

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA DE LEME/SP.**

(Proc. nº 0000877-64.1997.8.26.0318)

SERGIO ABUD, Engenheiro Civil, Perito nomeado nos autos de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL” que TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X.S.A promove contra COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA LEME E OUTROS, em curso por este Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível, vem respeitosamente à presença de V.Éxa., apresentar em anexo os LAUDOS DE AVALIAÇÃO dos imóveis rurais objetos das matrículas 3.700 e 9.329.

Por oportuno, requer o levantamento de parte do numerário depositado à título de pagamento de seus honorários definitivos (guia de fls. 2244/2245 dos autos), no valor de R\$ 11.400,00 (1/2 do valor remanescente), mais R\$3.920,00 (guia de fls. 2444 – honorários complementares), totalizando R\$15.320,00 tendo em vista a conclusão de dois laudos dos imóveis rurais (faltando outros dois – matrículas 4962 e 9842).

NESTES TERMOS,
P. DEFERIMENTO.

Ribeirão Preto, 16 de setembro de 2024.

SERGIO ABUD - Perito Judicial
Engº Civil - CREA 060.085833.2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 348

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0000877-64.1997.8.26.0318

Nome do beneficiário do levantamento: SERGIO ABUD ENGENHARIA LTDA.

CPF/CNPJ: 55.106.504/0001-82

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro - PERITO

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 2244/2245 e 2444

Valor nominal do depósito (posterior a 21/09/2021): R\$15.320,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: SERGIO ABUD ENGENHARIA LTDA.

CPF/CNPJ do titular da conta: 55.106.504/0001-82

Banco: BANCO DO BRASIL

Código do Banco: 001

Agência: 3235-2

Conta nº: 10946-0

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:

RESUMO DAS AVALIAÇÕES:

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE LEME-SP
CARTÓRIO DA 8ª VARA CÍVEL
PROCESSO Nº 0000877-64.1997.8.26.0318

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

REQUERENTE: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINAN-
CEIROS X.S.A

REQUERIDOS.: COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA LEME E OUTROS

a) **LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 01:**

Tipo do imóvel.....: Rural
Localização.....: Sítio Iguacú, Lagoa Branca, Casa Branca/SP
Título.....: Matrícula nº 3.700 do C.R.I. de Leme.
Valor do imóvel.....: R\$ 2.500.000,00

b) **LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 02:**

Tipo do imóvel.....: Rural
Localização.....: Sítio São José, Lagoa Branca, Casa Branca/SP
Título.....: Matrícula nº 9.329 do C.R.I. de Leme.
Valor do imóvel.....: R\$ 2.080.000,00

c) **VALOR TOTAL:**

Valor total dos imóveis rurais penhorados.....: R\$ 4.580.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 01
(Matrícula n° 3.700 - C.R.I. de Leme)

SÍTIO IGUAÇÚ - LAGOA BRANCA/SP

DISTRITO DE CASA BRANCA/SP

1. PREÂMBULO

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1. Áreas da propriedade
- 2.2. Acesso
- 2.3. Coordenadas
- 2.4. Pontos de referência
- 2.5. Região geoeconômica
- 2.6. Condições de infraestrutura
- 2.7. Meio físico
- 2.8. Uso da terra
- 2.9. Construções

3. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

- 3.1. Critério adotado
- 3.2. Pesquisa e homogeneização de valores
- 3.3. Valor da terra nua

4. CONCLUSÃO

- 4.1. Valor final apurado
- 4.2. Especificação da avaliação

5. ENCERRAMENTO

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA, INCLUSIVE IMAGEM POR SATÉLITE.

ANEXO 02: PESQUISA, HOMOGENEIZAÇÃO E ANÁLISE ESTATÍSTICA DESCRITIVA DE VALORES DE PROPRIEDADES RURAIS.

ANEXO 03: DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

ANEXO 04: MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 05: CCIR - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL.

1. PREÂMBULO.

O objetivo do presente trabalho é proceder à avaliação do imóvel rural denominado **SÍTIO IGUAÇÚ**, localizado em Lagoa Branca, distrito de Casa Branca, Estado de São Paulo.

No transcorrer desta exposição serão obedecidos aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como, aos preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-3 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Rurais.

Para fins de avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

A vistoria ao imóvel avaliando ocorreu em 14/03/2023, na presença do Eng^o Agrônomo Danilo, assistente técnico da Autora, ocasião em que foi possível extrair as fotografias do Anexo 01 deste laudo.

A cultura existente no interior da propriedade não fará parte desta avaliação, tendo em vista a falta de informação a respeito do corte e se a cultura é própria ou de terceiros (arrendada)

Para fins de avaliação, será considerada como correta a área constante na certidão de matrícula do imóvel (Anexo 04 deste laudo).

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui no **SÍTIO IGUAÇÚ**, localizado no Distrito de Lagoa Branca/SP, Município de Casa Branca, com acesso feito pela Rodovia Prof. Boanerges Nogueira de Lima, altura do Km 219, registrada no C.R.I. de Casa Branca com a **Matrícula nº 3.700**.



Suas principais características são as seguintes:

2.1. Áreas da propriedade:

Conforme consta no título de propriedade, anexo 04 deste laudo), a propriedade avalianda tem as seguintes dimensões e áreas:

Matrícula	Nome da propriedade	Área do título (ha)
3.700	Sítio Iguaçu	23,72
Total	Sítio Iguaçu	23,72

Para fins de avaliação, será utilizada como correta a área constante do seu título de propriedade (23,72 ha), que diverge da área do CCIR (23,70 ha) e da área do CAR (47,78 ha).

2.2. Acesso:

Seu acesso principal se faz por estrada de terra sem denominação, na qual percorre-se cerca de 2.200 m até o dispositivo de retorno do Trevo de Lagoa Branca da Rodovia Prof. Boanerges Nogueira de Lima (SP-340), que liga Casa Branca a Mogi Guaçu, na altura do km. 219, percorrendo mais 17 km por esta rodovia até encontrar o trevo de Casa Branca/SP.

Fica a 9 km do trevo de Lagoa Branca.

Referido acesso pode ser considerado muito bom pela classificação de Hélio de Caires – ver tabela do item “a” do Anexo 02 do laudo.

