

**Processo n. 0003641-38.2012.8.26.0531 Ordem n. 1714/2012**  
**SANTA ADÉLIA - ÚNICA VARA CÍVEL**  
**PENHORA E AVALIAÇÃO**

**Exequirente: PIMEX AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA.**  
**Executado: JOÃO FLORENTINO BERTELO.**  
**Classe: 261 – Carta Precatória Cível.**

**PIMEX AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA**  
**EXEQUENTE**

**JOAO FLORENTINO BERTELO**  
**EXECUTADO**

**PENHORA E AVALIAÇÃO**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO (Matrícula nº 1.238)**

**Elaborado por:**  
**Rodrigo Tenório de Vasconcelos**  
**Engenheiro Agrônomo – CREA 506131507-7**  
Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros nº 1624, 2º andar, sala 308 – CEP 15.910-000 –  
Fone(16) 3242-2975 – Monte Alto SP  
reflorestamento@netsite.com.br



## CAPÍTULO I- INTRODUÇÃO

### 1. INFORMAÇÕES SOBRE O PROCESSO

**Processo n. 0003641-38.2012.8.26.0531 Ordem n. 1714/2012**  
**Exequente: PIMEX AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA.**  
**Executado: JOÃO FLORENTINO BERTOLO.**  
**Classe: 261 – Carta Precatória Cível.**  
**Matrícula: 1.238.**

### 2. INFORMAÇÕES SOBRE O PERITO JUDICIAL

**Engenheiro Agrônomo / UFLA (1995/2000)**

**Mestrado em Agronomia / FCAV (2011/2013)**

**Doutorando em Agronomia / FCAV (2013: atual)**

**Perito Judicial ou auxiliar de Perito Judicial para o Estado de São Paulo, tendo atuado em 40 Comarcas nas áreas agropecuária, avaliação de imóveis rurais e meio ambiente em geral (2000 - 2013).**

**Registro CREA (SP): CREA SP 5061317507-7**

### 3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Carta Precatória em epígrafe trata de PENHORA e AVALIAÇÃO dos bens descritos às fls. 02 da Carta Precatória (3 matrículas). Este Laudo de avaliação é referente à matrícula 1.238, conforme indicado pela parte credora:

" II - 50% de um imóvel rural, situado no município e comarca de Santa Adélia/SP, objeto da matrícula 1.238, f.001, Livro 02, no CRI de Santa Adélia/SP."

Embora a exequente indique uma porcentagem de 50% do imóvel, a parte ideal pertencente ao executado, de acordo com R10/1238, da matrícula 1.238 (doc. 5), é de 25% (6/24).



#### 4. OBJETIVO

A presente perícia tem por objetivo realizar avaliação técnica da matrícula **1.238** (doc. 5), com área de 125,76,74 hectares, situada no Município e Comarca de Santa Adélia.

#### 5. TRABALHOS PERICIAIS

A perícia no imóvel e os levantamentos dos imóveis tomados como amostras foram iniciadas no dia 10 de fevereiro de 2013, tendo início às 9:00 hrs. Participaram dos levantamentos:

- Eng. Agr. Lorisval Tenório de Vasconcelos, auxiliar de campo do Perito. End.: Rua Adelino Buzinaro, n. 59, Monte Alto (SP), CEP -15.910-000. Fones: (16) 3242-2975 ou 99785-1706.
- Eng. Agr. Maico Tenório de Vasconcelos, auxiliar de campo do Perito. End.: Rua Adelino Buzinaro, n. 59, Monte Alto (SP), CEP -15.910-000. Fones: (16) 3242-2975 ou 99719-9139.
- Sr. José Marcos Alves Vieira, Departamento agrícola da Usina Catanduva. End.: Fazenda Santo Antônio s/nº, Zona Rural, Ariranha (SP), CEP 15960-000. Correspondência: Caixa postal 126, Catanduva (SP). Fones: (17) 3531-3800 ou 99612-7877.
- Dr. Ricardo Ikeda, advogado da Usina Catanduva (Usina que cultiva a propriedade). Fazenda Santo Antônio s/nº, Zona Rural, Ariranha (SP), CEP 15960-000. Correspondência: Caixa postal 126, Catanduva (SP). Fones: (17) 3531-3800 ou 99612-7877.
- Sr. Marco Antônio de Oliveira, avaliador pela exequente PIMEX AÇÚCAR E ALCOOL LTDA. End.: Rua Ilcinea, n. 25, Piumhi (MG), CEP 37.925-000, fone: (37) 8418-7526.
- Sr. José Vilas Boas – Corretor – CRECI 32.092 – End.: Praça Nossa Senhora Aparecida, n. 777, Santa Adélia (SP) – CEP 15.950-000. Fones (17) 3571-1847 ou 99154-6794.

- Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones: (17) 3522-2268 ou 9615-2015.

## 6. CRITÉRIOS E METODOLOGIA ADOTADOS NA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel foram adotados critérios do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo (IBAPE/SP), sempre considerando as particularidades do local. O método utilizado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, com intuito de obter-se uma precisão dentro das características locais e da atual conjuntura econômica. As normas utilizadas foram a NBR 14653-1 (Procedimentos gerais) e NBR 14653-3 (Avaliação de bens – imóveis rurais).


## 7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

**Clima:** O clima do Município é tropical semi-úmido, com verões quentes e úmidos, e invernos secos e amenos. A temperatura média no inverno é de 19 graus centígrados e, no verão, é de 29 graus centígrados. A precipitação média do mês mais seco é inferior a 60 milímetros. Segundo Köppen, Aw, a temperatura média anual é de 24,1 graus centígrados.

**Setor agrícola:** A propriedade encontra-se situada, estrategicamente, na quarta maior região sucroalcooleira do Estado. A região produz cerca de 22 000 000 de toneladas de cana, 35 000 000 de sacas de 50 kg de açúcar e 903 000 000 de litros de álcool anidro e hidratado.

**Relevo:** Levemente ondulado.

**Solo:** Encontramos na região diversos tipos de solos. Há predominância do solo tipo arenito de Bauru.



**Ocupação:** Predomina na região cana-de-açúcar. Outras culturas de importância são: amendoim (no verão em áreas de reforma de cana), citrus, seringueira e pastagens.

