponto 29A ao ponto 29B pelo azimute de 55° 56' 50" e distância de 70,34m; do ponto 29B ao ponto 29C pelo azimute de 42° 42' 35" e distância de 358,28m; do ponto 29C ao ponto 29D pelo azimute de 04° 54' 43" e distância de 170,17m; do ponto 29D ao ponto 29E pelo azimute de 333° 49' 11" e distância de 58,55m; do ponto 29E ao ponto 29F pelo azimute de 37° 34' 15" e distância de 168,99m; do ponto 29F ao ponto 29G pelo azimute de 83° 09' 01" e distância de 123,84m; do ponto 29G ao ponto 29H pelo azimute de 00° 00' 00" e distância de 47,29m; do

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº**1.301**

Verso Folha Nº.

3 (três)**ÔNUS****ÔNUS**

ponto 29H ao ponto 29I pelo azimute de 115° 01' 21" e distância de 104,37m; do ponto 29I ao ponto 29J pelo azimute de 23° 57' 53" e distância de 210,95m; do ponto 29J ao ponto 29K pelo azimute de 81° 41' 50" e distância de 36,22m; do ponto 29K ao ponto 29L pelo azimute de 45° 31' 34" e distância de 76,19m; do ponto 29L ao ponto 29M pelo azimute de 00° 00' 00" e distância de 16,55m; do ponto 29M ao ponto 29N pelo azimute de 114° 16' 44" e distância de 240,52m; do ponto 29N ao ponto 29O pelo azimute de 125° 30' 31" e distância de 54,20m; do ponto 29O ao ponto 29P pelo azimute de 126° 25' 48" e distância de 69,29m; do ponto 29P ao ponto 29Q pelo azimute de 179° 16' 01" e distância de 12,27m; do ponto 29Q ao ponto inicial 28, pela cerca de divisa com a Fazenda Santa Rita e distância de 352,47m, fechando uma área de 200.061,13 m². Campinas, 22 de julho de 2.004. (GJM). O escrevente autorizado:

[Assinatura] (Lauro dos Santos Batista).

NADA MAIS CONSTA NESTE SETOR

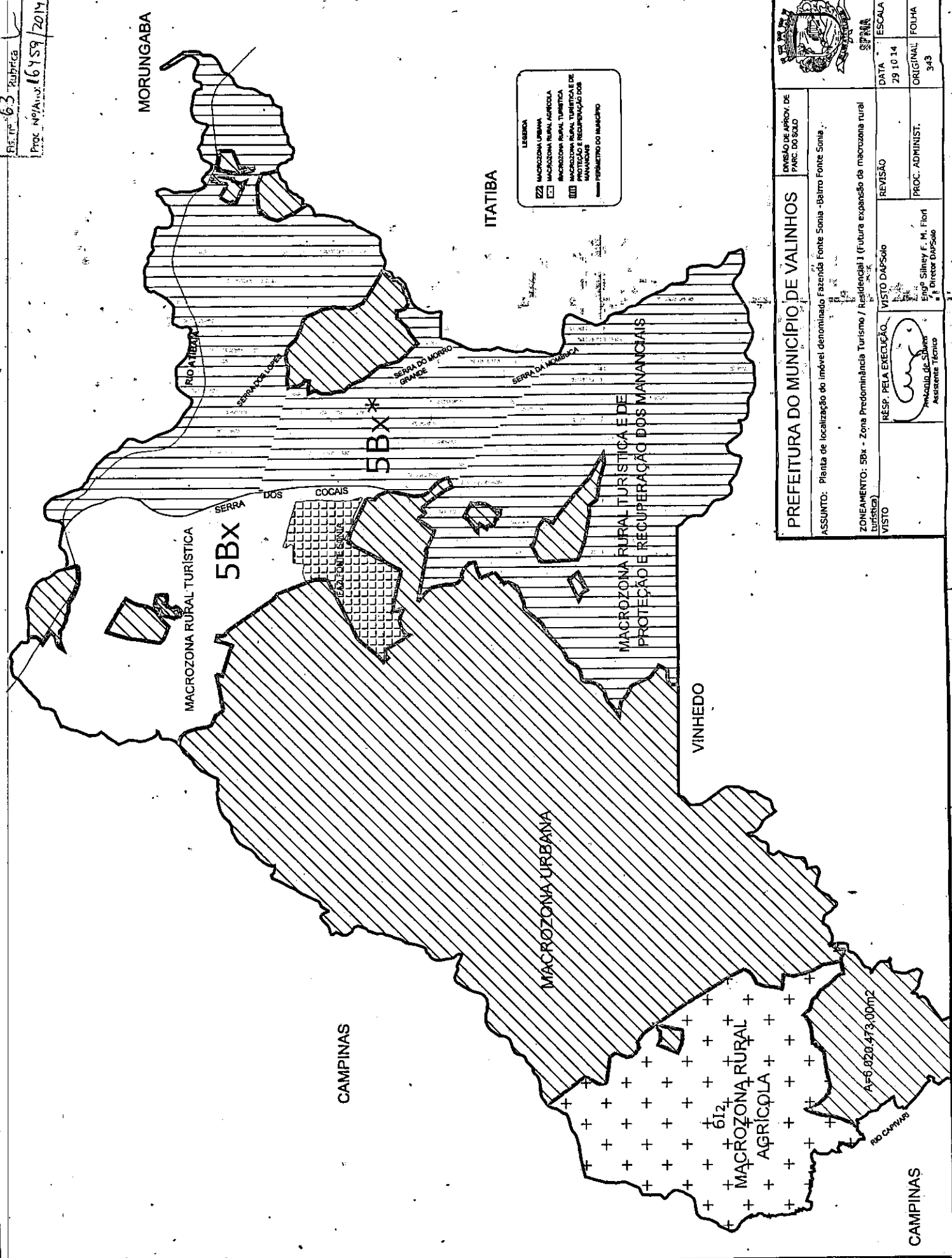
Campinas, 14 SET 2004

Of. *[Assinatura]*

VANILTON DONIZETI ALBINO
Escrevente Autorizado

REGISTRODo. Edino Silva Filho
Ass. Ur
Campinas**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERALCOMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

Pl. nº 63 Rubrica
Proc. Nº 16459/2014



LEGENDA
 [Hatched with diagonal lines] MACROZONA URBANA
 [Hatched with horizontal lines] MACROZONA RURAL AGRICOLA
 [Hatched with diagonal lines] MACROZONA RURAL TURISTICA
 [Hatched with diagonal lines] MACROZONA RURAL TURISTICA E DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS
 [Hatched with horizontal lines] PERÍMETRO DO MUNICÍPIO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS		DIVISÃO DE APROV. DE PARC. DO SOLO	
ASSUNTO: Planta de localização do imóvel denominado Fazenda Fonte Sonia - Bairro Fonte Sonia		REVISÃO	
ZONAMENTO: 5Bx - Zona Predominância Turismo / Residencial I (Futura expansão da macrozona rural turística)		VISTO DAPSOLO	
RESP. PELA EXECUÇÃO		REVISÃO	
VISTO		DATA 29 10 14	
Engº Silveira F. M. Flori Assistente Técnico		PROC. ADMINIST.	
		FOLHA 343	



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. N.º	64	Rúbrica	L
Proc. n.º/ano	96959/2014		

À S.A.J.I.

Conforme descritivo às folhas 49, há que se elucidar se fatos apontados quanto à fonte de informação e detalhamento dos fatores de homogeneização se fazem necessários. Caso sim, deverá o interessado complementar estas informações.

Quanto à matrícula 25.376 que declara como área urbana, se faz necessário esclarecer que houveram equívocos no passado que, conforme emissão de certidão datada de 19/08/1997, quando cita URBANA a área total da gleba de terra denominada Fonte Sonia, com 3.708.368,05 m², em resposta ao requerimento da Cooperativa Habitacional de Valinhos às folhas 07 do processo administrativo n.º 5068/97 (conforme cópia juntada às fls. 50).

Ocorre que o requerente se referia à área demarcada em mapa constante no processo administrativo n.º 5068/97 às folhas 05 (cópia juntada às fls. 51) que à época era sim URBANA com denominação Z3A, onde inclusive mostra que as áreas que a contornam e, estas sim, áreas da Fonte Sonia são RURAIS.

As folhas 32 a 42 são cópias da matrícula 1.301 da gleba denominada Fonte Sonia denominada de Fazenda e em nenhum momento certifica-se como urbana (conforme cópia juntada às fls. 52 a 62).

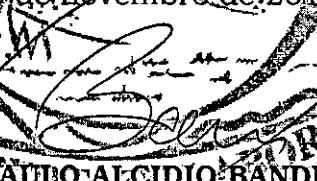
Esta cópia é datada de 14 de setembro de 2004.

Portanto, a matrícula 25.376 traz equívocos.

A área em tela está conforme zoneamento vigente na Macrozona Rural Turística 5Bx, conforme mapa juntado às fls. 63.

Encaminho o presente para análise e manifestação jurídica. Após, em trâmite direto à Divisão de Receitas Imobiliárias/DR/SF para prosseguimento.

S.R.M.A., em 18 de novembro de 2014.


PAULO ALCIDIO BANDINA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO
E MEIO AMBIENTE

A P. A. para manifestação, faço
juntar cópia do contrato de
compra e venda.

A handwritten signature, possibly reading "A. A.", enclosed within a circular scribble.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de compromisso de Compra e Venda, de bem imóvel, de um lado, como **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES: EMMANUEL ROSE HERMANN**, brasileiro, solteiro, maior, economista, portador da cédula de identidade RG nº. 08.098.534-4, expedida pelo IEP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 006.742.997-10, residente e domiciliado no Rio de Janeiro/RJ, na Rua João Borges, nº. 240, Casa 20, Gávea e **HERFAM SOCIEDADE PATRIMONIAL LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 31.617.012/0001-93, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA) sob o NIRE nº. 33.2.0876590-2, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Barão do Flamengo, nº. 22, sala 902, neste ato representada por seu Diretor **DÊNIS SILVA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 25251401-4, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 261.545.838-85, daqui por diante simplesmente denominados **COMPRADORES** e de outro lado, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDOR: ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 3.971.779 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 691.791.408-82, residente e domiciliado à Alameda das Espátódeas, nº. 228, Condomínio Alto de Nova Campinas, Campinas/SP, daqui por diante denominado **VENDEDOR** e na qualidade de **ANUENTES: FAZENDA HOTEL FONTE SÔNIA LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ 47.018.361/0001-29 com sede na cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, neste ato representada por seus Diretores, e **MARIA ALICE CURY DE AGUIAR BARROS**, brasileira, advogada, divorciada, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 4.109.918 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº. 617.611.848-49, **ALESSANDRA AGUIAR BARROS BARTHOLO**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº. 32.495.301-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 222.622.338-02, e **GRAZIELA AGUIAR BARROS BARTHOLO**, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº. 32.495.302-1, inscrita no CPF/MF sob nº. 346.480.078-40, residentes e domiciliadas à Alameda das Espátódeas, nº. 228, Condomínio Alto de Nova Campinas, Campinas/SP e daqui por diante, denominadas **ANUENTES**,

Considerando que o **VENDEDOR** declara, sob responsabilidade civil e criminal, que:

1. Não tem quaisquer responsabilidades ou restrições quanto à sua capacidade civil provenientes de tutela, curatela ou Testamentária;
2. Contra ele ou empresas que ele seja sócio não existem ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, embargos, arrestos, sequestros, depósitos, protestos, falências, concordatas, recuperação judicial ou concurso de credores, penhoras ou execuções, que possam atingir os imóveis objeto da venda e compra ora constituída, que possam comprometer o presente contrato;
3. Que não incidem débitos fiscais de IPTU ou ITR sobre os imóveis,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4. Que os imóveis objeto deste contrato se encontram livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus reais e ou pessoais, decorrentes de procedimentos judiciais ou extrajudiciais, salvo os aqui descritos,
5. Que as **ANUENTES** aqui comparecem, concordando com todas as cláusulas e condições do presente instrumento, na qualidade de sócias da empresa **FAZENDA HOTEL FONTE SÔNIA**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 47.018.361/0001-29, também pertencente ao **VENDEDOR** e também na condição de herdeiras do mesmo.
6. Que sobre o imóvel objeto localiza-se a sede da empresa **FAZENDA HOTEL FONTE SÔNIA**, a qual será transferida pelo **VENDEDOR** em 30 dias da assinatura deste instrumento de compra e venda.
7. Que o proprietário não foi notificado e não tem conhecimento de quaisquer projetos de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária objetivando total ou parcialmente;
8. Não abrigou a qualquer tempo, atividades que possam considerá-lo suspeito de contaminação, ou que possam representar risco a qualquer usuário, ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como, aterro sanitário, depósitos de materiais radioativos, áreas de manuseio ou liberação de produtos químicos, tóxicos e gases, depósitos de materiais provenientes de indústria químicas, cemitérios, atividades de mineração, hospitais e postos de combustíveis, entre outros.

têm entre si, justos e contratados, o que mutuamente declaram, outorgam e aceitam, a saber:

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO CONTRATUAL

1.1 - O objeto deste Instrumento refere-se à aquisição, em caráter *ad corpus*, dos imóveis constantes da Matrícula nº. 1301, com área de 2.564.265,23m² e Matrícula 107.066, com área de 638.647,02m², sendo ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, bem como, a aquisição de todos os bens móveis que neles se encontram, e que estão relacionados e identificados no ANEXO I, que fica fazendo parte integrante do presente.