Situação	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	praticabilidade durante o ano	escala de valor (%)
Ótima	asfaltada	Limitada	permanente	100
muito boa	primeira classe não asfaltada	Relativa	permanente	95
boa	não pavimentada	Significativa	permanente	90
desfavorável	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80
má	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	fechos e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca	70

2.3. Coordenadas:

Conforme extraído da imagem de satélite do Google Earth, a entrada da propriedade fica na seguinte coordenada geográfica:

21°56'31.03”S 47°03'09.51”W

2.4. Pontos de Referência:

Os principais centros urbanos e pontos de comercialização mais próximos são os seguintes:

Cidade / Pólo	Distância (Km)
Casa Branca (perímetro urbano)	17,0
Lagoa Branca (perímetro urbano)	6,0
Aguai (perímetro urbano)	16,0

Possui também fácil acesso à Pirassununga, Porto Ferreira, São João da Boa Vista, Mogi Guaçu, entre outras cidades.

2.5. Região Geoeconômica:

Situa-se em região de economia agro-industrial bem desenvolvida e consolidada, sendo a principal atividade a cultura de cana de açúcar.

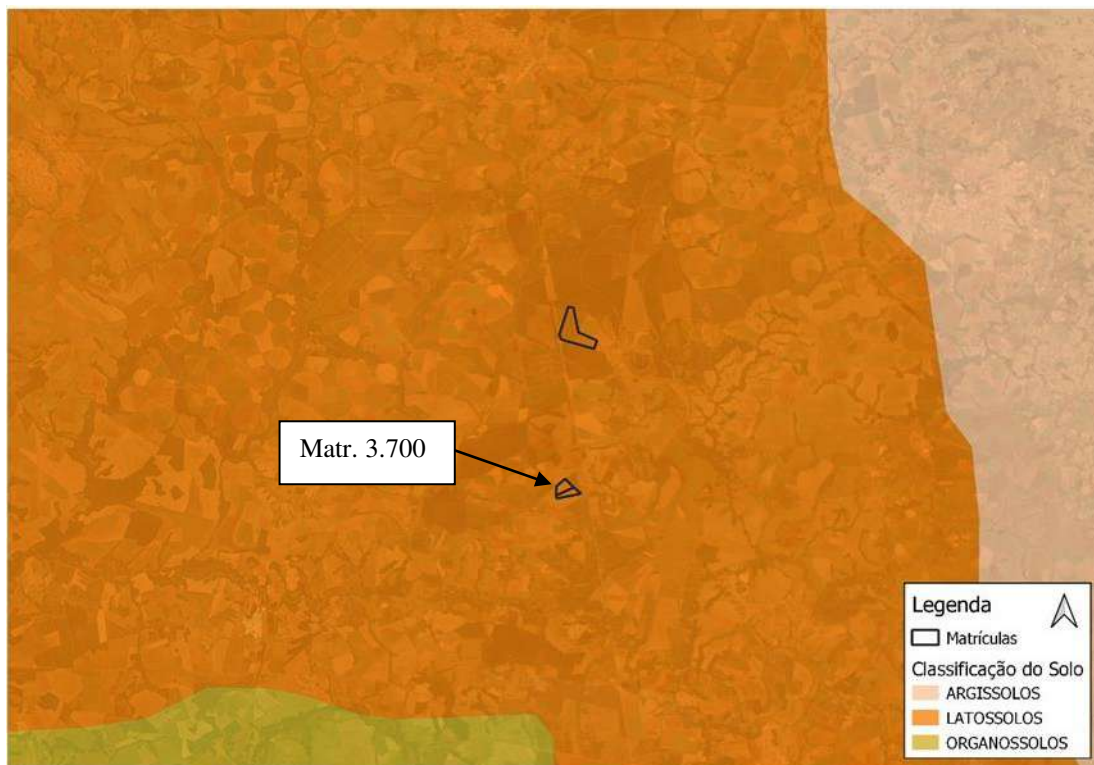
2.6. Condições de infraestrutura:

O imóvel possui frente para estrada de terra batida, sem melhoramentos urbanos, distando 600 m da via asfaltada (Rodovia Prof. Boanerges Nogueira de Lima - SP-340).

2.7. Meio Físico:

a) Solo:

O tipo de solo predominante no imóvel é o Latossolo Roxo, com ocorrência de Latossolo Vermelho, de natureza produtiva, apresentando fertilidade aparente média a alta.



Presta-se às mais variadas formas de exploração agropecuária, necessitando de práticas conservacionistas simples, correção do solo, adubação básica e de manutenção.

Segundo a classificação do Eng^o Geraldo V. França, recomendada pelo IBAPE e utilizada nesta avaliação, sua capacidade de uso do solo é a seguinte:

USO DA TERRA			
TERRAS	CLASSE	Áreas (ha)	%
Áreas produtivas - culturas	IIs	23,7200	100,00
Total		23,7200	100,00

Obs: a classificação do solo tem como principal objetivo identificar a melhor forma de exploração do imóvel, não sendo feita a análise da qualidade do solo em si, tornando-se apenas uma forma de distinguir o seu aproveitamento.

A subclasse IIs caracteriza-se por terras boas e produtivas com práticas simples de controle da erosão, próprias para exploração com culturas, como cana-de açúcar, culturas anuais, etc, que será melhor explicada no Anexo 02, item tratamento por fatores.

b) **Topografia:**

O relevo da propriedade apresenta topografia plana e suavemente ondulada.

c) **Clima:**

Segundo a classificação climática de Koppen, o imóvel situa-se em região de clima Aw, caracterizado como tropical úmido, seco no inverno e com verão chuvoso.

A precipitação média anual está entre 1.100 e 1.300 mm, com chuvas no mês mais seco inferior a 30 mm.

O período seco, normalmente, estende-se de maio a setembro, com temperatura média anual ao redor de 22 graus Centígrados.

d) **Recursos Hídricos:**

O imóvel é desprovido em matéria de recursos hídricos.

2.8. **Uso da terra:**

Sua principal exploração é a cultura da cana de açúcar, que não será objeto de avaliação como já citado anteriormente.

2.9. **Construções:**

Não há construções no interior da propriedade.

3. AVALIAÇÃO DAS TERRAS.

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitadas todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

3.1. Critério adotado:

Será adotado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, para se avaliar as terras do imóvel objeto da avaliação.