## 8. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

A propriedade avaliada é a Matrícula 1.238, com área total 125,76,74 hectares, situada no Município e Comarca de Santa Adélia (doc. 5).

Os limites encontram-se descritos no mapa (doc. 3) e foto aérea (doc. 4).

## 9. VIAS DE ACESSO E DISTANCIAS:

O referido imóvel localiza-se no perímetro rural do Município de Santa Adélia(SP). Roteiro: Partindo da cidade de Santa Adélia (SP), pegar Via de Acesso Santa Adélia à SP 310, percorrer 4,5 Km. A propriedade encontra-se dos dois lados da Via de Acesso, próxima ao trevo que dá acesso à Rodovia Washington Luiz.



## 10. CONDIÇÕES INTRÍNSECAS DO IMÓVEL:

O imóvel está localizado à margem de uma das principais rodovias do estado com ótima situação de acesso, sendo explorado com cana de açúcar e amendoim em áreas de reforma de cana, boa conservação do solo, declividade de 0 a 3%, ótima drenagem, com excelente aptidão para o agronegócio, sendo classificada na Classe I, da tabela de classificação de uso do solo.

A acessibilidade é de ótima conservação, asfaltada, com trafegabilidade permanente e com excelente capacidade de transporte, classificada como ótima na tabela de situação de acesso.

O tipo de ocupação circunvizinha é caracterizada por fazendas, sítios e chácaras com alto potencial para o agronegócio, notadamente produção de cana-de-açúcar.

## CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO DAS TERRAS

O imóvel objeto não se apresenta no momento com características de urbanização, portanto, foi avaliado como imóvel rural.

Referida avaliação foi realizada pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, quando se tem amostragem suficiente de imóveis negociados ou ofertados, comparáveis ao avaliado. A vantagem do método é reduzir o subjetivismo do avaliador e vincular a avaliação ao próprio comportamento do mercado. O procedimento é o seguinte:

### 1. PESQUISA DE MERCADO:

São levantadas, por intermédio de pesquisa na região, informações sobre imóveis vendidos ou postos à venda (daqui em diante denominados "AMOSTRAS") para serem comparados com o avaliado (daqui em diante denominado "OBJETO"). De preferência, as amostras devem ser de negócios concretizados/ofertados. Estão relacionadas no **Doc. 1 – PESQUISA DE VALORES**.



## 2. HOMOGENEIZAÇÃO E APURAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS:

**2.1** Constitui-se na aplicação de fatores, destinados a compensar as principais diferenças eventualmente existentes entre o OBJETO e as AMOSTRAS. Isto está demonstrado na planilha do Doc. 2 – **HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS.**

Nas sucessivas linhas deste anexo (doc. 2), que pedimos visualizar simultaneamente à leitura deste texto, encontram-se registrados os seguintes critérios de homogeneização:

*Linha 1 – VALOR DO NEGÓCIO (V):* Valor de cada amostra, conforme foi apurado na pesquisa de mercado, oriundo do Doc. 1.

*Linha 2 – NATUREZA DO NEGÓCIO:* informa se a amostra é de um negócio concretizado ou outro estágio de negociação.

*Linha 3 – ÁREA:* A unidade de área da amostra e objeto será em hectares.

*Linha 4 – VALOR BRUTO DO HECTARE:* É o resultado da divisão do preço do imóvel pesquisado pela sua respectiva área. Sua unidade é portanto R\$/hectare.

*Linha 5 – DESCONTO DE BENFEITORIAS:* De acordo com LIMA (2011) a "separação" das benfeitorias não é um método de avaliação, e sim, apenas um critério preliminar para homogeneização dos dados. A opção de usar ou não esse procedimento cabe ao Perito Avaliador.

As benfeitorias comuns em propriedades medianamente montadas, as não reprodutivas (casa simples, cercas, curral de tábuas, barracão, energia elétrica, poço, etc...) e as reprodutivas comuns (cana, amendoim, pomares domésticos, etc.) serão incluídas no valor unitário pesquisado de terra com benfeitorias, uma vez que os elementos comparativos pesquisados também possuem essas benfeitorias (propriedades montadas ou com benfeitorias – IEA/CATI).

Decorrente disso, adota-se o critério de não desconto das benfeitorias na homogeneização.

*Linha 6- VALOR DO HECTARE:* Mantido o valor bruto do hectare (linha 4) pelas justificativas dadas na linha 5.

*Linha 7- ÍNDICE DE LOCAL (IL):* Nota que se dá para ponderar a localização tanto do objeto como da amostra.



A questão localização envolve experiência e bom senso. Como ponto de partida, emprega-se o critério denominado "escala de Mendes Sobrinho", que poderá ser alterada por peculiaridades locais. Esta escala é a seguinte:

LOCALIZAÇÃO	IL
Ótima: Face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias	1,00
Muito Boa: Servido por rodovia de 1ª classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias	0,95
Boa: Servido por rodovia não pavimentada transitável o ano todo, importância significativa das distâncias	0,90
Desfavorável: Servido por estradas e servidões de condições não sempre satisfatórias	0,80
Má: Como a anterior, porém interceptada por fechos e problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima: Como a anterior, com sérios problemas e interceptadas por córregos sem ponte	0,70

Fonte: Escala de Mendes sobrinho.

No caso do imóvel objeto, ele está servido por rodovia asfaltada conferindo-lhe situação privilegiada. Por isso, será adotado para ele o índice de Localização IL = 1,00.

*Linha 8 – ÍNDICE DE CULTURA (IC) –* Pondera a influência da(s) cultura(s) existente(s). Pelo apurado em estatísticas feitas na Secretaria da Agricultura, na região, as terras já cultivadas possuem valor cerca de 10% maior que as nuas. Assim, terras nuas tem IC = 1,00, enquanto cultivadas tem IC = 1,10. Quando não informado, adota-se 1,00.

Na região quase todas as propriedades são cultivadas com cana de açúcar. Assim, para efeito deste índice, praticamente todas se equivalem, amostras e objeto, motivo pelo qual ele acaba não tendo peso significativo.