1.2 - Em síntese dos imóveis, adquire-se: a **ÁREA REMANESCENTE DA FAZENDA FONTE SÔNIA**, com 2.564.265,23m², com a seguinte descrição: "Começa no ponto "A" que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua da entrada acima, sobre a referida ponte, numa distância de 13,00m, até o ponto UM, dando uma reflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa numa distância de 46,00m até encontrar o canto do muro da represa, até o ponto DOIS; daí reflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00m, até o ponto TRÊS, à margem esquerda do caminho; daí deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distância de 137,00m, até o ponto "O", ponto de divisa da antiga área nº 5, atual

Residencial Fonte Nova, do mesmo proprietário; deflete à direita e segue em linha reta na distância de 449,46m, rumo NE 37°51', até o ponto "P"; deste deflete à direita e segue confrontando com a antiga área "8", atual Residencial Água Nova até o ponto "P1" pelo azimute de 77°21'47" e distância de 352,00m; agora confrontando com área "11", segue com azimute 76°31'34" e distância de 818,55m até o ponto 20A, deflete à esquerda e segue com azimute de 341°20'57" e distância de 546,68m até o ponto 20; deflete agora à direita, segue confrontando com a Fazenda Espírito Santo dos herdeiros de Antônio Castro Prado pela cerca de divisa em uma linha sinuosa, numa distância de 343,00m, até o ponto nº 21, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda e segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00m, até o ponto nº 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00m até o ponto nº 23, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 195,00m, até o ponto nº 24, canto de cerca, deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00m, até o ponto nº 25, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00m, até o ponto nº 26, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00m, até o ponto nº 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão, deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00m, até o ponto nº 28, canto de cerca ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00m, até o ponto nº 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais "Fonte Sônia" numa distância de 242,42m, até o ponto nº 29-A; confrontando até aqui com terras da Fazenda Pinheiro, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Pinheiro pelos seguintes azimute e distâncias: do ponto "29-A" até o ponto "29-B", segue pelo azimute de 55°56'50" na distância de 70,34m; do ponto "29-B" até o ponto "30C", segue pelo azimute de 293°46'38" na distância de 371,60m; do ponto "30C" até o ponto "30B", segue pelo azimute de 248°22'06" na distância de 178,95m; do ponto "30B" até o ponto "30A", segue pelo azimute 173°26'49" na distância de 59,63m; daí deflete à direita e segue numa distância de 164,60m, até o ponto nº 31 (antigo ponto M), no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00m prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto 32 (antigo ponto "N"), cravado na ponta de um navio de concreto, no lado da jusante; confrontando até aqui com terras da Fazenda Pinheiro; deste ponto, segue na distância de 127,00m, atravessando a represa, até o marco "A", ponto inicial desta descrição", conforme Matrícula 1.301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo, e FAZENDA PINHEIRO, cuja venda será *ad corpus*, imóvel descrito na Matrícula 107.066, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo.

1.3 - O VENDEDOR é o único e exclusivo senhor e legítimo possuidor, a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus (salvo os mencionados na Cláusula Décima Segunda infra), dúvidas e dívidas, inclusive de hipotecas mesmo legais, alienações,

impostos e taxas em atraso, ou encargos de qualquer natureza, dos Imóveis identificados no item 1.2.

1.4 - O **VENDEDOR** se obriga em caso de qualquer tipo de ônus que recaia ou venha a recair sobre este imóvel fruto de ações, execuções, dúvidas e dívidas, inclusive hipotecas e outros de qualquer título oriundos do **VENDEDOR** ou de **EMPRESAS** ligadas a ele, se comprometendo a, em 30 dias, após comunicação resolver a pendência liberando a matrícula sob punições contidas neste instrumento e reparação dos prejuízos causados ao **COMPRADOR**.

1.5 - O **VENDEDOR** deverá entregar aos **COMPRADORES** os recibos e documentos dos bens contidos no **ANEXO I**, sendo que para os que não possuem documentos hábeis para a transferência, será feita uma declaração simples de repasse de propriedade, apenas para controle da responsabilidade de propriedade, considerando que os bens do **ANEXO I** podem ser de propriedade do **VENDEDOR** ou de suas empresas.

1.6 - Será de total responsabilidade do **VENDEDOR**, arcar com todos os encargos Trabalhistas, Previdenciários e Sociais, inclusive Reclamações Trabalhistas provenientes das relações de trabalho estabelecidas com ele ou com suas empresas.

1.7 - O **VENDEDOR** e as **INTERVENIENTES-ANUENTES** se comprometem a proceder à transferência da sede da empresa **FAZENDA HOTEL FONTE SÔNIA LTDA.**, em 30 (dias) após a assinatura deste instrumento.

1.8 - O **VENDEDOR** deverá, ainda, firmar todos os documentos necessários para transferir aos **COMPRADORES** dos direitos de requerimento de Concessão de Lavra de Água Mineral concedida pelo Departamento Nacional de Produção Mineral, publicada no Diário Oficial em 20/03/2006, sendo de responsabilidade dos **COMPRADORES**, e às suas custas, o protocolo e acompanhamento do requerimento para transferência de titularidade da concessão.

II - CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 - O **VENDEDOR** se compromete a vender aos **COMPRADORES**, que por sua vez comprometem-se a comprar, como de fato comprado tem os **IMÓVEIS** descritos e caracterizados na cláusula primeira retro, pelo preço total certo e previamente ajustado de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) a serem pagos da seguinte forma e condições:

- a) A título de sinal e princípio de pagamento, R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), em 12 (doze) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, mensalmente, pelo índice IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma delas, sendo a primeira e a segunda parcela pagas na data de 26/05/2014;
- b) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) em 48 (quarenta e oito) parcelas de 520.833,33 (quinhentos e vinte mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) cada, e reajustáveis, mensalmente, pelo índice IGPM,

[Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.]

divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias após o pagamento da 12ª (décima segunda) parcela acima mencionada, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com caráter *pro solvendo*.

2.2 - Todas as parcelas, previstas nas alíneas "a" e "b" desta cláusula, serão reajustadas mensalmente pelo índice do IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, adotando-se como índice-base aquele publicado no mês anterior à assinatura do presente instrumento, e como índice-reajuste aquele publicado no mês anterior ao do seu efetivo pagamento.

2.3 - Reconhecido pelas partes como devido o pagamento a título de comissão pela negociação aqui realizada com a intermediação JJ Consultoria Imobiliária Ltda e A2O Empreendimentos LTDA, fica estabelecido, que sobre o valor de cada parcela, procederão os **COMPRADORES** ao desconto (ou abatimento) do percentual de 6% (seis por cento) e respectivo repasse do valor.

2.4 - As parcelas previstas nas alíneas "a" e "b" acima serão pagas pelos **COMPRADORES** ao **VENDEDOR** por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou depósito para a conta corrente nº 04241320 (sem dígito), agência 0001 do Banco Citibank (n. 745), de titularidade do **VENDEDOR**, servindo o comprovante de referida operação e apenas após as compensações dos valores na conta bancária do **VENDEDOR**, como recibo e prova de quitação.

2.5 - O atraso no pagamento de qualquer parcela do preço por parte dos **COMPRADORES**, acarretará a incidência da multa moratória de 10% (dez por cento), a partir do 11º dia, e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente *pro rata die*, pela variação do IGP-M/FGV.

2.6 - O atraso injustificado dos **COMPRADORES** no pagamento de qualquer parcela do preço, por prazo superior a 15 (quinze) dias corridos, dará ao **VENDEDOR** o direito de considerar rescindido este contrato, desde que o **VENDEDOR** previamente interpelasse os **COMPRADORES**, por meio do Cartório de Títulos e Documentos, na forma do Decreto-lei nº 745, de 07/08/69, com prazo de 15 (quinze) dias para purgar a mora.

III - CLÁUSULA TERCEIRA: DAS CERTIDÕES

3.1 - O **VENDEDOR** deverá apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, as seguintes Certidões Negativas e ou Positivas com efeito de Negativa de débitos e livre de ônus, Pessoa Física e das Pessoas Jurídicas nas quais o **VENDEDOR** seja sócio:

- a) Distribuidores Cíveis;
- b) Distribuidor Federal Cível;
- c) Distribuidor Protestos;

5

[Handwritten signatures and initials]

d) Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais;

e) Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel;

f) Distribuidor da Justiça do Trabalho.

g) Cópia da última consolidação e posteriores alterações de contrato social das empresas nas quais o **VENDEDOR** seja sócio.

3.2 - As Certidões a serem fornecidas serão do local da situação dos **IMÓVEIS** (Valinhos), do domicílio do **VENDEDOR** (Campinas) e da sede das empresas.

3.2.1 - Quando não referidos expressamente e de forma diversa no corpo das certidões a ser apresentadas, o prazo de validade destas será considerado como 30 (trinta) dias contados da data de sua expedição.

3.2.2 - Os **COMPRADORES** têm ciência de que os documentos supra relacionados são fornecidos pelo **VENDEDOR** uma única vez, sendo certo que qualquer atualização que se fizer necessária será providenciada pelos **COMPRADORES**, às suas expensas.

3.3 - Caso seja verificado algum processo judicial com valor de causa acima de R\$ 100.000,00 (cem mil Reais) seja contra (i) a pessoa física do **VENDEDOR** ou (ii) contra alguma empresa na qual ele seja sócio, o **VENDEDOR** deverá apresentar Certidão de Objeto e Pé para cada um dos processos que se enquadrem nessas condições ou, alternativamente, apresentar cópia integral do processo judicial.

3.4 - Fica expressamente acordado que, uma vez obtida e entregue a documentação acima mencionada, os **COMPRADORES** terão até 30 (Trinta) dias para se manifestar sobre a mesma, podendo solicitar esclarecimentos sobre os documentos, que deverão ser fornecidos pelo **VENDEDOR** no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da solicitação dos **COMPRADORES**, quando então os **COMPRADORES**, por sua vez, deverão manifestar-se nos 30 (Trinta) dias subsequentes.

3.5 - Findo o prazo especificado na cláusula 3.4 supra, os **COMPRADORES** deverão emitir manifestação expressa sobre:

(a) a regularidade da documentação entregue e a ausência de óbice que onere os **COMPRADORES** ou o **IMÓVEL** e sua alienação, e a consequente satisfação da obrigação pelo **VENDEDOR**; ou

(b) a sua decisão sobre a rescisão do presente Contrato, na hipótese de falta de entrega injustificada de algum dos documentos/certidões ou em caso de ser verificada a existência de alguma contingência que, em função do seu valor, natureza e status processual representem obstáculo impeditivo para a concretização do negócio.

3.5.1 – Para os fins do presente instrumento, será considerado como impeditivo para a concretização do negócio o processo judicial em fase de execução contra o **VENDEDOR** ou contra alguma empresa da qual ele seja sócio em que o autor tenha requerido e obtido a desconsideração da personalidade jurídica da empresa para atingir o patrimônio pessoal do **VENDEDOR**, em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de Reais).

3.5.2 – A falta de comunicação dos **COMPRADORES** no prazo assinalado neste Contrato será entendido como sua expressa concordância com a documentação apresentada e a satisfação da obrigação pelo **VENDEDOR**.

3.6. Na hipótese prevista na cláusula 3.5.(b) supra, o presente contrato restará rescindido de pleno direito, retornando as partes ao status quo ante, com a devolução pelo **VENDEDOR** aos **COMPRADORES** das parcelas pagas, acrescidas do reajuste previsto no presente contrato, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de incidência dos consectários da mora previstos na cláusula 2.5. No mesmo prazo, a posse do imóvel será restituída pelos **COMPRADORES** ao **VENDEDOR**, em conformidade com as cláusulas 7.3 a 7.6.