Tal método, simples e prático, se resume numa pesquisa de valores, na qual são colhidas informações de negócios realizados, ofertas ou mesmo opiniões de pessoas conhecedoras do mercado regional, certo que, aliás, é bastante reduzido o número de transações imobiliárias no meio rural.

No entanto, a grande diversidade de características das terras que compõem um imóvel rural, obriga a adoção de um critério de homogeneização, que seja suficientemente objetivo para eliminar as eventuais distorções que possam resultar da pesquisa ou da visão pessoal do avaliador.

O critério capaz de permitir a perfeita caracterização das terras avaliadas e dos elementos da pesquisa, emprestando-lhes sentido econômico, sem dar margem a mais de uma interpretação quanto a sua capacidade de gerar rendimentos, baseia-se na classificação da capacidade de uso do solo proposta por **NORTON**, em 1.940, que sofreu posteriormente sucessivos aperfeiçoamentos, ganhando aceitação universal.

Baseado no estudo de Norton, este trabalho adota a proposta de Geraldo V. França, cuja tabela de pesos, tem por base uma conjugação entre a classificação da capacidade de uso do solo, com a localização e tipo de acesso do imóvel.

Para maiores detalhes, esta tabela foi apresentada em Anexo 02 deste laudo.

3.2. Pesquisa e homogeneização de valores:

A pesquisa de valores foi direcionada para imóveis rurais localizados na região avalianda, que tem como referência a cidade de Casa Branca.

De posse da pesquisa, se fez necessário sua homogeneização, que nada mais é do que a aplicação de fatores corretivos adequados de modo a torná-la comparável à situação paradigma desejada.

Tanto a pesquisa quanto a homogeneização de valores que constam do Anexo 02 deste laudo, visam a seguinte situação paradigma:

Tipo da terra: classe IIe (classificação Geraldo V. França)

Situação: muito boa (estrada asfaltada com tráfego permanente)

De acordo com a classificação de Geraldo V. França, contida na tabela de homogeneização do item “a” do tratamento de dados do Anexo 02, para a **classe IIe com situação muito boa** é atribuído o seguinte fator:

f = 0,76

Localização: Casa Branca e regiões próximas.

Benfeitorias: não possui.

Culturas: As culturas existentes no imóvel não serão avaliadas.

De acordo com os elementos de pesquisa constantes do Anexo 02 deste laudo, bem como, do critério de homogeneização e análise estatística descritiva ali explicitados, apurou-se o seguinte valor unitário para a situação paradigma:

V.U. = 104.988,87 R\$/ha.

3.3. Valor da terra nua:

De posse do valor unitário apurado no Anexo 02 e mencionado no item anterior, será feito a seguir o cálculo do valor da terra nua:

Dados do imóvel:

Valor unitário: V.U. = 104.988,87 R\$/ha.

Área do imóvel: $A_g = 23,72$ ha.

Valor da terra nua:

$$V_t = A_g \times V.U.$$

$$V_t = 23,72 \times 104.988,87$$

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 2.490.336,00}$$

Arredonda-se para:

$$\underline{V_t = \text{R\$ } 2.500.000,00}$$

“DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS”

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 6.8.1 da NBR 14.653-1.

4. CONCLUSÃO.

4.1. Valores finais apurados:

Tendo em vista o critério técnico utilizado nesta avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, válido para SETEMBRO/2024, são de:

Sítio Iguaçu – Casa Branca/SP – Matrícula 3.700
<u>R\$ 2.500.000,00</u>
<i>“DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS”</i>

4.2. Especificação da avaliação:

De acordo com o disposto no Anexo 03 deste laudo, onde se aplicou os itens 9.3.5 e 9.3.6 da NBR 14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – parte 3 – Imóveis Rurais), este laudo de avaliação pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

5. ENCERRAMENTO.

Este laudo de avaliação é composto de onze (11) laudas digitadas somente no anverso e cinco (05) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Ribeirão Preto, 02 de setembro de 2024.

SERGIO ABUD
Eng° Civil - CREA 060.085.833-2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE n° 348

*** ANEXO 01 ***

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

(INCLUSIVE IMAGEM POR SATÉLITE)



FOTO 01: Vista interna do Sítio Iguaçu com detalhe para recente colheita de cana, que não será objeto desta avaliação.



FOTO 02: Outra vista do Sítio Iguaçu.



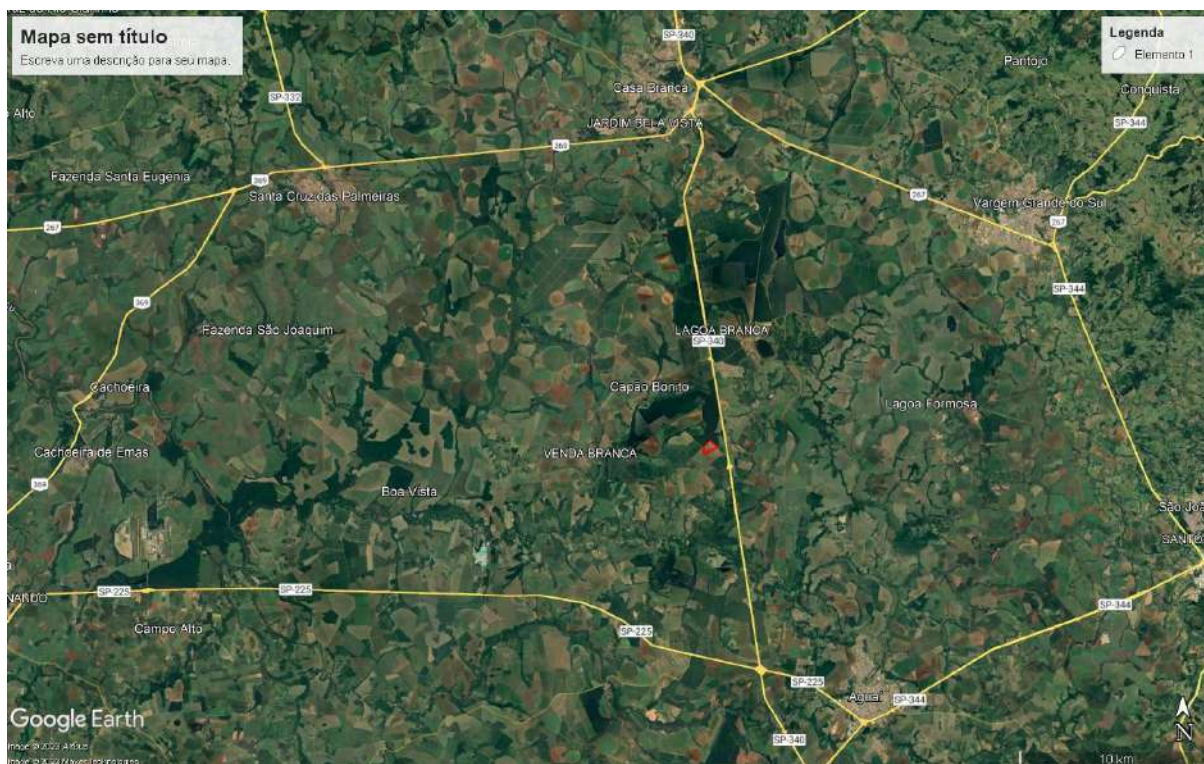
FOTO 03: Idem anterior, com destaque para a estrada de divisa do sítio.