*Linha 9 - FATOR DA NATUREZA (FN) -* Pondera o estágio de negociação de cada amostra. Para negócios concretizados, FN = 1,00. Para imóveis ainda em oferta, FN = 0,90, comumente utilizado pelos avaliadores (porque o negócio acaba saindo por valor inferior ao inicialmente pedido).

*Linha 10 – FATOR TRANSPOSIÇÃO (FT):* Pondera a melhor ou pior localização do objeto em relação a cada amostra. É dado pela relação entre os IL de objeto e amostra:

$$FT = IL (\text{objeto}) / IL (\text{amostra}).$$

Se o objeto estiver melhor localizado que a amostra, esta relação dará, logicamente, um número maior do que 1,00. O inverso acontecerá se for pior.



*Linha 11 – FATOR CULTURA (FC):* Pondera a valorização relativa entre objeto e amostra (ou vice-versa) diante das culturas existentes. Dado pela relação entre seus IC:

$$FC = IC (\text{objeto}) / IC (\text{amostra}).$$

*Linha 12 – VALOR HOMOGENIZADO (VH):* Será o valor V de cada amostra obtido na pesquisa de mercado (linha 6), devidamente corrigido pelos fatores acima.

Ou seja:

$$VH = V \times FN \times FT \times FC$$

**2.2** De posse dos valores homogeneizados calculamos o valor de avaliação do objeto do laudo, ainda na mesma planilha do doc. 2:

*Linha 15 - Média provisória:* Calcula-se a média aritmética dos valores homogeneizados, dividindo-se a somatória dos mesmos (linha 13) pelo número de amostras (linha 14).

*Linha 18 – Eliminam-se as amostras que extrapolem 30% acima (linha 16) ou 30 % abaixo (linha 17) da média provisória, consideradas amostras discrepantes.*

*Linha 19 – MÉDIA DEFINITIVA:* Como não há amostras a eliminar a média definitiva será o mesmo valor da linha 15 (média provisória).

*Linha 20 – VALOR DE AVALIAÇÃO DAS TERRAS DO IMÓVEL OBJETO:* Será finalmente dado pela área do imóvel objeto multiplicada pelo valor bruto do hectare:

$$AVALIAÇÃO DAS TERRAS = (\text{Área do objeto}) \times (\text{Valor avaliado do hectare}).$$

*Linha 21 – VALOR DE AVALIAÇÃO DAS TERRAS DA PARTE IDEAL PERTENCENTE AO EXECUTADO:* Embora a exequente indique uma porcentagem de 50% do imóvel (fls. 02 da carta precatória), a parte ideal pertencente ao executado, de acordo com R10/1238, da matrícula 1.238 (doc. 5), é de 25% (6/24).

**AVALIAÇÃO DAS TERRAS DO EXECUTADO = (Área do objeto na parte ideal do executado) x (Valor avaliado do hectare).**

Transcrevendo as últimas linhas do doc. 2, tem-se:

13	Somatória dos valores homogeneizados. (R\$)	629.056,11
14	Número de Amostras:	14,00
15	Média Provisória (R\$/ha):	44.932,58
16	Valor 30 % maior:	58.412,35
17	Valor 30 % menor:	31.452,81
18	Amostra a eliminar:	não há
19	Média Definitiva (R\$/ha)	44.932,58
20	Valor do imóvel R\$(125,76,74 ha)	5.651.053,68
21	Parte ideal pertencente ao executado R\$ (De acordo com R.10/1.238 da matrícula 1.238 -doc.5- o executado é proprietário de 6/24 ou 25 % do imóvel -31,4418 ha).	1.412.763,42

**CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (cana-de-açúcar e pastagem) E NÃO REPRODUTIVAS:**

Na data desta perícia, no imóvel avaliando existem benfeitorias não reprodutivas simples como rede de energia e pista de pouso em piso de terra. Sobre as reprodutivas, parte da área está plantada com cultura de cana-de-açúcar e amendoim em áreas de reforma de cana (cultura de verão).

As benfeitorias (reprodutivas e não reprodutivas) não foram calculadas separadamente porque já foram inclusas nas amostras e na área objeto, conforme metodologia relatada no capítulo II, item 2, linha 5.

**CAPÍTULO IV – CONCLUSÃO**

**VALOR BRUTO OU TOTAL (TERRA NUA + BENFEITORIAS):**

MATRÍCULA 1.238	ÁREA	AVALIAÇÃO
Área Total do imóvel	125,76,74 ha	R\$ 5.651.053,68
Parte Ideal pertencente ao executado	31,4418 ha	R\$ 1.412.763,42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA DOS SANTOS MEDINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2018 às 18:52, sob o número 10024953220188260531. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002495-32.2018.8.26.0531 e código 366D71E.

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO:**

Segue este laudo microdigitado em 10 folhas, somente no anverso, todas rubricadas, a última assinada, mais anexos.

**CAPÍTULO VI – ANEXOS:**

- Doc. 1** – Pesquisa de Valores.
- Doc. 2** – Homogeneização das amostras e determinação dos valores das terras.
- Doc. 3** – Mapa da área – matr. 1.238.
- Doc. 4** – Foto aérea – matr. 1.238.
- Doc. 5** - Matrícula 1.238 - atualizada.
- Doc. 6** – Anexo Fotográfico.
- Doc. 7** – ART.

**CAPÍTULO VII - BIBLIOGRAFIA:**

LIMA, M.R.C. Avaliação de propriedades rurais – Manual básico. 3 ed. São Paulo, Leud, 2011. 280p.