IV - CLÁUSULA QUARTA: DOS IMPOSTOS E TAXAS DO IMÓVEL

4.1 - Todos os impostos, taxas, multas, contas de consumo de água e energia elétrica, que incidam ou venham a incidir sobre os **IMÓVEIS** serão de inteira responsabilidade do **VENDEDOR** até a outorga da posse dos **IMÓVEIS**, e dos **COMPRADORES** a partir de então, mesmo lançados ou cobrados em nome do **VENDEDOR** ou antecessores;

V - CLÁUSULA QUINTA: DAS DESPESAS

5.1 - Todas as despesas decorrentes do presente Instrumento, tais como: Emolumentos cartorários, ITBI, registros, etc., serão de inteira responsabilidade dos **COMPRADORES**.

5.2 - Em caso de rescisão do presente Contrato por culpa ou iniciativa dos **COMPRADORES**, estes arcarão com todas as despesas para a devolução ao **VENDEDOR** da titularidade dos **IMÓVEIS** e dos direitos do requerimento de concessão de lavra ora

\$

7

7

Handwritten signatures and initials.

transacionados, incluindo, mas não limitado a taxas, emolumentos, registros e honorários advocatícios.

5.3 – Em caso de rescisão do presente contrato, fica acordado que a devolução dos bens móveis relacionados no ANEXO I estará limitada a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), acrescidos do reajuste previsto no presente contrato.

VI - CLÁUSULA SEXTA: DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA

6.1 - O **VENDEDOR** compromete-se a outorgar aos **COMPRADORES** ou a quem estes indicarem, ou a quem legalmente os representarem, com o pagamento da 1ª (Primeira) e 2ª (segunda) parcela, previstas na Cláusula 2.1, alínea "a", a escritura publica definitiva de venda e compra com Alienação Fiduciária do IMÓVEL ao **VENDEDOR**, no valor do saldo do presente contrato, ficando a critério dos **COMPRADORES** a substituição da alienação fiduciária por carta de fiança bancária de instituição financeira de primeira linha.

6.1.1 – Os **COMPRADORES**, independentemente das opções acima previstas, poderão realizar o pagamento antecipado do saldo, ocasião em que ficará o **VENDEDOR** obrigado a receber e dar quitação do preço e cumprimento imediato das obrigações previstas no presente instrumento a favor dos **COMPRADORES** ou a quem estes indicarem. Nesta circunstância, também se obrigam os seus herdeiros e sucessores, especialmente as que aqui também comparecem como **ANUENTES**.

VII - CLÁUSULA SÉTIMA: DA POSSE DOS IMÓVEIS

7.1 - Os **COMPRADORES** declaram expressamente terem vistoriados os IMÓVEIS, as construções e benfeitorias neles existentes e tê-los encontrado satisfatórios, sendo imitidos na posse dos IMÓVEIS, neste ato, por força da presente e em virtude da cláusula constitui, com o pagamento da primeira parcela do sinal e princípio de pagamento, que lhes serão entregues tal como foi previamente por eles vistoriado.

7.2 - Os **COMPRADORES** comprometem-se a, enquanto estiver na posse dos IMÓVEIS:

- (i) garantir a integridade da posse dos IMÓVEIS, impedindo qualquer ameaça de turbação ou esbulho da posse e propriedade dos mesmos;
- (ii) realizar a manutenção constante dos IMÓVEIS, incluindo as construções e a vegetação existente, observando e fazendo cumprir os dispositivos legais aplicáveis, especialmente, mas não limitado, aos relativos às normas de direito ambiental;
- (iii) dar ciência ao **VENDEDOR**, de qualquer procedimento administrativo ou judicial de que venha a ter ciência e que, direta ou indiretamente, tenha qualquer relação com os IMÓVEIS.

7.3 - Em caso de rescisão do presente contrato, por qualquer motivo, antes da outorga da escritura mencionada na Cláusula Sexta supra, fica o **VENDEDOR**, após 30 (trinta) dias da notificação, autorizado a ser liminarmente reintegrado na posse dos IMÓVEIS,

inclusive com medida judicial liminar *inaudita altera parte*, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo **VENDEDOR**.

7.4 - Os **IMÓVEIS** deverão ser devolvidos ao **VENDEDOR**, livre de coisas e pessoas, nas mesmas condições em que os receberam os **COMPRADORES**, sendo facultado ao **VENDEDOR**, a exclusivo critério deste, receber os **IMÓVEIS** em condição diversa.

7.5 - Em caso de atraso na devolução dos **IMÓVEIS** em conformidade com o item 7.3 supra, os **COMPRADORES** deverão arcar com montante equivalente a 1% (um por cento) do valor total do presente Contrato (previsto na cláusula Segunda supra) para cada mês em que permanecer na posse daqueles, a título de ressarcimento pela sua fruição, sendo certo que tal valor será monetariamente corrigido de acordo com a variação apontada pelo IGP-M/FGV.

7.6 - Ainda em caso de término da presente avença e devolução do imóvel, os **COMPRADORES** não terão, em hipótese alguma, qualquer direito de indenização, retenção ou compensação pelas benfeitorias.

VIII - CLÁUSULA OITAVA: DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

8.1 - O presente Instrumento é celebrado entre os contratantes, em caráter irretratável e irrevogável, independentemente do aproveitamento ou atividade econômica que os **COMPRADORES** pretendam explorar nos **IMÓVEIS**, com renúncia expressa das partes de qualquer arrependimento por si, seus herdeiros e sucessores.

IX - CLÁUSULA NONA: DO FORO

9.1 - As partes contratantes elegem, neste ato, o Foro da Comarca Campinas, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser.

X - CLÁUSULA DÉCIMA: DA COMISSÃO PELA INTERMEDIÇÃO DA VENDA DA ÁREA

10.1 - Ficará a cargo dos **COMPRADORES**, pagar a intermediador/Corretor nos moldes previstos no item 2.3.

XI - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA RESCISÃO

11.1 - Não obstante o presente Instrumento seja celebrado entre as partes em caráter irretratável e irrevogável, aquele que der causa à rescisão contratual, ficará obrigado ao ressarcimento de perdas e danos à parte prejudicada, despesas e documentação, custas processuais de estilo, honorários de advogado, imposto de renda e outros.

11.2 - Em caso de rescisão por culpa ou iniciativa de qualquer uma das Partes contratantes ou do FIADOR, haverá cobrança de multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o saldo devedor, sem prejuízo de indenização por perdas e danos causados.

11.3 – Na hipótese prevista nesta cláusula, haverá devolução imediata dos direitos de concessão de lavra;

11.4 – Bem como devolução bens móveis constantes no ANEXO I ou indenização, conforme cláusula 5.3.

XII - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS DECLARAÇÕES

12.1 - Os **COMPRADORES** declaram expressamente ter conhecimento dos seguintes fatos, o qual não considera impeditivos para a celebração do presente negócio:

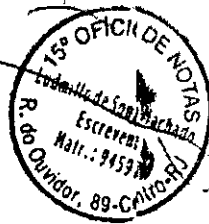
- a) Existência de reserva legal averbada sob nº Av.22 da matrícula nº. 1.301,
- b) Existência de servidão administrativa perpétua destinada à implantação de adutora entre o Rio Atibaia e a ETA II, instituída em favor da Municipalidade de Valinhos, registrada sob nº R.20 da matrícula n. 1.301,
- c) Existência de servidão de passagem noticiada na Av.01 e Av.09 da matrícula 1.301 e na Av. 01 da matrícula 107.066,
- d) Existência de processo para tombamento de parte dos IMÓVEIS, em trâmite perante o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico – CONDEPHAAT, da Secretaria da Cultura do Estado de São Paulo (processo n. 65326/2011).

XIII - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA GARANTIA

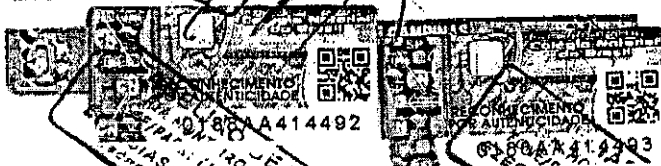
13.1 Firma o presente instrumento, na qualidade de FIADOR, devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações assumidas pelos **COMPRADORES** por meio deste instrumento, o Sr. **EMMANUEL ROSE HERMANN**, brasileiro, solteiro, maior, economista, portador da cédula de identidade RG nº. 08.098.534-4, expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 006.742.997-10, residente e domiciliado no Rio de Janeiro/RJ, na Rua João Borges, nº. 240, Casa 20, Gávea, doravante denominados simplesmente FIADOR 1 e Sr. **OTAIR GUIMARÃES**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens conforme pacto antenupcial lavrado perante o 4º Tabelião de Notas de Campinas, livro 702, pag. 046, empresário, portador do RG nº. 26.083.942-5 SSP-SP e do CPF nº. 053.866.278-64, residente e domiciliado à Rua Engenheiro

15º OFÍCIO DE JUÍZ
THIAGO FERREIRA DE ALMEIDA
Escritório
Matr.: 94-16263

Fls. nº: 76	Rubrica	8
Proc. Nº/Ano: 16459	14	



RECONHEÇO POR AUTENTICIDADE AS FIRMAS DE ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO, ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO APOSTAS EM MINHA PRESENÇA. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
 1001 FÉ.
 DES. ATO 53, 11, 50, EM TEST. DA VERDADE.
 ESTÁTUAS PORDEURA NEUMA
 27/05/2014 16:47
 RJ: AA-414992 AA-414993



NOTAS
140.535 - CANBUI
(15) 3705-3300
AS FERREIRA NEIVA
CORREIOSE A TORRADO

NOTAS
RUE 556 - CAMBUI
TEL (02) 3705-2200
FERRREIRA NEIVA
EXERCENTE AUTORIZADO



Fiador 1 - EMMANUEL ROSE HERMANN

Fiador 2 - OTAIR GUIMARÃES

TESTEMUNHAS:

1) [Signature]
Nome: Daniel José Ramos
CPF/MF: 355.542.838-10
End.: Rua Manoel M. Pereira, 346
Parque Valença I - Campinas/SP
CEP: 13058-500

2) [Signature]
Nome: Otair dos Santos
CPF/MF: 294.239.528-10

15. OFÍCIO DE NOTAS-FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELIA
Rua do Ouvidor, 89, Centro (021) 3233-2600 RJ, 26 de Maio de 2014
RECONHECO POR AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:
EMMANUEL ROSE HERMANN
FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELIA
Eu, Testemunha, sou o(a) [] da verdade.
VKT 24-5217 Consulte em <https://www3.tj.rj.jus.br/sitepublico>
EAGM78829-ZUF



6º TABELIAO DE NOTAS - CAMPINAS - SP
Tabelião: Bel. Marcio Roberto de Avelar - Fone: (19) 3235-3412
Rua José Paulino, 1264 / 1268 - Centro - Campinas - SP - CEP 13013-301

RECONHECO, por semelhança, a(s) firma(s) de: OTAIR GUIMARÃES (17238).
Do(a) fé.
Campinas - SP, 27 de Maio de 2014.
Eu, Testemunha, sou o(a) [] da verdade.
VKT 24-5217 Consulte em <https://www3.tj.rj.jus.br/sitepublico>
EAGM78829-ZUF
VALIDADO SOBRENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