FOTO 04: Aspectos do interior da propriedade.



FOTO 05: Idem anterior



*** ANEXO 02 ***

PESQUISA, HOMOGENEIZAÇÃO E
ANÁLISE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DE VALORES DE PROPRIEDADES RURAIS

Elemento 01:



LOCAL: Estrada de terra, 3 km do asfalto - Casa Branca/SP

VALOR: R\$ 9.500.000,00 (oferta)

ÁREA: 84,70 ha (35 alqueires)

FONTE: Cardoso Sítios e Fazendas - (16) 99714-8009

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 33,00 alqueires (79,86 ha) de cana – classe IIe
2,00 alqueires (4,84 ha) de reserva – classe Vw

SITUAÇÃO: muito boa (aproximadamente 3 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada.

BENFEITÓRIAS: não possui.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-zona-rural-casa-branca-sp-847000m2-id-2730889917/>

Elemento 02:



LOCAL: Estrada de terra, 4 km do asfalto - Casa Branca/SP

VALOR: R\$ 9.000.000,00 (oferta)

ÁREA: 84,70 ha (35 alqueires)

FONTE: The Golden Imóveis Ltda. - (19) 3929-7897

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 32,00 alqueires (77,44 ha) de cana – classe IIe
3,00 alqueires (7,26 ha) de reserva – classe Vw

SITUAÇÃO: muito boa (aproximadamente 3 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada.

BENFEITORIAS: não possui.

LINK: https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/fazenda-rural-em-casa-branca-sp-casa-branca-1093676258?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Csimilar_ads%7C1

Elemento 03:



LOCAL: Estrada de terra, 700 m do asfalto - Mococa/SP

VALOR: R\$ 40.000.000,00 (oferta)

ÁREA: 498,52 ha (206 alqueires)

FONTE: We Home Imóveis - (19) 97401-0390

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 175,10 alqueires (423,74 ha) de cana – classe IIe

30,90 alqueires (74,78 ha) de reserva/SPP – classe Vw

SITUAÇÃO: muito boa (aproximadamente 700 m do asfalto).

CULTURA: cana arrendada.

BENFEITÓRIAS: 1 casa de funcionários.

LINK: <https://wehomeimobiliaria.com.br/comprar/sp/mococa/area-rural-de-mococa/fazenda/70671448>

Elemento 04:



LOCAL: Estrada de terra, 6,0 km do asfalto – Mococa/SP

VALOR: R\$ 16.000.000,00 (oferta)

ÁREA: 242 ha (100 alqueires)

FONTE: ABL Imóveis - (51) 99394-1870

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 36,00 alqueires (87,12 ha) cultiváveis – classe IIe

30,00 alqueires (72,60 ha) pasto – classe IIIs

34,00 alqueires (82,28 ha) de reserva/APP – classe Vw

SITUAÇÃO: boa (aproximadamente 6,0 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada

BENFEITORIAS: casa sede, 3 casas funcionários,

LINK: https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/fazenda-para-venda-em-centro-mococa-sp-1301442561?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Csimilar_ads%7C1

Elemento 05:



LOCAL: Estrada de terra, 4,0 km do asfalto – Vargem Grande do Sul/SP

VALOR: R\$ 12.000.000,00 (oferta)

ÁREA: 159,72 ha (66 alqueires)

FONTE: Palace Imobiliária - (19) 3422-2168 / (19) 99909-8951

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 58,00 alqueires (140,39 ha) cultiváveis – classe IIe
8,00 alqueires (19,36 ha) de reserva/APP – classe Vw

SITUAÇÃO: muito boa (aproximadamente 4,0 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada

BENFEITÓRIAS: não possui

LINK: <https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-a-venda-vargem-grande-do-sul-vargem-grande-do-sul/FA0057>

Elemento 06:



LOCAL: Estrada de terra, 10 km do asfalto – entre Tambaú e Santa Rosa do Viterbo/SP

VALOR: R\$ 5.400.000,00 (oferta)

ÁREA: 72,60 ha (30 alqueires)

FONTE: Cardoso Sítios e Fazendas - (16) 99714-8009

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 23,50 alqueires (56,87 ha) cultiváveis – classe IIe
6,50 alqueires (15,73 ha) de reserva/APP – classe Vw

SITUAÇÃO: boa (aproximadamente 10 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada

BENFEITORIAS: não possui

LINK: https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sitio-em-tambau-30-alqueires-5-400-000-00--mar-1312408892?lis=listing_1100

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

PARADIGMA DESEJADO:	ÁREA: (em hectares)	23,7200
---------------------	------------------------	---------