Santa Adélia, 04 de abril de 2014,

  
 Rodrigo Tenório de Vasconcelos  
 Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA DOS SANTOS MEDINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2018 às 18:52, sob o número 10024953220188260531. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002495-32.2018.8.26.0531 e código 366D11E.

documento perito  
doc 1 fls 1

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

AMOSTRA 1
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de terra que liga Ariranha a Palmares. Ariranha (SP)
<b>ÁREA (ALQ):</b> 15 (36,3 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. José Vilas Boas – Avaliador – Atuante na região como Perito Judicial – CRECI 32.092 – End.: Praça Nossa Senhora Aparecida, n. 77, Santa Adélia (SP) – CEP 15.950-000. Fones (17) 3571-1847 / 99154-6794
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 1.575.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 105.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Concretizado.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 43.388,43

AMOSTRA 2
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de terra Fernando Prestes à Santa Adélia. Santa Adélia
<b>ÁREA (ALQ):</b> 20 (48,4 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. José Vilas Boas – Avaliador – Atuante na região como Perito Judicial – CRECI 32.092 – End.: Praça Nossa Senhora Aparecida, n. 77, Santa Adélia (SP) – CEP 15.950-000. Fones (17) 3571-1847 / 99154-6794
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 2.000.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 100.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 41.332,31

AMOSTRA 3
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de Terra em Vila Botelho. Santa Adélia (SP)
<b>ÁREA (ALQ):</b> 5 (12,1 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. José Vilas Boas – Avaliador – Atuante na região como Perito Judicial – CRECI 32.092 – End.: Praça Nossa Senhora Aparecida, n. 77, Santa Adélia (SP) – CEP 15.950-000. Fones (17) 3571-1847 / 99154-6794
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 600.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 120.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 49.586,77



documento perito  
doc 1 fls 2

AMOSTRA 4
LOCALIZAÇÃO: ESTRADA DE TERRA. TAPINAS (SP).
ÁREA (ALQ): 22 (53,24) HECTARES
SOLO: Classe I.
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS: Casa simples
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS: Cana-de-açúcar
FONTE DE INFORMAÇÃO: Sr. José Vilas Boas – Avaliador – Atuante na região como Perito Judicial – CRECI 32.092 – End.: Praça Nossa Senhora Aparecida, n. 77, Santa Adélia (SP) – CEP 15.950-000. Fones (17) 3571-1847 / 99154-6794
PREÇO DO IMÓVEL: R\$ 2.640.000,00
PREÇO DO ALQUEIRE: R\$ 120.000,00. NATUREZA DO NEGÓCIO: Oferta.
PREÇO DO HECTARE: R\$ 49.586,77

AMOSTRA 5
LOCALIZAÇÃO: Estrada de Terra. Itajbi (SP)
ÁREA (ALQ): 10 (24,20) HECTARES
SOLO: Classe I.
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS: Casa simples e tulha
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS: Cana-de-açúcar
FONTE DE INFORMAÇÃO: Sr. José Vilas Boas – Avaliador – Atuante na região como Perito Judicial – CRECI 32.092 – End.: Praça Nossa Senhora Aparecida, n. 77, Santa Adélia (SP) – CEP 15.950-000. Fones (17) 3571-1847 / 99154-6794
PREÇO DO IMÓVEL: R\$ 1.100.000,00
PREÇO DO ALQUEIRE: R\$ 110.000,00. NATUREZA DO NEGÓCIO: Concretizado.
PREÇO DO HECTARE: R\$ 45.454,54

AMOSTRA 6
LOCALIZAÇÃO: Estrada de terra. Itajobi (SP)
ÁREA (ALQ): 20 (48,4) HECTARES
SOLO: Classe I.
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS: Nihil
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS: Cana-de-açúcar
FONTE DE INFORMAÇÃO: Sr. José Vilas Boas – Avaliador – Atuante na região como Perito Judicial – CRECI 32.092 – End.: Praça Nossa Senhora Aparecida, n. 77, Santa Adélia (SP) – CEP 15.950-000. Fones (17) 3571-1847 / 99154-6794
PREÇO DO IMÓVEL: R\$ 2.000.000,00
PREÇO DO ALQUEIRE: R\$ 100.000,00. NATUREZA DO NEGÓCIO: Oferta.
PREÇO DO HECTARE: R\$ 41.332,31

documento perito  
 doc 1 fls 3

AMOSTRA 7
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de terra. Itajobi (SP).
<b>ÁREA (ALQ):</b> 7 (16,94 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> casa, energia.
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones (17) 3522-2268 / 99515-2015
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 770.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 110.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 45.454,54

AMOSTRA 8
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de terra – Saída para Ururai. Santa Adélia (SP)
<b>ÁREA (ALQ):</b> 3 (7,26 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones (17) 3522-2268 / 99515-2015
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 330.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$110.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 45.454,54

AMOSTRA 9
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de terra – Vila Botelho. Santa Adélia (SP)
<b>ÁREA (ALQ):</b> 15 (36,3 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones (17) 3522-2268 / 99515-2015
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 1.800.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 120.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 49.586,77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA DOS SANTOS MEDINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2018 às 18:52, sob o número 10024953220188260531. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002495-32.2018.8.26.0531 e código 366D11E.

documento perito  
doc 1 fls 4

AMOSTRA 10
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de terra – Vila Botelho. Santa Adélia (SP)
<b>ÁREA (ALQ):</b> 15 (36,3 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones (17) 3522-2268 / 99515-2015
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 1.800.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 120.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 49.586,77
Obs: mesmos herdeiros da propriedade anterior, porém outra propriedade (divisão da amostra 9).

AMOSTRA 11
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Asfalto que liga Pindorama à Usina Catanduva. Pindorama (SP).
<b>ÁREA (ALQ):</b> 42 (101,64 HECTARES).
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar.
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones (17) 3522-2268 / 99515-2015.
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 5.040.000,00.
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 120.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 49.586,77

AMOSTRA 12
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Asfalto. Pindorama (SP).
<b>ÁREA (ALQ):</b> 36 (87,12 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones (17) 3522-2268 / 99515-2015
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 4.320.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 120.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 49.586,77

documento perito  
doc 4 fls 5

AMOSTRA 13
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de terra. Itajobi (SP).
<b>ÁREA (ALQ):</b> 28 (67,76 HECTARES).
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Nihil
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones (17) 3522-2268 / 99515-2015
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 3.360.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 120.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 49.586,77