SAIBAM quantos esta pública escritura bastante virem, que aos

dias do mês de do ano dois mil e quatorze (. .2014), nesta cidade e comarca de Valinhos, neste 1º Tabelionato de Notas, à Rua José Milani, nº 255, perante mim, compareceram partes entre si justas e contratadas, e me pediram que lhes lavrasse o presente instrumento, que se rege pelas seguintes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMEIRA - COMPRA E VENDA** - O VENDEDOR **ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, R.G. 3.971.779-SSP/SP, C.P.F. 691.791.408-82, residente e domiciliado à Alameda das Espatódeas, nº 228, Condomínio Alto da Nova Campinas, em Campinas, deste Estado, é senhor e legítimo possuidor dos imóveis descritos e caracterizados ("IMÓVEIS"), livres e desembaraçados de qualquer ônus, a saber: **1º) - Matrícula nº 25.376 do Oficial de Registro de Imóveis de Valinhos - ÁREA REMANESCENTE**, da "**FAZENDA FONTE SÔNIA**", no Bairro Fonte Sônia, zona urbana desta cidade e Comarca de Valinhos, com a seguinte descrição: "Começa no ponto "A", que se localiza no meio da ponte de acesso à entrada principal do imóvel, atravessa a rua da entrada acima, sobre a referida ponte, numa distância de 13,00m, até o ponto "UM", dando uma deflexão à esquerda, seguindo rumo à cidade de Valinhos, sobre o muro da represa numa distancia de 46,00m até encontrar o canto do muro da represa, até o ponto "DOIS"; daí deflete à direita, seguindo sobre o referido muro, atravessando o córrego, numa distância de 19,00m, até o ponto Três, à margem esquerda do caminho; daí deflete à esquerda, pela margem esquerda do mesmo caminho, na distância de 137,00m, ate o ponto "O", ponto de divisa da antiga área nº "5", atual Residencial Fonte Nova, do mesmo proprietário; deflete à direita e segue em linha reta na distância de 449,46m, rumo NE 37°51', até o ponto "P"; deste deflete à direita e segue confrontando com a antiga área "8", atual Residencial Água Nova até o ponto "P1" pelo azimute de 77°21'47" e distância de 352,00m; agora confrontando com a área "11", segue com azimute de 76°31'34" e distância de 818,55m até o ponto 20A, deflete à esquerda e segue com azimute de 341°20'57" e distância de 546,68m, ate o ponto 20; deflete agora à direita, segue confrontando com a Fazenda Espírito Santo

pela cerca de divisa em uma linha sinuosa, numa distância de 343,00m, até o ponto nº 21, canto de cerca; deflete outra vez à esquerda e segue pela cerca de divisa, numa distância de 191,00m, até o ponto nº 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 304,00m até o ponto nº 23, canto de cerca; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 195,00m, até o ponto nº 24, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00m, até o ponto nº 25, situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa, numa distância de 10,00m, até o ponto nº 26, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 1.152,00m, até o ponto nº 27, canto de cerca, divisando com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão; deflete outra vez à direita, segue pela cerca de divisa numa distância de 769,00m, até o ponto nº 28, canto de cerca ao lado de uma represa; deflete agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, numa distância de 1.240,00m, até o ponto nº 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais "FONTE SONIA" numa distância de 242,42m, até o ponto nº 29-A; confrontando até aqui com terras da Fazenda Pinheiro, deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Pinheiro pelos seguintes azimutes e distâncias: do ponto "29-A" até o ponto "29-B", segue pelo azimute de 55°56'50" na distância de 70,34m; do ponto "29-B" até o ponto "30C" segue pelo azimute de 293°46'38" na distância de 371,60m; do ponto "30C" até o ponto "30B", segue pelo azimute de 248°22'06" na distância de 178,95m; do ponto "30B" até o ponto "30A", segue pelo azimute de 173°26'49" na distância de 59,63m; daí deflete à direita e segue numa distância de 164,60m, até o ponto nº 31 (antigo ponto M), no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00m prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto 32 (antigo ponto N), cravado na ponta de um navio de concreto, no lado jusante; confrontando até aqui com terras da Fazenda Pinheiro; deste

ponto segue na distância de 127,00m, atravessando a represa, até o marco "A", ponto inicial desta descrição", com área total de 2.564.265,23m² (dois milhões e quinhentos e sessenta e quatro mil e duzentos e sessenta e cinco metros e vinte e três decímetros quadrados). A primitiva gleba denominada Fazenda Fonte Sônia é dominante em relação à SERVIDÃO de passagem de veículos, instituída pela MUNICIPALIDADE DE VALINHOS, de acordo com elementos constantes da inscrição nº 4.431, livro 4-E, fls. 249, noticiada na Av.1 e Av.9 da matrícula 1.301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, e averbação nº 1 na matrícula nº 25376 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca. Sobre o imóvel acima descrito incide: a) ÁREA "2" (dois) DE RESERVA LEGAL, constante da averbação nº 22 na matrícula nº 1301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, e averbação nº 2 na matrícula nº 25376 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, assim descrita: "tem por referência e ponto inicial o ponto 21 (o mesmo da averbação nº 22 na matrícula nº 1301 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas), canto de cerca, e segue pela cerca de divisa numa distância de 191,00m, até o ponto 22, canto de cerca, situado num cruzamento de cerca; deflete à direita, segue pela mesma divisa, numa distância de 304,00m, até o ponto nº 23, canto de cerca; deflete, agora à esquerda, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, na distância de 195,00m, até o ponto nº 24, canto de cerca. Deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, numa distância de 800,00m, até o ponto nº "25", situado num cruzamento de cerca; segue pela mesma cerca de divisa numa distância de 10,00m, até o ponto nº 26, canto de cerca; até aqui confronta com a Fazenda Espírito Santo; deflete à direita, segue pela cerca de divisa, em linha sinuosa, numa distância de 265,57m, até o ponto nº 26A; segue do ponto 26A ao ponto 26B pelo azimuth de 269°03'49" e distância de 163,15m; do ponto 26B ao ponto 26C pelo azimuth de 236°04'31" e distância de 77,83m; do ponto 26C ao ponto 26D pelo azimuth de 276°30'34" e distância de 317,76m; do ponto 26D ao ponto 26E pelo azimuth de 192°30'27" e distância de 289,26m; do ponto 26E ao ponto 26F pelo azimuth de 275°37'36" e distância de 405,46m; do ponto 26F ao ponto inicial 21 pelo azimuth de 351°27'18" e distância de 380,31m, fechando uma área de 505.958,90m²; e, b) ÁREA "3" DE RESERVA LEGAL, constante da averbação nº 22 da matrícula

1301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, e averbação nº 2 na matrícula nº 25376 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, assim descrita: "tem por referência e ponto inicial o ponto 28 (o mesmo da averbação nº 21 da matrícula 1301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas), canto de cerca ao lado de uma represa; deflete à esquerda, segue pela cerca de divisa com a Fazenda Santa Rita, de João Batista dos Santos Galvão, numa distância de 1.240,00m, até o ponto nº 29, canto de cerca; deflete à direita, segue pela cerca de divisa em linha sinuosa, margeando as instalações de águas minerais da Fonte Sônia, numa distância de 242,42m até o ponto 29A; segue-se do ponto 29A ao ponto 29B pelo azimuth de 55°56'50" e distância de 70,34m; do ponto 29B ao ponto 29C pelo azimuth de 42°42'35" e distância de 358,28m; do ponto 29C ao ponto 29D pelo azimuth de 04°54'43" e distância de 170,17m; do ponto 29D ao ponto 29E pelo azimuth de 333°49'11" e distância de 58,55m; do ponto 29E ao ponto 29F pelo azimuth de 37°34'15" e distância de 168,99m; do ponto 29F ao ponto 29G pelo azimuth de 83°09'01" e distância de 123,84m; do ponto 29G ao ponto 29H pelo azimuth de 00°00'00" e distância de 47,29m; do ponto 29H ao ponto 29I pelo azimuth de 115°01'21" e distância de 104,37m; do ponto 29I ao ponto 29J pelo azimuth de 23°57'53" e distância de 210,95m; do ponto 29J ao ponto 29K pelo azimuth de 81°41'50" e distância de 36,22m; do ponto 29K ao ponto 29L pelo azimuth de 45°31'34" e distância de 76,19m; do ponto 29L ao ponto 29M pelo azimuth de 00°00'00" e distância de 16,55m; do ponto 29M ao ponto 29N pelo azimuth de 114°16'44" e distância de 240,52m; do ponto 29N ao ponto 29º pelo azimuth de 125°30'31" e distância de 54,20m; do ponto 29O ao ponto 29P pelo azimuth de 126°25'48" e distância de 69,29m; do ponto 29P ao ponto 29Q pelo azimuth de 179°16'01" e distância de 12,27m; do ponto 29Q ao ponto inicial 28, pela cerca de divisa com a Fazenda Santa Rita e distância de 352,47m, fechando uma área de 200.061,13m², na conformidade da Av.22/1.301 de 22 de julho de 2004, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas. O imóvel foi havido pelo VENDEDOR por meio da escritura declaratória de extinção de sociedade lavrada em 08 de março de 1976, perante o 21º Tabelionato de Nota de São Paulo-SP, livro 473, fls. 83, retificada e ratificada por meio da escritura lavrada em 23 de março de 1976, também perante o 21º Tabelionato de Nota de São Paulo-SP,

livro 400, fls. 138, registradas sob R.02/M. 1.301 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas e sob R.xx/M. 25.376 do Oficial de Registro de Imóveis De Valinhos. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Valinhos sob nº 22533/00 (setor 0000), com o valor venal de R\$

Comentado [MCC1]: PREENCHER

, para o presente exercício, conforme certidão municipal anexa; e, 2º) - Matrícula nº 25.377 do Oficial de Registro de Imóveis de Valinhos - FAZENDA PINHEIRO com a área de 638.647,02m² (seiscentos e trinta e oito mil e seiscentos e quarenta e sete metros e dois decímetros quadrados), resultante da anexação da gleba de terras destacada do remanescente da Fazenda Fonte Sônia e o remanescente da Fazenda Pinheiros, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com as dimensões lineares, divisas e confrontações seguintes: "começam essas no marco "A", cravado sobre o muro de arrimo de uma represa, em frente ao meio da ponte, na rua que dá acesso à Fazenda Cachoeira - Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A. e seguem em direção à cidade de Valinhos, acompanhando os muros de arrimo da represa, até uma cerca de arame farpado, prosseguindo pela linha dessa cerca, paralela à rua, rumo à cidade de Valinhos, na distância de 57,20m até atingir o marco "B", daí, fazendo uma deflexão à esquerda, seguem o rumo verdadeiro de 30°43'SE na distância de 392,41m até alcançarem o marco 'C', plantado junto ao barranco de um córrego; nessa linha de 220,60m do marco "B", as divisas encontram um pé de eucalipto e a 323,00m cruzam um córrego; do marco 'C', deflete à direita e seguem rumo verdadeiro de 39°05'SW, na distância de 120,80m, até encontrarem o marco "D" cravado junto ao barranco do córrego; do marco "D", defletindo à esquerda seguem o rumo verdadeiro de 5°12'SE, na distância de 137,37m, até encontrarem o marco "E" cravado junto à cerca de arame farpado, à margem de uma estrada municipal; essa linha cruza o córrego a 2,00m (dois metros) do marco "D" e acompanha paralelamente distante 10,00m do eixo, uma linha de luz e força, do marco "E" defletem à esquerda, cruzam a estrada municipal e encontram a 13,00m um pé de eucalipto, junto à cerca de arame farpado, na outra margem da estrada municipal, desse pé de eucalipto, seguem rumo verdadeiro de 85°11'NE, na distância de 139,54m, até atingir o marco "F", plantado junto a um canto de cerca de arame farpado; desde o marco "B" até o marco "F" a linha de demarcação tem como confrontante as terras da Fazenda Pinheiros; do marco 'F',

defletindo à esquerda, seguem na distância de 52,20m até encontrarem o marco "G", plantado junto a outro canto de cerca de arame farpado confrontando nesse trecho com terreno de propriedade de Orivaldo Percechito; do marco "G", defletindo à direita, seguem por uma cerca de arame farpado, na distância de 258,00m, até atingirem o marco "H", cravado junto ao canto de cerca, confrontando nesse trecho, primeiramente com os terrenos de propriedade de Frederico Juliato e depois com terrenos de propriedade de Francisco Russo; do marco "H" defletindo à direita, seguem pela cerca de divisa, na distância de 212,00m, até alcançarem o marco "I", confrontando nesse trecho com terrenos do mesmo Francisco Russo; nesse trecho, a linha de demarcação cruza com uma linha de luz e força, distante 95,00m do marco "H" linha essa que vem da Fazenda Cachoeira-Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A., e se desdobra em duas linhas, seguindo uma para os terrenos de Francisco Russo e a outra em direção à convergência da estrada municipal com uma estrada particular; do marco "I", plantado junto à margem da estrada particular deflete à esquerda e seguem, acompanhando a estrada particular, cruzam uma estrada municipal e atingem o marco "J", cravado junto à margem dessa estrada municipal do marco "J", defletindo à direita, seguem pela margem esquerda da estrada municipal, rumo ao loteamento "Chácaras Alpinas", até o marco "K", cravado junto à ponte sobre o rio ou córrego que cruza a estrada municipal e junto ao canto da cerca de arame farpado, que é também canto do lote 23 (vinte e três), da quadra "C", daquele loteamento; do marco "K", defletem à esquerda e seguem, em linha sinuosa, pelo referido córrego, no sentido favorável à corrente d'água, na distância de 170,00m, até atingirem o ponto "30" (antigo marco "L"), plantado no final de uma cerca de arame e junto ao córrego, cerca essa que separa as terras da Fazenda Cachoeira-Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A., dos terrenos do referido lote 23 da quadra "C" das Chácaras Alpinas; do ponto "30" (antigo marco "L"); daí deflete à direita e segue na distância de 434,58m até o ponto "29-A"; até aqui confrontando com a Fazenda Pinheiro; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente da Fazenda Fonte Sônia pelos seguintes azimutes e distâncias: do ponto "29-A" até o ponto "29-B", segue pelo azimute de 55°56'50" na distância de 70,34m; do ponto "29-B" até o ponto "30C", segue pelo azimute de 293°46'38" na distância de 371,60m;

do ponto "30C" até o ponto "30B", segue pelo azimuth de 248°22'06" na distância de 178,95m; do ponto '30b" até o ponto "30a", segue pelo azimuth de 173°26'49" na distância de 59,63m; daí deflete à direita e segue numa distância de 164,60m, até o ponto n°. 31 (antigo marco M), no meio da curva do muro da represa, o qual tem a forma de ferradura; deste ponto, numa distância de 387,00m prossegue por um córrego no meio do vale, cruzando alguns muros e pequenas represas, até encontrar novamente o córrego, seguindo pelo eixo do mesmo até atingir um muro em frente a uma outra represa, de onde segue sobre as águas desta outra represa, até atingir o ponto 32 (antigo marco "N"), cravado na ponta de um navio de concreto, no lado da jusante; deste ponto segue na distância de 127,00m, atravessando a represa, até o marco "A", ponto inicial desta descrição".