CLASSE DE USO:	Ile
SITUAÇÃO:	muito boa
Índice de ponderação =	0,760

DADO	ÁREA (ha)	PREÇO TOTAL (R\$)	VALOR DAS CULT.CANA (R\$)	VALOR DAS BENFEITORIAS (R\$)	FATOR DE FONTE	VALOR DA TERRA NUA (R\$)	VALOR UNIT. (R\$/ha)	CLASSE DE USO	SITUAÇÃO	ÍNDICE PONDER.	FATOR DE HOMOG.	FATOR DE CORR.ÁREA	UNITÁRIO HOMOG. (R\$/ha)
1	79,86							Ile	muito boa	0,760			
	4,84							Vw	muito boa	0,370			
	84,70	9.500.000,00	-	-	0,90	8.550.000,00	100.944,51			0,738	1,030	1,172	121.402,32
2	77,44							Ile	muito boa	0,760			
	7,26							Vw	muito boa	0,370			
	84,70	9.000.000,00	-	-	0,90	8.100.000,00	95.631,64			0,727	1,046	1,172	116.523,65
3	423,74							Ile	muito boa	0,760			
	74,78							Vw	muito boa	0,370			
	498,52	40.000.000,00	-	-	0,90	36.000.000,00	72.213,75			0,701	1,083	1,463	111.689,65
4	87,12							Ile	boa	0,720			
	72,60							IIIs	boa	0,612			
	82,28							Vw	boa	0,351			
	242,00	16.000.000,00	-	-	0,90	14.400.000,00	59.504,13			0,562	1,352	1,337	100.493,05
5	140,39							Ile	muito boa	0,760			
	19,36							Vw	muito boa	0,370			
	159,75	12.000.000,00	-	-	0,90	10.800.000,00	67.605,63			0,713	1,066	1,269	90.290,34
6	56,87							Ile	boa	0,720			
	15,73							Vw	boa	0,351			
	72,60	5.400.000,00	-	-	0,90	4.860.000,00	66.942,15			0,640	1,187	1,150	89.534,21

Campo	Significado
Área (em ha.)	Área do elemento da pesquisa
Preço Total (R\$)	Valor pedido ou negociado do comparativo, já descontados valores de benfeitorias
Valor da cultura ou benfeitoria (R\$)	Valor da cultura de cana = Área plantada x valor em hectares Valor da benfeitoria: estimado com base na informação da fonte consultada
Fator de oferta	F.of. = 0,90 (ofertas); F.of. = 1,00 (vendas)
V. terra nua (R\$)	V.terra nua = (Preço Total x F.of) - Valor da cultura de cana (estimado)
Valor unit. (R\$/ha.)	Valor unit. = V. terra nua / Área
Índice de ponder.	Extraído da tabela do item a do Anexo 02 do laudo, combinando classe de uso c/ situação
Fator de homog.	Fator de homog. = índice de ponderação do avaliando / índice de ponderação do comparativo
Fator de correção de área	conf. Fórmula do Engº Sergio Abunahman, sendo: (A.comp / A.aval.)^0,25, se a diferença entre ambos for até 30%; (A.comp./ A.aval.)^0,125, se a diferença entre ambos for maior que 30%
Unit. Hom. R\$/ha.)	Unit. Homog. = Valor unitário * (Fator Homog. + Fator Cana - 2 + 1)

Média provisória :	104.988,87
Limite superior: (+30%)	136.485,53
Limite inferior: (-30%)	73.492,21

Limites do intervalo de confiança (80%)		
Valor unitário médio :	var.	104.988,87
Limite mínimo	-7,60%	97.005,22
Limite máximo	7,60%	112.972,52
Grau de precisão:	III	

Portanto, V.U. (em R\$/ha.) =	104.988,87
--------------------------------------	-------------------

TRATAMENTOS DOS ELEMENTOS:

A homogeneização dos valores pesquisados será feita visando a utilização dos critérios preconizados no “Curso de Avaliação de Propriedade Rurais”, publicado pelo IBAPE, de onde serão aproveitados os seguintes fatores de homogeneização:

a) Classificação e situação da terra:

a1) Situação:

A homogeneização dos valores se fará para o fator de situação “ótimo”, ou seja, terras com frente para estrada de primeira classe asfaltada, de tráfego permanente e importância relativa.

Para a correção dos elementos da pesquisa em situações diferentes desta, será utilizado o quadro abaixo baseado no trabalho do Eng^o Hélio de Caires, constante da apostila do Curso de Avaliação de Imóveis Rurais, página 24.

Situação	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	praticabilidade durante o ano	escala de valor (%)
Ótima	asfaltada	Limitada	permanente	100
muito boa	primeira classe não asfaltada	Relativa	permanente	95
boa	não pavimentada	Significativa	permanente	90
desfavorável	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80
Má	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	fechos e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca	70

a2) Classificação:

De acordo com NORTON, as terras são divididas em oito classes de capacidade de uso, obedecendo a uma ordem decrescente de acordo com a sua potencialidade de produzir rendimentos.

Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, essas classes foram classificadas de acordo com suas possibilidades de uso agrícola, cujas características principais resumidas são as seguintes:

Classe I: Terras que têm nenhuma ou somente muito pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. Próprias para culturas anuais, com produção média a elevada, sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo.

Classe II: Terras com limitações moderadas para seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, com produção entre média e elevada

- Sub-classe IIe:** Oferecem ligeiro a moderado risco de erosão, devido ao relevo suavemente ondulado.
- Sub-classe IIs:** Têm ligeira limitação pela capacidade de retenção de água, ou baixa saturação das bases, ou pouca capacidade de retenção de adubos.
- Classe III:** São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais, sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente nos casos de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo.
- Sub-classe IIIe:** Com relevo suavemente ondulado a ondulado, com deflúvio rápido, com riscos severos à erosão.
- Sub-classe IIIs:** Podem ser praticamente planas ou suavemente onduladas, mas com fertilidade baixa, ou limitada por profundidade efetiva média, ou drenagem interna moderada a pobre.
- Classe IV:** Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos.
- Classe V:** São terras planas ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais e que podem ser apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Seus impedimentos permanentes são: baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.
- Classe VI:** Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas como pastagens, florestas, seringueiras e cacau, desde que adequadamente manejadas. Suas limitações são em razão de declividades excessivas ou pequena profundidade do solo.
- Classe VII:** Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Normalmente são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.
- Classe VIII:** Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais, prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.
- OBS.:** as classes V, VI, VII e VIII, também admitem sub-classes, com as mesmas restrições das classes II, III e IV.