AMOSTRA 14
<b>LOCALIZAÇÃO:</b> Estrada de terra que liga Tabapuã a Cajobi. Tabapuã (SP)
<b>ÁREA (ALQ):</b> 82 (198,44 HECTARES)
<b>SOLO:</b> Classe I.
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:</b> Casa simples, energia.
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:</b> Cana-de-açúcar e limão
<b>FONTE DE INFORMAÇÃO:</b> Sr. Augustinho Paulino Dotto – Corretor— CRECI 61.990 – Rua 13 de maio, 271, 1º andar, sala 17, Edifício Catanduva Center Comercial, CEP 15.800-010. Fones (17) 3522-2268 / 99515-2015
<b>PREÇO DO IMÓVEL:</b> R\$ 9.840.000,00
<b>PREÇO DO ALQUEIRE:</b> R\$ 120.000,00. <b>NATUREZA DO NEGÓCIO:</b> Oferta.
<b>PREÇO DO HECTARE:</b> R\$ 49.586,77



documento perito  
doc 2 fls 4

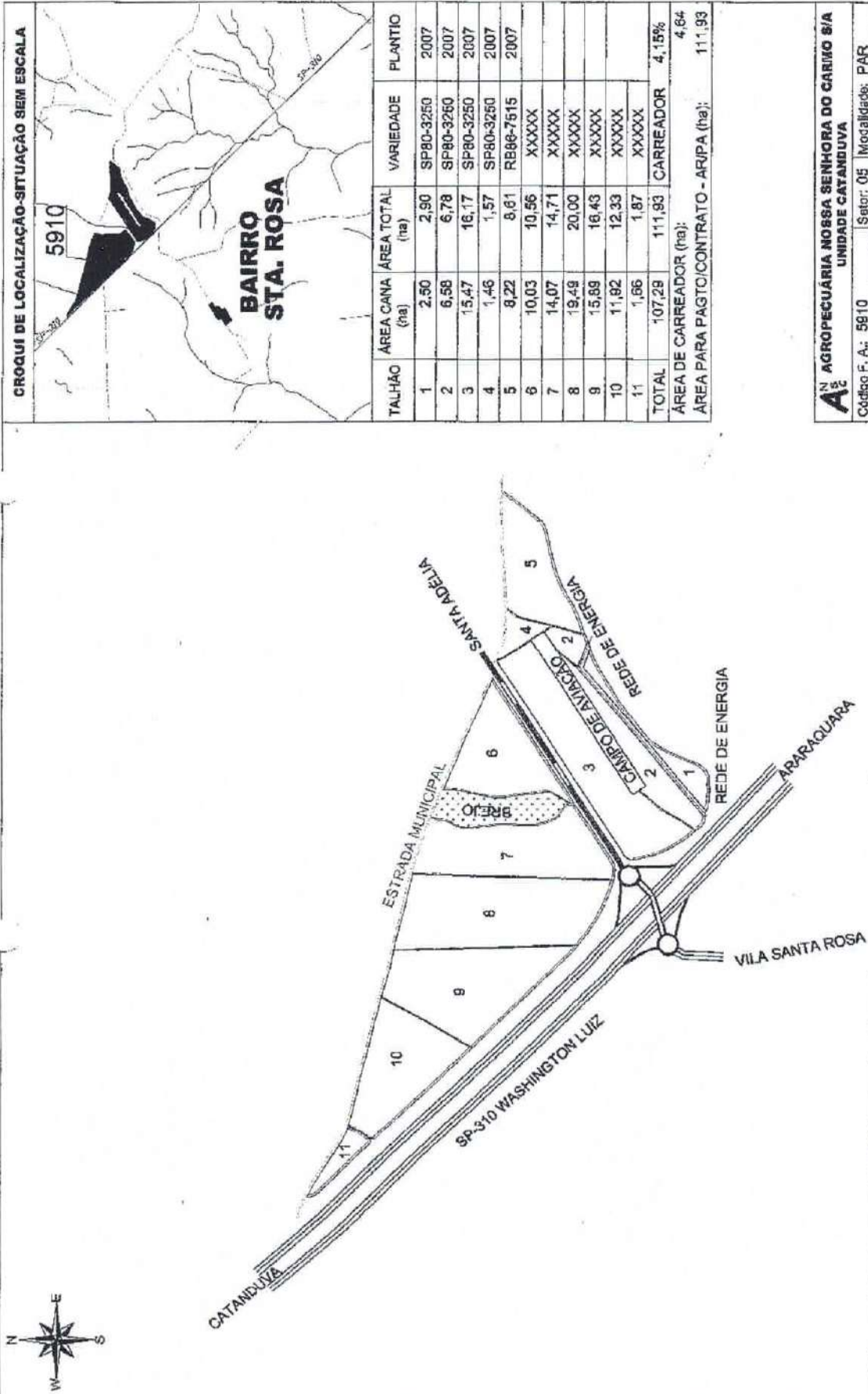
**OMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS - matrícula 1.238**

in	Objeto	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5	Amostra 6	Amostra 7	Amostra 8	Amostra 9	Amostra 10	Amostra 11	Amostra 12	Amostra 13	Amostra 14
1	Valor do Negócio (R\$)	1.575.000,00	2.000.000,00	600.000,00	2.640.000,00	1.100.000,00	2.000.000,00	770.000,00	330.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	5.040.000,00	4.320.000,00	3.360.000,00	9.840.000,00
2	Natureza do negócio	Concret.	Oferta	Oferta	Oferta	Concret.	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
3	Área da Propriedade (hectares)	36,30	49,40	12,10	59,24	24,20	48,40	16,94	7,26	36,30	36,30	101,64	87,12	67,76	198,44
4	Valor bruto do Hectare (R\$/ha)	43.388,43	41.322,31	49.586,78	49.586,78	45.454,55	41.322,31	45.454,55	45.454,55	49.586,78	49.586,78	49.586,78	49.586,78	49.586,78	49.586,78
5	Desconto Benefeitorias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Valor bruto do hectare (R\$/ha)	43.388,43	41.322,31	49.586,78	49.586,78	45.454,55	41.322,31	45.454,55	45.454,55	49.586,78	49.586,78	49.586,78	49.586,78	49.586,78	49.586,78
7	IL = Índice de local.	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1	1	0,95	0,95
8	IC = Índice de Cultura.	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
9	Fn = Fator Natureza.	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,05	1,05
10	Rt = Fator Transposic.	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Fc = Fator Cultura.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
12	Vh = Valor Homogen. (R\$/ha)	45.672,03	39.147,46	46.976,95	46.976,95	47.846,89	39.147,46	43.062,20	43.062,20	46.976,95	46.976,95	44.628,10	44.628,10	46.976,95	46.976,95