a) Sobre este imóvel incide: SERVIDÃO administrativa perpétua destinada a implantação de adutora entre o Rio Atibaia e a ETA II, instituída a favor da Municipalidade Valinhos atingindo uma faixa de terreno descrita no artigo 1º do Decreto Municipal nº 3.821 de 08/07/1992, assinalada na planta 061/92-DA/SO/PMV constituída de três trechos, a saber: 1º trecho com o comprimento médio de 123,00m, a largura de 6,00m e uma área de 738,00m², cortando o imóvel, com o início na gleba 6 da quadra "D", Fazenda Espírito Santo, Bairro CECAP e término no 2º trecho; 2º Trecho - com o comprimento médio de 313,00m, a largura de 6,00m e uma área de 1.878,00m², cortando o imóvel e formando um ângulo de 148° com o 1º trecho, com início no 1º trecho e término no 3º trecho; e o 3º trecho - com o comprimento médio de 440,00m, a largura de 6,00m e uma área de 2.640,00m², cortando o imóvel e formando um ângulo de 125° com o 2º trecho, com início no 2º trecho e término na propriedade da Prefeitura do Município de Valinhos e, b) O imóvel denominado 'Fonte Sônia', objeto da matrícula nº. 1.301, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, do qual foi destacada a área de 507.325,58m², é DOMINANTE em relação à SERVIDÃO de passagem de veículos, que liga o remanescente do imóvel da referida matrícula 1.301, à Estrada Valinhos-Joaquim Egídio, instituída pela Municipalidade de Valinhos, em favor de Thermas e Hotel Fonte Sônia S.A., conforme inscrição procedida no livro 4-E, às fls. 249, sob nº. 4.431, em 09 de outubro de 1.961, noticiada na Av.1 e na Av.9 da matrícula 1.301, na conformidade da Av.1/107.066, de 23 de setembro de 2005, do 1º Oficial de registro de Imóveis da

Comarca de Campinas, e averbação, nº 1 na matrícula nº 25377 do Oficial de Registro de Imóveis desta comarca. O imóvel foi havido pelo VENDEDOR através da unificação de uma área de 507.325,58m², desmembrada do imóvel objeto da matrícula 1.301 com o imóvel objeto da matrícula 19.446, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas (conforme averbado sob nº Av.03/M.19446). Este imóvel objeto da matrícula 19.446, por sua vez, foi havido pelo VENDEDOR por meio da escritura lavrada em 11 de maio de 1979, perante o Tabelionato de Notas de Valinhos, livro 51, fls. 39, devidamente registrada sob nº R.01/M.19.446 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas. O imóvel está cadastrado no INCRA sob nº 624.179.010.340-7, Nirf 0.270.314-9, com área total de 13,1000ha, módulo rural de 12,9310ha, nº de módulos rurais de 0,58, módulo fiscal de 10,0000ha, nº de módulos fiscais 1,3100, FMP 2,0000ha, área registrada de 13,1000, com o valor total do imóvel estimado em R\$ 6.180.000,000 (seis milhões e cento e oitenta mil reais), conforme declaração do I.T.R. para o exercício de 2013. Assim, pela presente escritura e na melhor forma de direito o VEDENDOR VENDE os IMÓVEIS, como de fato vendido tem à COMPRADORA 01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede à Rua Barão de Jaguara, nº 707, sala 132, Bloco Amadeus, Centro, em Campinas, deste Estado, inscrita no C.N.P.J. (MF) sob nº 20.512.614/0001-60, com seu contrato social datado de 28 de maio de 2014, registrado na JUCESP sob nº 3522851451-6, em 27 de junho de 2014, o qual fica arquivado nestas notas sob nº , neste ato representado por

. A venda dos IMÓVEIS é feita em caráter "ad corpus" e em caráter irretratável e irrevogável, independentemente do aproveitamento ou atividade econômica que a COMPRADORA pretenda explorar nos IMÓVEIS, com renúncia expressa das partes de qualquer arrependimento por si, seus herdeiros e sucessores. E, assim o VENDEDOR vende os IMÓVEIS acima descritos, pelo preço de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), sendo R\$ 34.686.370,00 (trinta e quatro milhões e seiscentos e oitenta e seis mil e trezentos e setenta reais) para o imóvel descrito no item "1º", e R\$ 2.313.630,00 (dois milhões e trezentos e treze mil e seiscentos e trinta reais), para o imóvel descrito no item "2º". Do preço pactuado, a COMPRADORA pagará R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) a título de sinal e

princípio de pagamento em 12 (doze) parcelas mensais, e o saldo no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) será pago em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais. Até a presente data o VENDEDOR já recebeu 065 (cinco) das 12 (doze) parcelas que compõe o sinal, no total de R\$ 56.000.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais), do que o VENDEDOR dá à COMPRADORA plena e irrevogável quitação. A presente venda e compra é feita em cumprimento ao pactuado no instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel datado de 23 de maio de 2014, firmado entre o VENDEDOR e Emmanuel Rose Hermann, C.P.F. 006.742.997-10; e a Herfam Sociedade Patrimonial Ltda., inscrita no C.N.P.J. (MF) sob nº 31.617.012/0001-93, tendo os referidos compromissários cedido e transferido todos os direitos e obrigações que possuíam sobre os IMÓVEIS à ora COMPRADORA, nos termos do instrumento particular datado de 15 de outubro de 2014.

Comentado [MCC2]: VALOR A SER ATUALIZADO NO MOMENTO DA ESCRITURA

Comentado [MCC3]: VALOR A SER ATUALIZADO NO MOMENTO DA ESCRITURA

Assim, tendo a COMPRADORA vistoriado os IMÓVEIS, as construções e benfeitorias neles existentes e tê-los encontrado satisfatórios, por força deste instrumento e da cláusula "constituti", as PARTES ratificam a transmissão realizada em 23 de maio de 2014 do VENDEDOR à COMPRADORA de toda posse, domínio, direito e ação sobre os IMÓVEIS ora vendidos, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito. A COMPRADORA declara aceitar a presente compra e venda, nos termos em que é efetivada, bem como aceita e ratifica integralmente as cláusulas e condições contidas no instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel datado de 23 de maio de 2014, como se aqui estivessem transcritas, comprometendo-se a cumprir fielmente todas as condições estabelecidas naquele instrumento, que permanecem em vigor no que não conflitarem com a presente escritura. **CLÁUSULA SEGUNDA - COMISSÃO** - A comissão devida pela intermediação da presente venda e compra, no percentual de 6% (seis por cento) dos valores efetivamente recebidos pelo VENDEDOR, pertence a JJ Consultoria Imobiliária Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob n. 74.694.399/0001-94 e A20 Empreendimentos LTDA. inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.512.834/0001-98, em partes iguais, e será paga diretamente pela COMPRADORA mediante desconto (ou abatimento) do valor pago ao VENDEDOR. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - A COMPRADORA compromete-se a apresentar ao VENDEDOR, assim que solicitada, os recibos de

Comentado [MCC4]: PREENCHER COM OS DADOS DA CESSÃO

pagamento das comissões pagas aos intermediadores mencionados no caput desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO: a comissão devida pela intermediação, ~~poderá~~ poderá ser feita em moeda corrente nacional ou convertida em participação na SPE. **CLÁUSULA TERCEIRA - CONFISSÃO DA DÍVIDA** - Do preço pactuado, no valor de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), a COMPRADORA já pagou a quantia referente a ~~5-6~~ 5-6 (seis e seis), das 12 (doze) parcelas que compõe o sinal pactuado, das quais o VENDEDOR dá plena quitação deste valor, portanto a DEVEDORA confessa dever ao CREDOR o valor de R\$ 312.000.000,00 (trinta e dois milhões de Reais), sendo R\$ 29.998.870,00 61.405,31 (vinte e nove milhões e sessenta e um mil e quatrocentos e cinco reais e trinta e um centavos novecentos) ~~noventa e oito mil e oitocentos e setenta reais~~ para o imóvel descrito no item "1º", e R\$ 1.938.594,69 (um milhão e novecentos e trinta e oito mil e quinhentos e noventa e quatro reais e sessenta e nove centavos) ~~2.001.130,00 (dois milhões e um mil cento e trinta e seis)~~ para o imóvel descrito no item "2º", que serão pagos da seguinte forma:

Comentado (MCC5): VALOR A SER ATUALIZADO NO MOMENTO DA ESCRITURA

A) Saldo do valor pactuado a título de sinal e princípio de pagamento, no valor de R\$ 67.000.000,00 (seis e sete milhões de reais) será pago em ~~7-6~~ 7-6 (seis e sete) parcelas mensais, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma delas, com primeiro vencimento em 26 de ~~Setembro-outubro~~ de 2014 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, em caráter "pro solvendo", cujos valores serão reajustáveis mensalmente, pelo índice do I.G.P.M., divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, adotando-se como índice-base o do mês de Abril de 2014, e como reajuste aquele publicado no mês anterior ao do seu efetivo pagamento. A COMPRADORA se compromete a efetuar o pagamento diretamente ao VENDEDOR, aplicado o abatimento relativo a comissão mencionada na cláusula segunda supra, por meio de transferência eletrônica disponível "T.E.D" ou depósito para a conta corrente nº 04241320, Agência 0001 do Banco Citibank, de titularidade do VENDEDOR, servindo o comprovante da referida operação e apenas após as compensações dos valores na conta bancária do VENDEDOR, como recibo e prova de quitação; e **B)** o saldo do preço, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) será pago em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais de R\$ 520.833,33 (quinhentos e vinte mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) cada, reajustáveis mensalmente, pelo índice do I.G.P.M., divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, adotando-se como índice-base aquele publicado no

Comentado (MCC6): VALORES A SEREM ATUALIZADOS NO MOMENTO DA ESCRITURA

Comentado (MCC7): VALOR A SER ATUALIZADO NO MOMENTO DA ESCRITURA

mês de Abril de 2014, e como reajuste aquele publicado no mês anterior ao do seu efetivo pagamento, vencendo-se a primeira no dia 26 de abril de 2015, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, em caráter "pro solvendo". A COMPRADORA se compromete a efetuar o pagamento diretamente ao VENDEDOR, aplicado o abatimento relativo a comissão mencionada na cláusula segunda supra, por meio de transferência eletrônica disponível "T.E.D." ou depósito para a conta corrente nº 04241320, Agência 0001 do Banco Citibank, de titularidade do VENDEDOR, servindo o comprovante da referida operação e apenas após as compensações dos valores na conta bancária do VENDEDOR, como recibo e prova de quitação. **PARÁGRAFO ÚNICO** - O atraso no pagamento de qualquer parcela do preço por parte da COMPRADORA acarretará a incidência de multa moratória de 10% (dez por cento) a partir do 11º (décimo primeiro) dia de atraso, e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente "pro rata die", pela variação do I.G.P.-M/FGV. **CLÁUSULA QUARTA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** -. A DEVEDORA FIDUCIANTE **01 FS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, em garantia e por conta das obrigações supra assumidas, ou seja, o integral pagamento da dívida confessada, transmite ao mesmo CREDOR, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 1997, os IMÓVEIS de sua exclusiva propriedade, descritos e caracterizados na cláusula primeira supra, adquiridos por esta mesma escritura. A DEVEDORA FIDUCIANTE concorda com todos os termos da presente escritura, bem como concorda com todas as obrigações e valores devidos. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Mediante o registro da presente alienação fiduciária, ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do CREDOR **ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO** acima qualificado e doravante designado "CREDOR", efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a DEVEDORA FIDUCIANTE possuidora direta e o CREDOR possuidor indireto dos IMÓVEIS objeto da garantia fiduciária. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Enquanto a DEVEDORA permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, fica-lhe assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, dos IMÓVEIS acima descritos dados em garantia, estando esta ciente de todos os termos da Cláusula Décima Primeira infra. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - A DEVEDORA FIDUCIANTE obriga-se a (i) manter os IMÓVEIS dados em garantia no mesmo estado de conservação da data deste instrumento, incluindo as construções e a vegetação existente, salvo nos casos de alterações dos IMÓVEIS, nos termos da Cláusula Quinta, observando e fazendo cumprir, em qualquer hipótese, os dispositivos legais aplicáveis,

especialmente, mas não limitado, aos relativos às normas de direito ambiental, (ii) garantir a integridade da posse dos IMÓVEIS, impedindo qualquer ameaça de turbação ou esbulho da posse e propriedade dos mesmos; (iii) pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre os referidos IMÓVEIS ou que sejam inerentes à garantia, tais como Imposto Territorial Rural - ITR e Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, dentre outras.