Tabela de Homogeneização:

De acordo com a proposta de Geraldo V. França, cuja tabela de pesos para cada tipo de terra e localização é apresentada abaixo:

CLASSES																
	II	IIs	Ile	Ile,s	IIIs	IIW	IIIe	IIIe,s	IVs	IVe	IVe,s	Vw	VIe	VIe,s	VIIe	VIIe,s
SITUAÇÃO	95%	88%	80%	74%	68%	64%	60%	56%	50%	47%	44%	39%	32%	26%	23%	17%
ótima 100%	0,950	0,880	0,800	0,740	0,680	0,640	0,600	0,560	0,500	0,470	0,440	0,390	0,320	0,260	0,230	0,170
muito boa 95%	0,900	0,836	0,760	0,703	0,646	0,608	0,570	0,532	0,475	0,447	0,418	0,370	0,304	0,247	0,219	0,162
boa 90%	0,855	0,792	0,720	0,666	0,612	0,576	0,540	0,504	0,450	0,423	0,396	0,351	0,288	0,234	0,207	0,153
desfav. 80%	0,760	0,704	0,640	0,592	0,544	0,512	0,480	0,448	0,400	0,376	0,352	0,312	0,256	0,208	0,184	0,136
má 75%	0,712	0,660	0,600	0,555	0,510	0,480	0,450	0,420	0,375	0,353	0,330	0,293	0,240	0,195	0,173	0,128
péssima 70%	0,665	0,616	0,560	0,518	0,476	0,448	0,420	0,392	0,350	0,329	0,308	0,273	0,224	0,182	0,161	0,119

Obs: Importante frisar que não foi feito nenhum estudo mais aprofundado sobre a qualidade do solo do avaliando e dos dados da pesquisa.

A diferenciação entre terras de cultura, pastagens e reserva/APP é feita apenas para levar em conta a possibilidade de exploração econômica destes locais.

Isso não quer dizer, por exemplo, que terras destinadas à APP/reserva, essenciais para o imóvel em análise e o meio ambiente como um todo, são de qualidade inferior às demais.

Porém, no mercado imobiliário, tais áreas não atingem o mesmo potencial de valorização das demais, devido à limitação de sua exploração econômica.

a3) **Situação paradigma:**

A situação paradigma desejada constitui numa propriedade de acesso por estrada de terra com tráfego permanente (**situação muito boa**), terras de cultura **classe IIs (fpt = 0,836** - tabela da folha anterior).

b) **Fator de atualização:** (Fat)

A atualização dos dados da pesquisa não será necessária, tendo em vista que foram colhidos elementos contemporâneos à data do laudo.

c) **Fator de fonte:** (Ff)

Para corrigir a elasticidade das ofertas.

Ff = 1,00 -----> negócios realizados

Ff = 0,90 -----> ofertas

d) **Fator de correção de áreas:** (FCA)

Sabendo-se a “lei” que rege o mercado imobiliário de que quanto maior o imóvel, menor seu valor unitário, as áreas dos dados da pesquisa serão “tratadas” através da fórmula do Eng^o Sergio Abunahman, a saber:

$$Fca = (A.comp. / A.aval.)^{0,25}, \text{ se } A.comp / A.aval. < 30\%$$

$$Fca = (A.comp. / A.aval.)^{0,125}, \text{ se } A.comp / A.aval. > 30\%$$

Sendo:

A.comp = Área do elemento comparativo;

A.aval. = Área do imóvel avaliando.

e) **Desconto pelas benfeitorias e culturas:**

As benfeitorias e culturas por ventura existentes nos elementos pesquisados serão avaliadas e descontadas do valor total do imóvel, para que ao final se tenha apenas o valor da terra nua.

No caso da cultura, o critério avaliatório a ser utilizado é o Método da Capitalização da Renda, que visa a apuração do “lucro cessante” do bem produtivo considerado, ou seja, a apuração dos rendimentos líquidos esperados.

*** ANEXO 03 ***

DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. Grau de fundamentação:

A NBR 14.653-3 prevê a classificação do laudo de avaliação, quanto ao seu grau de fundamentação, com o objetivo de determinar o empenho do profissional no trabalho avaliatório, podendo variar de Grau I a Grau III.

A Tabela 4 do item 9.3.5. da norma, informa as características necessárias para enquadramento do trabalho, a saber:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00a

A classificação final do trabalho deve obedecer à Tabela 5 (abaixo), de acordo com a soma dos pontos obtidos na Tabela 4, ou seja:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Analisando o conteúdo deste trabalho, pode ser feita a classificação do grau atingido em cada um dos 5 itens citados, conforme mostrado na tabela abaixo:

Item	Descrição	Pontos
1	Caracterização do bem avaliando	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2
3	Apresentação dos dados	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	2
Total de pontos		11

Sendo assim, este laudo de avaliação pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação II

2. Grau de precisão:

Consta do item 9.3.8, Tabela 6 da NBR 14.653-3, que o grau de precisão de uma avaliação pode atingir valores I, II ou III, conforme a amplitude do intervalo de confiança, a saber:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

No caso em pauta, conforme mostrado no Anexo 02 deste laudo e reproduzido abaixo, os valores encontrados através do tratamento de dados por estatística descritiva, são os seguintes:

Valor calculado...: 104.988,87 R\$/ha (valor extraído do saneamento da amostra)

Valor mínimo.....: 97.005,23 R\$/ha (7,60% menor que o calculado)

Valor máximo.....: 112.972,52 R\$/ha (7,60% maior que o calculado)

Considerando que a amplitude do intervalo de confiança nesta avaliação foi de 15,20% (7,60% + 7,60%), ou seja, este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Precisão III

*** ANEXO 04 ***

MATRÍCULA DO IMÓVEL

MATRÍCULA N.º

- 3.700 -

(continuação de fls. 1)

FLS.

1V.º

OFICIAL

IMÓVEL

PANTALEÃO ROCHA, do lar, brasileiros; MARCELO STRAZZA, operário - CIC 718. 241.978-34 - RG 7.465.514, e sua mulher GERALDA ROCHA STRAZZA, do lar, brasileiros, todos residentes em Aguai, na rua D. Pedro II, 345.

AQUISIÇÃO:-- MATRICULA número 1.260 - livro 02.- Eu (ELISEU APARECIDO RAMOS FILHO), oficial maior, que datilografei e subscrevi

AV.2. 3.700:-- CASA BRANCA, 15 de DEZEMBRO DE 1.981. Atendendo ao requerimento desta data, que o imóvel retro matriculado, passou a chamar-se SITIO IGUAÇU, com o INCRA nº 619.027.007.625.--Emol. CR\$. 300,00 - Estado CR\$. 60,00 - Carteira. CR\$. 45,00 - total de CR\$ 405,00 - guia 221/81.- Eu (ELISEU APARECIDO RAMOS FILHO), oficial maior, datilografei e subscrevi.