13	Somatória dos valores homogeneizados. (R\$)	629.056,11
14	Número de Amostras:	14,00
15	Média Provisória (R\$/ha):	44.932,58
16	Valor 30 % maior:	58.412,35
17	Valor 30 % menor:	31.452,81
18	Amostra a eliminar:	não há
19	Média Definitiva (R\$/ha)	44.932,58
20	Valor do imóvel R\$(125,76,74 ha)	5.651.053,68
21	Parte ideal pertencente ao executado R\$ (De acordo com R:10/1.238 da matrícula 1.238 - doc.5- o executado é proprietário de 6/24 ou 25 % do imóvel - 31,4418 ha)	1.412.763,42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA DOS SANTOS MEDINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2018 às 18:52, sob o número 10024953220188260531. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002495-32.2018.8.26.0531 e código 366D11E.

documento perito  
doc 3 fls 4



TALHÃO	ÁREA CANA (ha)	ÁREA TOTAL (ha)	VARIIDADE	PLANTIO
1	2,90	2,90	SP80-3250	2007
2	6,59	6,78	SP80-3250	2007
3	15,47	16,17	SP80-3250	2007
4	1,46	1,57	SP80-3250	2007
5	8,22	8,61	RB88-7515	2007
6	10,03	10,56	XXXXXX	
7	14,07	14,71	XXXXXX	
8	19,49	20,00	XXXXXX	
9	15,99	16,43	XXXXXX	
10	11,92	12,33	XXXXXX	
11	1,66	1,87	XXXXXX	
<b>TOTAL</b>	<b>107,29</b>	<b>111,93</b>	<b>CARREADOR 4,15%</b>	<b>4,84</b>
<b>ÁREA DE CARREADOR (ha):</b>				<b>11,93</b>
<b>ÁREA PARA PAGTO/CONTRATO - ARIPA (ha):</b>				

**AGROPECUÁRIA NOSSA SENHORA DO CARMO S/A**  
UNIDADE CATANDUVA

Código F. A.: 5910 | Setor: 05 | Modalidade: PAR

Fundo Agrícola: FAZENDA SANTA ELIZA

Proprietário: JOÃO FLORENTINO BERTOLO

Município: SANTA ADÉLIA | Estado: S.P.

Matrícula: 0000 | CCIR: 000.000.000-0

Desenho: ADEBRAL | Levantamento: TIAGO

Área Total do levantamento (ha): 123,08

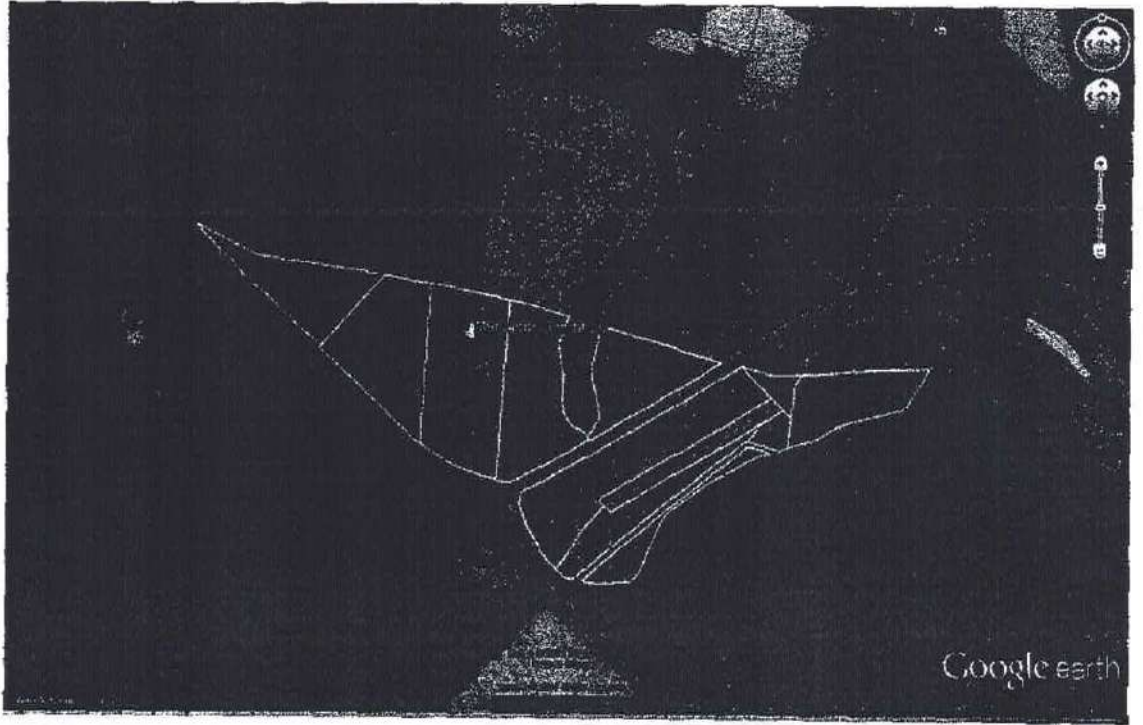
Este documento é uma cópia autenticada por MARCIA DOS SANTOS MEDINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2018 às 18:52, sob o número 10024953220188260531. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10024953220188260531 e código 366D4E. Folia: 1/1

**CONVENÇÕES CARTOGRAFICAS**

Nº 000	Marco Geodésico	00,00 ha
	Proj. GEO-SIRGAS00-F22	00,00 ha
	Rede de Energia: 1,64 ha	1,64 ha
	Terraco	
	Long. 00°00'00,0000"	
	Lat. 00°00'00,0000"	
	Alt. Geo. 000,00000 m	
	APP: 00,00 ha	
	Carreador	

documento perito  
doc 4 fls 1

Foto aérea – Matrícula 1.238.