PARÁGRAFO QUARTO - O CREDOR reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas aos IMÓVEIS dados em garantia, o que será entregue dentro de 10 (dez) dias úteis.

PARÁGRAFO QUINTO - A garantia fiduciária, ora contratada, abrange os IMÓVEIS dados em garantia identificados neste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e que serão incorporados à garantia, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, assumidas pela DEVEDORA, sejam cumpridas integralmente.

CLÁUSULA QUINTA - BENFEITORIAS - Deverá ser dada ciência ao CREDOR a respeito de qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que a DEVEDORA FIDUCIANTE deseje efetuar nos IMÓVEIS, às suas expensas, obrigando-se a DEVEDORA FIDUCIANTE a obter as licenças administrativas necessárias, a CND/INSS e a promover as necessárias averbações junto ao Cartório Imobiliário respectivo, sendo que, em qualquer hipótese, integrarão os IMÓVEIS dados em garantia e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, a DEVEDORA jamais terá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo CREDOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na hipótese de a propriedade dos IMÓVEIS dados em garantia se consolidar em nome do CREDOR, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais e contratuais, sendo que, não havendo a venda dos IMÓVEIS no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

CLÁUSULA SEXTA - CONSERVAÇÃO E OBRAS - Fica a DEVEDORA FIDUCIANTE obrigada a manter os IMÓVEIS alienados fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer à sua custa as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem

solicitadas pelo CREDOR para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento do CREDOR. Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada ao CREDOR a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar os IMÓVEIS. **CLÁUSULA SÉTIMA - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Concordam as partes em que o valor dos IMÓVEIS ora alienados fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, conforme previsto neste contrato na Cláusula Primeira, ou seja, R\$ 312.000.000,00 (trinta e ~~um~~ milhões de reais), sendo R\$ 29.998.870,00 (vinte e nove milhões e ~~oitenta e~~ seiscentos e setenta e oito mil e oitocentos e setenta e oito reais) para o imóvel descrito no item "1º", e R\$ 2.001.130,00 (um milhão e ~~noventa e~~ noventa e quatro reais e sessenta e nove centavos) para o imóvel descrito no item "2º".

~~(dois milhões e mil e cento e trinta reais)~~ para o imóvel descrito no item "2º". **CLÁUSULA OITAVA - ENCARGOS FISCAIS** - Todos os tributos, impostos e taxas incidentes sobre os IMÓVEIS oferecidos em garantia deverão ser pagos, nas épocas próprias, pela DEVEDORA FIDUCIANTE, reservando-se o CREDOR direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. **CLÁUSULA NONA - DECLARAÇÕES DA DEVEDORA FIDUCIANTE** - A DEVEDORA FIDUCIANTE declara solenemente, para todos os efeitos de direito civil e penal, que: a) não responde a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, recuperação judicial e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer os IMÓVEIS objeto da presente transação e garantia em alienação fiduciária constituída em favor do CREDOR ALDINO AUGUSTO APARECIDO BARTHOLO; b) até o presente momento, inexistem em seu nome, com referência aos IMÓVEIS transacionados qualquer débito de natureza fiscal, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que sejam devidos até a presente data. **CLÁUSULA DÉCIMA - COMUNICAÇÕES E DECLARAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DA DEVEDORA** - A DEVEDORA assume a obrigação de comunicar ao CREDOR eventuais impugnações feitas ao presente instrumento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar os IMÓVEIS dados em garantia, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente instrumento, declarando, também que não responde a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias,

Comentado [MCC8]: VALORES A SEREM ATUALIZADOS NO MOMENTO DA ESCRITURA.

reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, seqüestros, protestos, falências, recuperação judicial e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer os IMÓVEIS dados em garantia constituída em favor do CREDOR; autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento; a ausência de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre os IMÓVEIS dados em garantia, ressalvada a alienação fiduciária em garantia ora constituída em favor do CREDOR e de qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade exclusiva por eventuais débitos de tal natureza que possam ser devidos até a presente data; regular pagamento de todos os tributos e encargos incidentes nesta operação; não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais; que procedeu à vistoria dos IMÓVEIS objeto da presente escritura, tendo-os achado em conformidade em perfeito estado de conservação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No tocante aos débitos de natureza fiscal, a DEVEDORA declara-se responsável pelo pagamento de quaisquer débitos apurados, assumindo, perante ao CREDOR, a responsabilidade pelo pagamento, de qualquer obrigação que recaia sobre os IMÓVEIS dados em garantia, ressalvado o direito de cobrança em regresso, observando-se, sempre, o que a respeito dispõe o presente instrumento contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sob as penalidades legalmente aplicáveis, bem como sob pena do vencimento antecipado da dívida, a DEVEDORA FIDUCIANTE, em caso de locação dos IMÓVEIS objeto da garantia ora constituída se obriga a incluir em eventual contrato de locação que vierem a celebrar cláusula expressa em que o locatário tenha ciência inequívoca das condições elencadas na Cláusula Décima Terceira.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RESCISÃO E VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida será considerada antecipadamente vencida, mediante notificação enviada pelo Correio para o endereço da COMPRADORA, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios incluindo a penalidade no valor de 20% (vinte por cento) do valor do saldo devedor prevista na cláusula 11.2 do instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel datado de 23 de maio de 2014, por quaisquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: a) atraso injustificado, por prazo superior a 11 (onze) dias no pagamento de qualquer um dos encargos mensais e/ou outras obrigações de pagamento previstas neste instrumento, desde que o CREDOR previamente interpele a DEVEDORA, através do Cartório de Títulos e Documentos, na forma do Decreto-Lei

nº 745, de 07 de agosto de 1969, com prazo de 15 (quinze) dias para purgar a mora; b) transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem prévio e expresse consentimento do CREDOR; falta de manutenção nos IMÓVEIS oferecidos em garantia que não os deixem em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realização nos mesmos, sem prévio e expresse consentimento do CREDOR, de obras de demolição; constituição sobre os IMÓVEIS oferecidos em garantia fiduciária, no todo ou em parte, de qualquer outro ônus real; c) falta de apresentação, quando solicitado pelo CREDOR, de recibos de impostos, taxas ou outros tributos, bem como os encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre os IMÓVEIS dados em garantia e que sejam de responsabilidade da DEVEDORA/FIDUCIANTE; d) descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento e nas normas que lhe são aplicáveis; e) desfalque ou perda da garantia fiduciária, inclusive em virtude de depreciação ou deterioração, desde que a DEVEDORA/FIDUCIANTE não apresente reforço, depois de devidamente notificada; f) se os IMÓVEIS dados em garantia fiduciária vierem a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo os afete no todo ou em parte; g) a superveniência de desapropriação dos IMÓVEIS dados em garantia fiduciária; h) comprovação de declaração falsa prestada pela DEVEDORA/FIDUCIANTE ou da qual tenha conhecimento e que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes do presente instrumento; i) falência, recuperação judicial e/ou insolvência da DEVEDORA/FIDUCIANTE ou dos FIADORES; j) quando contra a DEVEDORA FIDUCIANTE for movida alguma ação que afete os IMÓVEIS dados em garantia da dívida; k) quando a DEVEDORA FIDUCIANTE não cientificar o locatário das condições expressas da Cláusula Décima Terceira; quando não for providenciado o registro do contrato dentro do prazo estipulado na Cláusula Décima Oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO - Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 11 (onze) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO - Decorrida a carência de 11 (onze) dias, de que trata o *caput* desta cláusula, o CREDOR, poderá iniciar o procedimento de intimação a ser realizado pelo oficial do competente Registro de Títulos e Documentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - PRAZO PARA PURGAÇÃO DA MORA - Iniciado o procedimento de intimação, mesmo que não concretizado, caso

a DEVEDORA que pretenda purgar a mora deverá fazê-lo, em 15 (quinze) dias mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária, juros de mora de 1% ao mês e multa moratória de 10%, e os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, apurados consoante disposições contidas neste instrumento. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - Qualquer tolerância que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera liberalidade do CREDOR, e não se constituirá em fato gerador de direitos a DEVEDORA. **PARÁGRAFO QUARTO** - O simples pagamento dos encargos, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará a DEVEDORA da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais. **PARÁGRAFO QUINTO** - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: intimação será requerida pelo CREDOR, ao Oficial de Registro de Imóveis da localidade dos IMÓVEIS objeto da presente escritura, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os IMÓVEIS dados em garantia, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por meio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos IMÓVEIS, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pela DEVEDORA, ou por quem deva receber a intimação; a intimação será feita pessoalmente a DEVEDORA, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos IMÓVEIS ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local dos IMÓVEIS, não houver imprensa com circulação diária; se ocorrer recusa dos destinatários em dar-se por regularmente intimados, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtarem a ser encontrados, ou ainda, por se recusarem a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis correspondente, após certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no Parágrafo 4º do Artigo 26, da Lei nº 9.514/97. **PARÁGRAFO SEXTO** - Purgada a mora, convalidará o contrato de alienação fiduciária, cabendo a DEVEDORA o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. **PARÁGRAFO SÉTIMO** -

Decorrido o prazo de 15 dias e não purgada a mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando este fato, promoverá a averbação, na matrícula dos IMÓVEIS dados em garantia, da consolidação da propriedade em nome do CREDOR/FIDUCIÁRIO. **PARÁGRAFO OITAVO** - Responde a DEVEDORA/FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os IMÓVEIS dados em garantia, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos do parágrafo supra, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse. **PARÁGRAFO NONO** - A DEVEDORA/FIDUCIANTE pagará ao CREDOR FIDUCIÁRIO, ou a quem vier a sucedê-lo, à título de taxa de ocupação dos IMÓVEIS dados em garantia, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor previsto na cláusula primeira supra, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o CREDOR FIDUCIÁRIO, ou seus sucessores vier a ser imitido na posse dos IMÓVEIS. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DENÚNCIA DA LOCAÇÃO** - se os IMÓVEIS dados em garantia estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário. **PARÁGRAFO ÚNICO** - O contrato de locação firmado pela FIDUCIANTE deverá mencionar expressamente essa condição, que deverá conter cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - Uma vez consolidada a propriedade em nome do CREDOR, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverão os IMÓVEIS ser alienados pelo CREDOR a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 20.11.97, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931 de 02.08.04. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Em atendimento ao disposto no Artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, para efeito de venda em público leilão, o valor dos IMÓVEIS deverá ser o preço pactuado na cláusula primeira supra, atualizado monetariamente pelo índice do I.G.P.M., divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, adotando-se como índice-base o do mês de Abril de 2014, acrescido de eventuais benfeitorias a serem avaliadas em laudo de avaliação realizado por engenheiro credenciado à época do leilão. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Em atendimento ao disposto no Artigo 27 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, os procedimentos para o leilão obedecerão o que segue: a) Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor dos IMÓVEIS, estipulado no parágrafo primeiro supra, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes; b) No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido,