AQUISIÇÕES

R.3. 3.700:-- total de CR\$. 1.694.214 - guia n. 164/85.-- Eu Eliseu Aparecido Ramos Filho, oficial, que datilografei e subscrevi.

ONUS

R.5. 3.700:-- de agosto de 1997 a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de R\$110.375,53, nº96/50597-4, com taxa de juros de 11,386% ao ano. Em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros o imóvel constante desta matrícula. Emitida por JOSÉ DARI LIO MADELLA e sua mulher HERMELINDA MADELLA, ambos devidamente qualificados nesta matrícula. Fazível em Leme, SP., onde foi emitida em 12 de novembro de 1996.-Eu, (AMAURI APARECIDO GOMES) Escrevente que datilografei e subscrevi. Emcl.: R\$25,02. VIDE REGISTRO NÚMERO 8.564 LIVRO 3H.--

Av.6. 3.700:-- CASA BRANCA, 31 de JANEIRO DE 1997. Nos termos do editivo de 18/10/1996, que o vencimento da cédula constante do R.4, foi prorrogado para 30/1/1997. Emol. nihil, Eu, ELISEU APARECIDO RAMOS FILHO, oficial, que datilografei e subscrevi.

ANTONIO GARCIA FURTADO
OFICIAL

CARIUKIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código A6506AB.

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMOVEIS
REGISTRO GERAL

Euseu Aparecio Ramos F. UNO
OFICIAL

MATRÍCULA Nº

3.700

(CONTINUAÇÃO DE FLS. 01 vs)

FLS.

2

OFICIAL

Av.7. 3.700:- CASA BRANCA, 02 DE SETEMBRO DE 1998. Nos termos do Aditivo à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº.96/50597-4, datado de 28 de Novembro de 1996, que o vencimento passou a ser em 30 de Junho de 1997. Eu ~~Jose Fernando Ribeiro~~ José Fernando Ribeiro, Substituto do Oficial, que datilografei e subscrevi.-----

Av.8. 3.700:- CASA BRANCA, 02 DE SETEMBRO DE 1998. Nos termos do Aditivo à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº. 96/0050597-4, datado de 20 de Julho de 1998, foi alterado a data de recebimento das prestações vencida em 20.07.98, fixando o vencimento da mesma em 20.11.98. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos, ou demais cláusulas e condições do título ora aditado, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora, aditivo esse referente ao R.5. retro. Eu ~~Jose Fernando Ribeiro~~ (José Fernando Ribeiro), Substituto do Oficial, que datilografei e subscrevi.-----

Av.9. 3.700:- CASA BRANCA, 02 DE SETEMBRO DE 1998. Nos termos do Aditivo de 20 de Julho de 1998, à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº.95/00226-X, referente ao R.4 retro, foi alterado a data de recebimento da prestação vencida em 20.07.98, fixando o vencimento da mesma em 20.11.98. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos, ou demais cláusulas e condições do título ora aditado, nem importará novação ou modificação, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora. Eu ~~Jose Fernando Ribeiro~~ José Fernando Ribeiro Substituto do Oficial que datilografei e subscrevi

Av.10. 3.700:- CASA BRANCA, 10 DE FEVEREIRO DE 2000. Nos termos do documento arquivado neste cartório, data de 16 de setembro de 1999, é feita a presente averbação para ficar contando as seguintes alterações no R.4/M.3.700 retro: FORMA DE PAGAMENTO: Sem prejuízo das demais cláusulas, digo, dos demais vencimentos pactuados, o Financiador e o Financiador, tem a justo e acordado, neste ato, alterar a data de vencimento da parcela vencida em 20.07.1999, fixando o seu novo vencimento para 20.01.2000, data em que o Financiador se obriga a recolher ao Financiador o montante composto pelo valor nominal da referida parcela acrescidos dos encargos pactuados. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos, ou demais cláusulas do título ora aditado, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora. Nada mais.-----
Eu, ~~AMAURI APARECIDO GOMES~~ (AMAURI APARECIDO GOMES) Escrevente que datilografei e subscrevi. Emol.: R\$1,98.-----

Av.11. 3.700:- CASA BRANCA, 10 de fevereiro de 2000. Nos termos do documento arquivado neste cartório, é feita a presente averbação para ficar contando as seguintes alterações no R.5/M.3.700 retro: FORMA DE PAGAMENTO:- Sem prejuízo dos demais vencimento pactuados, o vencimento da parcela vencida em 20.07.1999, fixando o seu novo vencimento para 20.01.2000, data em que o Financiador se obriga a recolher ao Financiador o montante composto pelo valor nominal da referida parcela acrescido dos encargos pactuados. Qualquer recebimento das pres-

Vide verso

MATRÍCULA Nº 3.700

(continuação de fls. 02)
OFICIAL

FLS. 02^o V^o

Eliseu Aparecido Ramos Filho
REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE CASA BRANCA
 ESTADO DE SÃO PAULO

Av.11. 3.700:--- **ÔNUS** recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos, ou demais cláusulas do título ora aditado, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora. Nada mais. Eu, (AMAURI APARECIDO GOMES) Escrevente que datilografei e subscrevi. Emol.: R\$2,98.

Av.12. 3.700:--- Casa Branca, 19 de abril de 2000. Nos termos da Escritura Pública do 2º tabelião de Leme, livro 223 - fls. 23, de 14 de março de 2000, faço a presente averbação para ficar constando no R.5, que o vencimento passou para o dia 01 de março de 2.020, e o valor para R\$. 152.000,00, tudo nos termos da referida escritura. Eu, ELISEU APARECIDO RAMOS FILHO, oficial que datilografei e subscrevi.