*[Handwritten signature]*

documento perito  
doc 6 fls 1

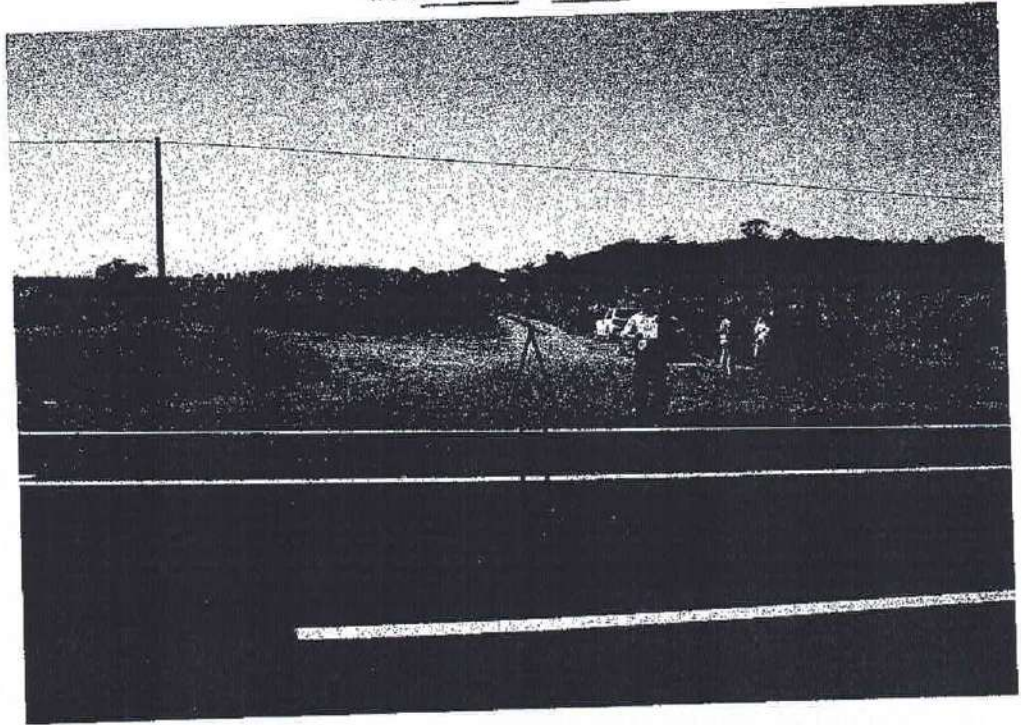
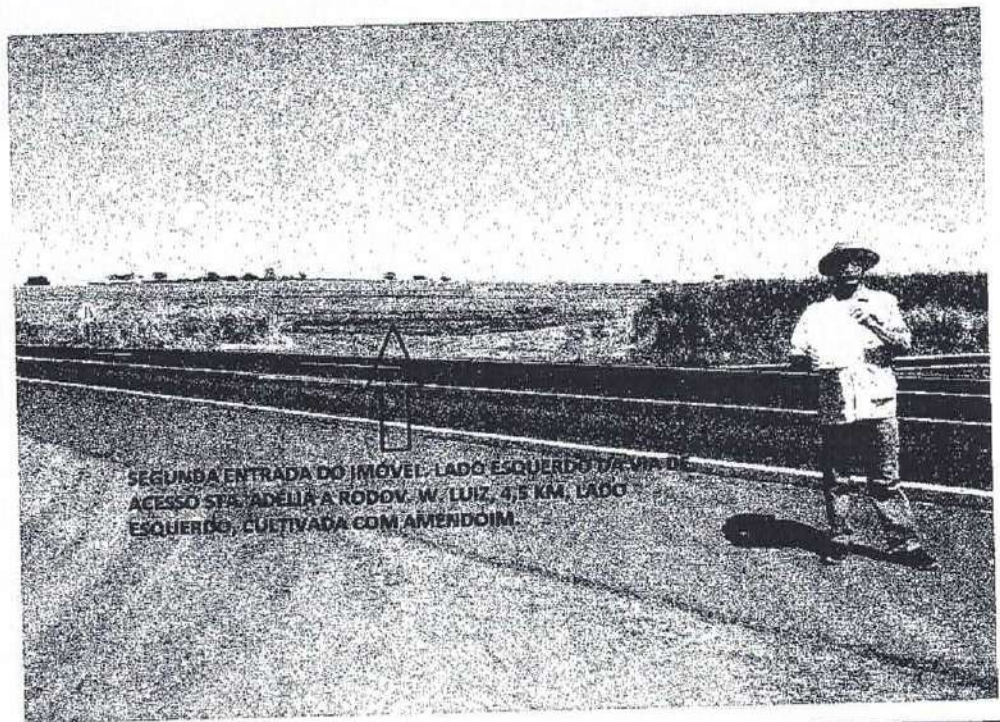


FOTO 01 – Vista da primeira entrada do imóvel. Localização e vista do cultivo de cana.



SEGUNDA ENTRADA DO IMÓVEL. LADO ESQUERDO DA VIA DE ACESSO SPA. ADELIA A RODDV. W. LUIZ, 4,5 KM, LADO ESQUERDO, CULTIVADA COM AMENDOIM.

FOTO 02 – Vista da segunda entrada do imóvel. Localização e vista do cultivo amendoim (cultura de verão plantada em áreas de reforma de cana).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA DOS SANTOS MEDINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2018 às 18:52, sob o número 10024953220188260531. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002495-32.2018.8.26.0531 e código 366577E.