Fls. nº. 96	Rubrica 8
Proc. Nº/Ano: 16459/14	

desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos; c) Para os fins do disposto no item (b) supra, em conformidade com o parágrafo 3º do art. 27 da Lei 9.514, de 20.11.97, entende-se por: **c.1) dívida:** o saldo devedor da dívida atualizada, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, previstas neste instrumento e no instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado em 23 de maio de 2014; **c.2) despesas:** valores vencidos e não pagos à data do leilão relativas a contas de serviços públicos dos IMÓVEIS (água, luz, etc); ITR e/ou IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pelo CREDOR, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da DEVEDORA, na forma do parágrafo sétimo do art. 26 da Lei 9.514, de 20.11.97; bem como a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; **d)** Havendo lance no valor mínimo previsto no item b supra, nos cinco dias que se seguirem à venda dos IMÓVEIS no leilão, o CREDOR entregará à DEVEDORA a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos conforme descritos neste instrumento, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil; **e)** Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no item b supra, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o CREDOR da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 da Lei 9.514, de 20.11.97; **f)** Na hipótese de que trata o item (e) anterior, o CREDOR, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará à DEVEDORA quitação da dívida, mediante termo próprio, sem prejuízo do direito do CREDOR de ser ressarcido por perdas e danos sofridos em função do descumprimento das cláusulas e condições deste instrumento pela DEVEDORA, do que os FIADORES também se declaram garantidores. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - Responde a FIDUCIANTE pelo pagamento dos impostos, taxas e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os IMÓVEIS bem como penalidades, cobranças ou autuações por atos praticados pela FIDUCIANTE enquanto esteve na posse dos IMÓVEIS, cuja posse tenha sido transferida para o CREDOR, nos termos da Lei, até a data em que o CREDOR vier a ser imitido na posse. **PARÁGRAFO QUARTO** - A DEVEDORA/FIDUCIANTE

pode, com a anuência do CREDOR, dar seu direito eventual aos IMÓVEIS dados em garantia em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos nesta cláusula, mediante prévia e expressa anuência do CREDOR. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - CAUÇÃO DE DIREITOS** - O crédito fiduciário resultante do presente instrumento poderá ser cedido ou caucionado, no todo ou em parte, pelo CREDOR, mediante notificação à DEVEDORA. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O CREDOR poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, em conformidade com o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Ocorrendo a alienação e a securitização de créditos imobiliários, o CREDOR poderá ceder a uma companhia securitizadora os créditos originados do presente contrato. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito, denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA** - As partes declaram ter conhecimento de que a alienação fiduciária poderá ser substituída a qualquer tempo por carta de fiança bancária de instituição financeira de primeira linha, garantindo 100% do saldo da dívida no momento da emissão da carta de fiança, bem como a totalidade dos encargos e penalidades previstos nesta escritura. **PARÁGRAFO ÚNICO** - O CREDOR declara sua anuência expressa, a qual se estende a seus herdeiros e sucessores. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - O cancelamento da alienação fiduciária ora constituída deverá ocorrer de forma automática, tão logo o DEVEDOR apresente a carta de fiança bancária ao DEVEDOR ou seus herdeiros e sucessores, desde que emitida em conformidade com o previsto neste instrumento. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - O CREDOR (ou seus herdeiros e sucessores) deverão colaborar em tudo que for necessário para que a garantia de alienação fiduciária seja cancelada, assinando tudo o que for necessário para tanto. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOVAÇÃO** - Não configurará NOVAÇÃO a simples tolerância, por parte do CREDOR, à inobservância pela DEVEDORA de obrigações legais e/ou contratuais, assim como as eventuais transigências tendentes a facilitar a regularização de débitos em atraso. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - REGISTRO** - A DEVEDORA FIDUCIANTE apresentará ao CREDOR exemplar deste instrumento com a respectiva certidão de seu registro no competente Registro Imobiliário, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar da data de lavratura da presente escritura. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - É facultado a DEVEDORA a liquidação

antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor, e acrescido de eventuais débitos em atraso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - É assegurado a DEVEDORA, em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para redução do valor e/ou prazo da dívida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA - No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, o CREDOR fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da DEVEDORA FIDUCIANTE equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - a DEVEDORA FIDUCIANTE deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis de Valinhos, o termo de quitação para o fim de tornar plena a propriedade em seu favor, estando cientes de que as despesas/emolumentos decorrentes do referido ato serão de sua inteira responsabilidade. A DEVEDORA FIDUCIANTE, se compromete, ainda, a informar o seu endereço de correspondência atualizado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - TRANSFERÊNCIA DE DÍVIDA - A DEVEDORA poderá transmitir os direitos e obrigações de que seja titular sobre os IMÓVEIS aqui objetivados, desde que haja prévia e expressa anuência do CREDOR, nos casos em que tenha ocorrido a cessão do crédito, e que o adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - Declara a DEVEDORA estar ciente de que:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A DEVEDORA responde por todas despesas decorrentes da presente compra e venda e do crédito com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA- DA DESAPROPRIAÇÃO - No caso de desapropriação dos IMÓVEIS dados em garantia, o CREDOR FIDUCIÁRIO receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo que sobejar, se houver, a DEVEDORA FIDUCIANTE.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se a indenização de que

trata o caput desta cláusula for inferior ao saldo da dívida e encargos, calculado de acordo com o previsto neste instrumento, a DEVEDORA suportará a diferença apurada, sob pena de cobrança judicial da importância remanescente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A DEVEDORA declara-se ciente de que eventual desapropriação dos IMÓVEIS não gera direito a qualquer indenização securitária. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DA FIANÇA** - Firmam a presente escritura na qualidade de fiadores, devedores solidários e principais pagadores o Sr. **EMMANUEL ROSE HERMANN**, brasileiro, solteiro, maior, economista, R.G. 8.098.534-4-IFP/RJ, C.P.F. 006.742.997-10, residente e domiciliário à Rua João Borges, nº 240, Casa 20, Gávea, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e o Sr. **OTAIR GUIMARÃES**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, R.G. 26.083.942-5-SSP/SP, C.P.F. 053.866.278-64, residente e domiciliado à Rua Engenheiro Augusto Figueiredo, nº 2840, Jardim Centenário, em Campinas, deste Estado, os quais se declaram solidariamente responsáveis pelos pagamentos dos valores do preço de venda e compra dos IMÓVEIS e por todas as demais obrigações da OUTORGADA COMPRADORA e DEVEDORA FIDUCIANTE, assumidas neste instrumento e no instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel firmado em 23 de maio de 2014, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838, 839 do Código Civil Brasileiro. **PARÁGRAFO ÚNICO** - A qualquer momento, em caso de insolvência, ou qualquer outro fato que venha a impedir os ora FIADORES de honrar a responsabilidade da fiança que ora assumem, a COMPRADORA, no prazo de 10 (dez) dias contados da solicitação do VENDEDOR, obriga-se a apresentar novos garantidores, aceitos a critério do VENDEDOR, sob pena de rescisão do avença. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - FORO** - As partes elegem o Foro da cidade e Comarca de Valinhos, deste Estado, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste contrato, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE ESTE CONTRATO** - O I.T.B.I. no valor de R\$ 740.000,00, foi recolhido conforme guias datadas de

. O outorgante vendedor, tendo em vista a Lei nº 8.212/91 e Decreto nº 3.048/99, já com as modificações determinadas pelo Decreto nº 3.265/99, declara que não se enquadra, nem se equiparam à empresa, ou em qualquer outra norma da referida legislação que o coloque como sujeito a apresentação de comprovante de inexistência de débitos junto ao INSS ou Receita Federal, e exigível para a prática do ato que se lavra e também não existir quaisquer ações ajuizadas relativamente aos IMÓVEIS objeto da presente

escritura, responsabilizando-se civil e criminalmente. As partes declaram expressamente terem ciência do processo para tombamento de parte dos IMÓVEIS acima descritos, em trâmite perante o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico, da Secretaria da Cultura do Estado de São Paulo (processo nº 65326/2011). O outorgante vendedor apresentou, entre outras mencionadas no instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel datado de 23 de maio de 2014, as certidões de propriedade dos IMÓVEIS, com negativa de ônus, de ação real ou pessoal reipersecutória, expedidas eletronicamente em

, pelo Registro Imobiliário desta cidade de Valinhos, as quais ficam arquivadas digitalmente neste tabelionato. A DEVEDORA FIDUCIANTE apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº N° 214542014-88888614, emitida em 12 de agosto de 2014, válida até 08 de fevereiro de 2015, a qual fica arquivada neste tabelionato sob nº

/2014. A DEVEDORA FIDUCIANTE apresentou a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 20:43:11h, do dia 1º de julho de 2014, válida até 28 de dezembro de 2014, com código de controle da certidão "DF15.AFCD.AF65.F2C8", a qual fica arquivada neste tabelionato sob nº

/2014. As partes desde já requerem e autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros e averbações necessários. Emitida "D.O.I." - Declaração sobre Operação Imobiliária. As partes foram informadas sobre a possibilidade de se obter certidão de débitos trabalhistas, através do "site" www.tst.jus.br. Em Atendimento ao disposto no Provimento CG nº 13/2012, e Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, foi realizada consulta na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, onde verificou-se não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para o número de contribuinte de pessoa física (C.P.F.) do outorgante, tendo sido gerado, naquele ato, o código de consulta (hash) seguinte:

De como assim disseram e outorgaram, dou fé e me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, a qual, sendo lida por mim e pelas partes, acharam conforme, aceitaram e assinam, dispensando expressamente as testemunhas. Eu, _____ (Sergio Luiz Russi), Substituto do Tabelião, digitei, subscrevi e assino.

Fls. nº. 101	Rubrica
Proc. Nº/Ano: 16059/14	



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. N.º	102	Rúbrica	
Proc. nº/ano	16.949/2014		

SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS E INSTITUCIONAIS

Procuradoria Administrativa

Sr. Secretário

Encaminho os autos a Vossa Senhoria, informando tratar-se de **IMPUGNAÇÃO** apresentada pela requerente, com base nos artigos 201, 204 e 131, § 4º, II, do Código Tributário Municipal, referente ao valor de ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis), quanto ao valor apresentado pela Prefeitura junto ao Tabelionato de Notas de Valinhos, em razão do Instrumento de Compra e Venda dos Imóveis denominados Fazenda [Fonte] Sônia e Fazenda Pinheiros, matriculados respectivamente sob o nº 25.376 e 25.377, junto ao Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Valinhos, conforme se verifica às fls. 30 a 37, alegando que "embora a Prefeitura Municipal de Valinhos tenha cadastrado os imóveis sob um número de Cadastro Urbano, como consta da Laudo em anexo, o imóvel encontra-se localizado na zona rural do Município. Desta forma, sua transmissão deve ser tributada como tal, ou seja, deve-se considerar as características e o zoneamento de imóvel rural para fins de tributação da Compra e Venda, e que os imóveis atualmente são tributados através do Imposto Territorial Rural (ITR), estando cadastro perante ao INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), com seus respectivos códigos de Imóvel Rural, sendo que o laudo de avaliação encontra-se encartado às fls. às fls. 15 a 29, o qual apontou o valor de R\$ 29.642.906,06 (vinte e nove milhões e seiscentos e quarenta e dois mil e novecentos e seis reais e seis centavos), e R\$ 7.382.759,55 (sete milhões e trezentos e oitenta e dois mil e setecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos) respectivamente, totalizando um valor de R\$ 37.025.665,61 (trinta e sete milhões e vinte e cinco mil e seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos).

Remetido o presente à Secretaria da Fazenda, esta à fl. 46 junta demonstrativo de lançamento de valor venal no valor de R\$ 181.825.579,71 (cento e oitenta e um milhões e oitocentos e vinte e cinco mil e quinhentos e setenta e nove reais e setenta e um centavos), solicitando à fl. 47 o encaminhamento do presente à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente para atestar o laudo apresentado pela requerente.



PREFEITURA DE VALINHOS

Fls. N.º	103	Rúbrica	
Proc. nº/ano	16959/2014		

À fls. 49, o Departamento de Avaliações e Custos Orçamentários da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente diz "que o referido laudo adotou o Método Comparativo de Dados do Mercado, todavia sem identificação das fontes de informação utilizadas, tampouco o detalhamento dos fatores aplicados na homogeneização realizada, conforme informado à fl. 22 (frente e verso), elementos fundamentais ao julgamento em epígrafe".

À fl. 64, O sr. Secretário de Planejamento e Meio Ambiente diz em síntese que "há que se elucidar se fatos apontados quanto à fonte de informação e detalhamento dos fatores de homogeneização se fazem necessários. Caso sim, deverá o interessado complementar estas informações". Esclarece que apesar de na matrícula declarar o imóvel como área urbana, tal informação é equivocada, pois "a área em tela está conforme zoneamento vigente na Macrozona Rural Turística 5Bx, conforme mapa juntado às fls. 63".

À fls. 65 a 78, é juntado cópia do contrato do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel, onde os imóveis em questão foram negociados no valor total de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) e às fls. 79 a 101, encontra-se a minuta da escritura pública de compra e venda, na qual o preço ajustado entre as partes é de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais).

Primeiramente há que se esclarecer, que diante das informações do próprio requerente em sua inicial e do sr. Secretário de Planejamento e Meio Ambiente de fl. 64 e mapa de fl. 63, não há dúvida de que os imóveis em questão, encontram-se na Macrozona Rural - 5Bx, e não são tributados pelo Município, uma vez que são rurais e não urbanos.