documento perito  
doc 6 fls 2

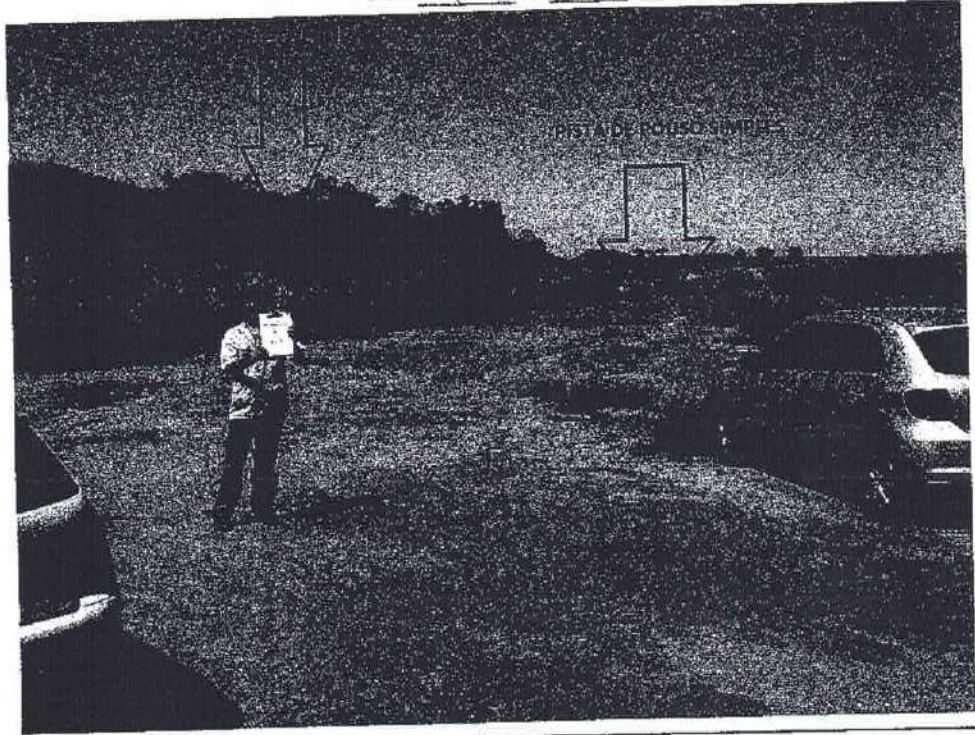


FOTO 03 – Vista do interior do imóvel. Benfeitorias simples: rede de energia e pista de pouso.

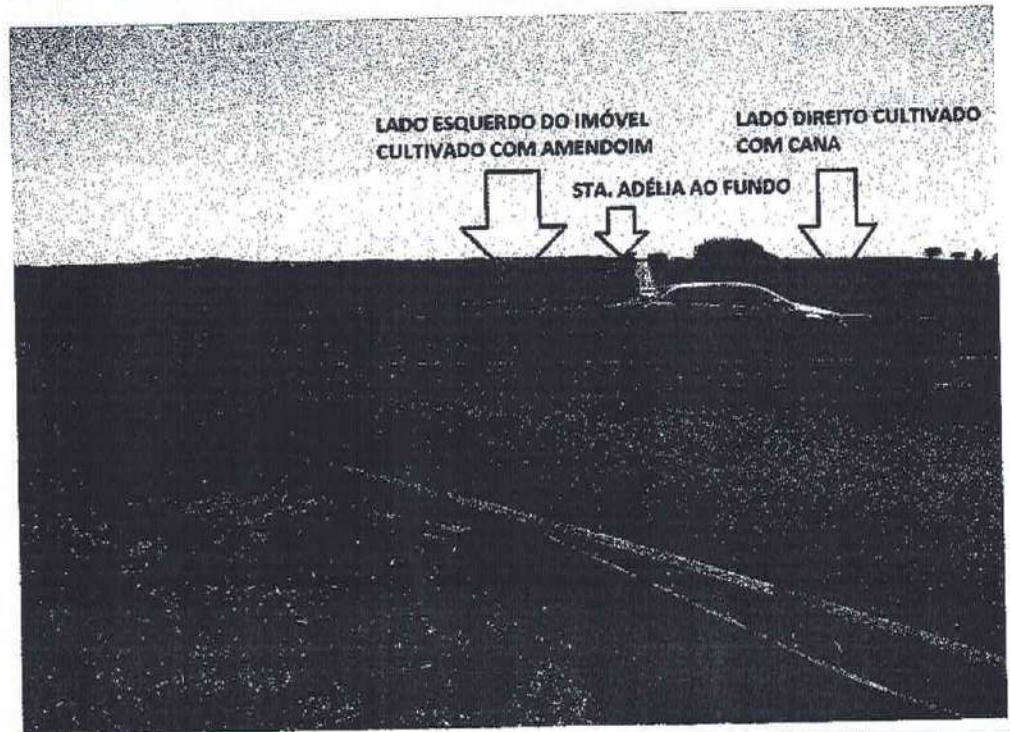


FOTO 04 – Vista do imóvel através da alça de acesso à Rodov. W. Luiz.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA DOS SANTOS MEDINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2018 às 18:52, sob o número 10024953220188260531. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002495-32.2018.8.26.0531 e código 366571E

documento perito  
doc 7 fls 1

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo

Página 01

**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**  
**CREA-SP**  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**ART de Obra ou Serviço**  
**92221220140449598**

**1. Responsável Técnico**

**RODRIGO TENORIO DE VASCONCELOS**

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2603705628

Registro: 5061315077-SP

Registro: 0000000-SP

**2. Dados do Contrato**

Contratante: Juízo de Direito da Comarca de Santa Adélia

Endereço: Praça DR ADHEMAR DE BARROS

Complemento:

Cidade: Santa Adélia

Contrato: Sem número

Valor: R\$ 15.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 15/02/2014

Tipo de Contratante: Pessoa física

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada a Art nº:

CPF/CNPJ: 213.299.168-59

Nº: 255

CEP: 15950-000

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: Praça DR ADHEMAR DE BARROS

Complemento:

Cidade: Santa Adélia

Data de Início: 09/04/2014

Previsão de Término: 17/04/2014

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Agrícola

Proprietário:

Bairro:

UF: SP

Nº: 255

CEP: 15950-000

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

Quantidade	Unidade
1	hectare
1	hectare

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**

150 - MONTE ALTO - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE MONTE ALTO

**8. Assinatura**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*St. Adélia, 04* de *abril* de *2014*

Local data

RODRIGO TENORIO DE VASCONCELOS - CPF: 213.299.168-59

Valor ART R\$ 111,37 Registrada em: Valor Pago R\$ Nosso Número: 92221220140449598 Versão do sistema

0015

12/12/18  
81116390  
11:10

0015

0015

350000011137  
35.744.505  
1220140449598  
00922212

3336/00401763  
16/04/2014  
08/04/2014  
111,37  
111,37

3.450,886.016

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA DOS SANTOS MEDINA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2018 às 18:52, sob o número 180220180553220188260531. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002495-32.2018.8.26.0531 e código 366D11E.