Analisando a questão apresentada quanto ao valor apontado pelo requerente no laudo de fls. 15 a 23, e o valor apontado pela Secretaria da Fazenda, bem como as informações da Secretaria da Planejamento e Meio Ambiente de fls. 63 e 64, que diz que o imóvel que questão está inserido na Macrozona Rural Turística 5Bx, o valor apontado pela Secretaria da Fazenda como valor venal, não pode ser considerado, uma vez que o mesmo está baseado na



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fls. N.º	104	Rúbrica	
Proc. nº/ano	16459/2014		

planta de valores do Município para imóveis urbano, o que não serve como parâmetro para a incidência do ITBI para imóveis localizados na zona rural.

O Código Tributário Municipal, dispõe em seu artigo 191, as hipóteses de incidência do ITBI, "in verbis":

Art. 191. Estão compreendidos na hipótese de incidência do imposto os seguintes atos ou negócios jurídicos:

I. compra e venda;

IX. a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;

Da disposição legal acima, verifica-se que a base de incidência do ITBI é a escritura de compra e venda ou a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda, cujo valor não pode ser inferior ao valor venal, nos casos de imóvel urbano, pois o valor mínimo a ser utilizado para o cálculo do ITBI é o valor venal. Sendo que no presente caso, não existe valor venal atribuído aos imóveis em questão, por tratarem-se de imóveis rurais, sendo que neste caso prevaleceria o valor atribuído pela União, ou seja, o valor declarado no INCRA, e uma vez que não vieram aos autos tais documentos, entendo que os documentos de fls. 65 a 101, poderão ser aceitos como base para a incidência do ITBI, uma vez que correspondem ao valor do negócio realizado pelas partes, cujo documento está previsto como base de incidência do imposto, na forma da disposição supra mencionada.

É cediço na doutrina majoritária e na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que a base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, sendo que até nos casos em que não houve recolhimento, pode-se arbitrar o valor do imposto, por meio de procedimento administrativo fiscal, com posterior lançamento de ofício, pois segundo Hugo de Brito Machado: "em se tratando de imposto que incide sobre a transmissão por ato oneroso, tem-se como



PREFEITURA DE
VALINHOS

Fis. N.º	105	Rúbrica	
Proc. nº/ano	16459/2014		

ponto de partida para a determinação de sua base de cálculo na hipótese mais geral, que é a compra e venda, o preço. Este funciona no caso, como uma declaração de valor feita pelo contribuinte, que pode ser aceita, ou não, pelo fisco, aplicando-se, na hipótese de divergência, a disposição do art. 148 do CTN". ("CURSO DE DIREITO TRIBUTÁRIO", Machado, Hugo de Brito, Ed. Malheiros, 29ª Edição, p. 398).

Neste sentido, trago a colação a seguinte jurisprudência:

"TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR DE MERCADO. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO PELO FISCO

1. Hipótese em que o Tribunal de origem extinguiu a Execução Fiscal por entender que a base de cálculo do ITBI deve coincidir com a do IPTU, o que foi observado pelo contribuinte.

2. A base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado. Precedentes do STJ.

3. Afastada a premissa em que se fundou o acórdão recorrido, os autos devem retornar à origem para que o Tribunal aprecie se o Fisco, ao lançar o ITBI, adotou o valor de mercado.

4. Agravo Regimental não provido.
(AgRg no Ag 1420-905/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 8.9.2009, DJe 11.9.2009, RDDT vol. 170, p. 194.)

No presente caso, apesar dos valores apontados nos documentos de fls. 65 a 101 representarem o ato negocial entre as partes, entendo que diante do laudo de avaliação apresentado pelo próprio requerente, onde o mesmo aponta um valor superior ao do ato negocial, este deve ser utilizado como base de incidência do ITBI.

À consideração de Vossa Senhoria.

P.A./S.A.J.I., 27 de novembro de 2014.

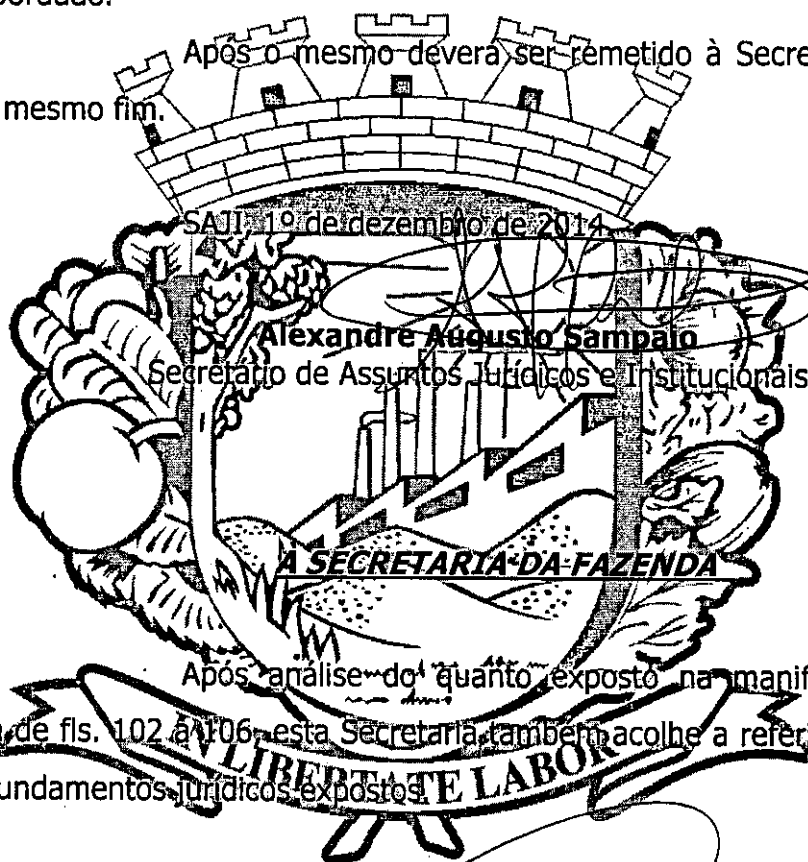
Geraldo Norberto Bueno
Diretor da Procuradoria Administrativa



À SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Encaminho os autos a esta Secretaria, para conhecimento e manifestação quanto ao exposto na manifestação exarada pelo Diretor da Procuradoria Administrativa de fls. 102 a 105, a qual acolho por seus jurídicos fundamentos, visto traduzir o entendimento desta Secretaria, quanto ao assunto aqui abordado.

Após o mesmo deverá ser remetido à Secretaria da Fazenda para o mesmo fim.



Após análise do quanto exposto na manifestação da área jurídica de fls. 102 a 106, esta Secretaria também acolhe a referida manifestação, pelos fundamentos jurídicos expostos.

SAJI, 1º de dezembro de 2014.

PAULO ALCIDIIO BANDINA
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO
E MEIO AMBIENTE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls.nº 107	Rubrica
proc.nº 16459/2014	

AO DEPARTAMENTO DE RECEITAS

Senhor Diretor,

Encaminho os autos, com a manifestação da área jurídica de fls. 103 a 106, para que este Departamento providencie o respectivo lançamento para a expedição da competente guia de recolhimento do ITBI, quanto a transação aqui tratada.

S.F., em 2 de dezembro 2014.

ANTONIO CARLOS PATARA
SECRETÁRIO DA FAZENDA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. nº	108	Rubrica	
Proc nº / ano	16459/2014		

À
DIVISÃO DE RECEITAS IMOBILIÁRIAS

Para os fins que o caso requer, dentro de sua área de atuação.
Retornando, posteriormente.

Departamento de Receitas, em 02 de dezembro de 2014.


PEDRO LUIZ RIGAMONTI
Departamento de Receitas
Diretor




PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. nº	109	Rubrica	
Proc nº / ano	16459/2014		

JUNTADA

Nesta data, juntou-se a este processo de
Nº 16459/2014, os seguintes documentos,
guias de recolhimentos.

D.R.I., 09 de janeiro de 2015.

VITOR AP DE OLIVEIRA SANTOS
Divisão de Receitas Imobiliárias/DR/SF
Diretor



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS

Demonstrativo de Recolhimentos

Fls. Nº 110 Rubrica
Proc. Nº 16459/2014
Ano:

Dados do Contribuinte

Inscrição 5998-55-0-0000-0000 Inscrição Municipal 2253300
Proprietário Aldino Augusto Aparecido Bartholo
Compromissário

Local do Imóvel 13274-455 - Est Da Fonte Sonla, 0
Bairro/Loteamento Remanescente da Fazenda Fonte Sônia Quadra: Lote: REMA
Endereço Entrega 13274-455 - Fonte Sonla, 0
Cidade Valinhos Estado SP

Dados do Lançamento

IdGuia 3517850 Exercício Lancto 2014 Controle 22302
Dt Cálculo 19/12/2014 Moeda REAL UltUsrBaixa FAPASTE
Tributo Calculo de Itbi Vlr Total 693.727,40
Setor Origem Itbi Qtd Parcelas 1

Parc	DtVencimento	Situacao	VlrOriginal	Dt.Baixa	Vlr.Pago	Processo/Ano	Tipo de Baixa
1	26/12/2014	Normal	693.727,40	22/12/2014	693.727,40		Pgto em Banco

Total do valor arrecadado 693.727,40

Total do valor baixado 693.727,40



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS

Demonstrativo de Recolhimentos

Fis. Nº	111	Rubrica	
Proc. Nº	16459	Ano	2014

Dados do Contribuinte

Inscrição 5997-62-0-0000-0000 Inscrição Municipal 3233000
Proprietário Aldino Augusto Aparecido Bartholo
Compromissário

Local do Imóvel 13274-000 - Rua Orozimbo Maia, 0
Bairro/Loteamento FAZENDA PINHEIRO Quadra: SUBD Lote: 0
Endereço Entrega 13274-000 - Rua Orozimbo Maia, 0
Cidade Vallinhos Estado SP

Dados do Lançamento

IdGuia 3517854	Exercício Lancto 2014	Controle 22303
Dt Cálculo 19/12/2014	Moeda REAL	UltUsrBaixa FAPASTE
Tributo Calculo de Itbi	Vlr Total 123.600,00	
Setor Origem Itbi	Qtd Parcelas 1	

Parc	DtVencimento	Situacao	VlrOriginal	Dt.Baixa	Vlr Pago	Processo/Ano	Tipo de Baixa
1	26/12/2014	Normal	123.600,00	22/12/2014	123.600,00		Pgto em Banco

Total do valor arrecadado 123.600,00

Total do valor baixado 123.600,00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. nº	112	Rubrica	
Proc nº / ano		16459/2014	

AO
DEPARTAMENTO DE RECEITAS

Sr. Diretor,

Providenciada a expedição das guias do ITBI de que trata os autos, bem como efetuado o devido recolhimento conforme demonstrado nos extratos das guias retro juntados.

Isto posto, considero cumpridas as providências a cargo desta Divisão, retorno o presente para seu conhecimento, sugerindo em seguida sua remessa ao arquivamento.

D.R.I., em 09 de janeiro de 2015.

VITOR AP. DE OLIVEIRA SANTOS
Divisão de Receitas Imobiliárias
Diretor



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. nº	113	Rubrica	
Proc nº / ano	16459 / 2014		

À SECRETARIA DA FAZENDA

Após a ciência, e concluídas as providências a cargo desta unidade administrativa, nada temos a opor ao arquivamento do presente.

Departamento de Receitas, em 12 de janeiro de 2015.

PEDRO LUIZ RIGAMONTI
Departamento de Receitas
Diretor

À SECRETARIA DE PATRIMÔNIO E ARQUIVO PÚBLICOS

Concluído. Arquive-se.

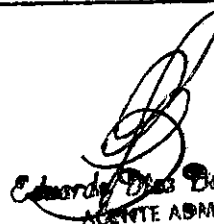
Secretaria da Fazenda, em 12 de janeiro de 2015.

ANTONIO CARLOS PATARA
Secretário da Fazenda

Ao
Deptº de Arquivo, para providencias.
S.P.A.P., Em 13/JAN 2015

Philipp Ralph Scutari Bento
Departamento de Patrimônio
DIRETOR

DIVISÃO DE ARQUIVO GERAL	
SETOR DE REGISTRO	
PROCESSO ENCERRADO COM <u>113</u> FOLHAS	
CONTOU O DESENTRANHAMENTO DOS DOCUMENTOS DE FLS.	
Obs.: FLS. 88, 95 c/ NUMERAÇÃO RASURADA.	
SAG <u>26/01/15</u>	


Eduardo Dias Bonachale
AGENTE ADM. II


Mª Angela Giardelli
Departamento de Arquivo
DIRETORA