Av.13. 3.700:--- CASA BRANCA, 13 DE NOVEMBRO DE 2002.--- Nos termos/ da Escritura Pública de aditivo de retificação e ratificação à escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária e/ou cessão de créditos lavrada em 28 de outubro de 2002 nas Notas do Tabelião de Leme-SP, Sra. Fatima Aparecida da Silva Ravanini, livro / 256 - fls. 363/366, RESOLVEM re-ratificar a escritura pública celebrada/ em 14 de março de 2000 do Tabelião de Leme-SP, livro 223 - fls. 023/029, referente ao débito de R\$ 152.000,00, procedo a presente averbação para/ ficar constando o seguinte: **CLAUSULA PRIMEIRA - REDUÇÃO DE ENCARGOS EXCLUSIVAMENTE PARA PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES ATÉ A DATA DO RESPECTIVO VENCIMENTO** - A parcela de encargos financeiros resultante da aplicação da taxa efetiva de juros, prevista no instrumento ora aditado, será calculada com observância dos seguintes critérios, exclusivamente para pagamento das prestações até a data do respectivo pagamento: a) Atualização, a partir de 01 de novembro de 2001, do saldo devedor total da dívida ora aditada pela variação do índice Geral de Preços de Mercado IGP-M, compreendida no período anual imediatamente anterior ao mês de aplicação, respeitando o teto de 9,5% a.a. (nove inteiro e cinquenta décimos por cento ao ano). O calculo dessa atualização e o débito dos valores dela resultantes serão efetuados no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida; al) esse índice, divulgado pela fundação Getulio Vargas, e, caso extinto, ser substituído pelo indexador que vier a ser definido para a atualização dos Certificados do Tesouro Nacional - CTN - de que trata a cláusula décima, do acordo ora aditado; A2) os valores resultantes dessa atualização do saldo devedor serão exigíveis, juntamente com a amortização do principal, na data do vencimento final da operação/ e na data de eventual pagamento antecipado, proporcionalmente ao valor amortizado. Caso a liquidação ocorra antes de divulgado o referido índice, será utilizado o último índice existente para calcular a atualização do saldo devedor (variação do IGP-M) incidente desde a última atualização até, a data do pagamento; B) sobre o saldo devedor total da dívida, atualizado pela variação do índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, na forma prevista na alínea "a" desta cláusula, incidirão encargos financeiros denominados JUROS à taxa efetiva de 3,00% a.a. (três por cento ao ano), ano de 365 dias; e B1) os JUROS serão calculados por dias corridos pelo critério de taxa equivalente, debitados e exigidos anualmente no primeiro dia do mês de novembro, no vencimento e na liquidação da dívida.

MATRÍCULA Nº

3.700

(CONTINUAÇÃO DE FLS. 02 v)

FLS.

3

OFICIAL

Av. 13. ONUS 3.700:--- da dívida. PARÁGRAFO PRIMEIRO - O limite de 9,5% a.a. (nove inteiro e cinco décimos por cento ao ano) estabelecido para a variação do IGP-M tem como exclusiva finalidade possibilitar o cálculo dos encargos financeiros para pagamento da prestação até, seu vencimento, não se aplicando, por consequência, atualização do valor principal da dívida ora aditada. PARÁGRAFO SEGUNDO - As condições estipuladas nas alíneas "a" e "b" desta cláusula não serão aplicadas para as parcelas de juros inadimplidas, as quais ficarão sujeitas à substituição dos encargos de inadimplemento originalmente pactuados pelos encargos de mora estabelecidos no artigo 5º da Medida Provisória nº 2.196-3, de 2001, desde a data do vencimento da parcela até, a data de seu efetivo pagamento, conforme previsto na cláusula segunda desta escritura. CLÁUSULA SEGUNDA - INADIMPLEMENTO - No caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, os valores em situação de inadimplemento serão recalculados até a data de seu vencimento, com base na variação integral acumulada do IGP-M, bem como os encargos financeiros pactuados no instrumento ora aditado, correspondente à taxa efetiva de juros de 8,00% a.a. (oito por cento ao ano) - (ano de 365 dias), passando a incidir, a partir do vencimento, sobre os valores assim atualizados, os encargos financeiros abaixo, calculados pró rata die, em consonância com o artigo 5º (quinto) da Medida Provisória nº 2.196-3, de 2001: I- encargos calculados com base na Taxa Média Ajustada dos Financiamentos Diários apurados/no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - TMS, calculados, debitados e exigidos nos pagamentos parciais e na liquidação do saldo devedor/inadimplido; II - juros moratórios à taxa efetiva de 1% a.a. (um por cento ao ano), incidentes sobre os saldos devedores atualizados na forma do item "I", calculados, debitados e exigidos nos pagamentos das parcelas e na liquidação do saldo devedor inadimplido. PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de atraso no pagamento de parcela por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, toda a dívida será considerada vencida antecipadamente e serão adotadas as medidas aplicáveis para cobrança de créditos do BANCO DO BRASIL S/A. CLÁUSULA TERCEIRA - Os DEVEDORES se declaram cientes de que, por força do que estabelece o parágrafo 4º do artigo 2º da Resolução nº/2.963, de 28 de maio de 2002, do conselho Monetário Nacional - CMN, não se aplica à dívida ora aditada o disposto no art. 6º da Resolução CMN nº 2.666, de 11 de novembro de 1999, que diz respeito ao desconto na taxa de juros para cada parcela de encargos financeiros paga até, a data do respectivo vencimento. Dessa forma, fica sem efeito a cláusula PRÊMIO - ADIMPLEMENTO, da referida resolução. CLÁUSULA QUARTA - Os DEVEDORES se declaram cientes de que, por força do que estabelece o item 03 do artigo 8º da Resolução CMN nº 2963, de 2002, não se aplica a dívida ora aditada o disposto no Manual de Crédito Rural 2.6.9, que diz respeito à prorrogação da dívida no caso de incapacidade de pagamento em consequência de dificuldades de comercialização dos produtos, frustração de safras por fatores adversos e eventuais ocorrências prejudiciais ao desenvolvimento das explorações. CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS - Todas as obrigações aqui assumidas serão satisfeitas na agência do Banco de Brasil S/A, na praça de Leme (SP). PARÁGRAFO ÚNICO - As questões porventura decorrentes do presente ajuste, serão submetidas à Justiça Federal, na forma prevista no artigo 109 da Constituição Federal. - Eu, ELISEU APARECIDO RAMOS FILHO, Oficial, que datilografei e subscrevi. - Guia número 213/2002.

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Eliseu Aparecido Ramos Filho

OFICIAL

MATRÍCULA Nº 3.700

(continuação de fls. 03)

FLS. 3 Vº

OFICIAL

Eliseu Aparecido Ramos Filho
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULO

Av.14. 3.700:- CASA BRANCA, 14 DE JUNHO DE 2018.- IMÓVEL:- O constante desta matrícula.- EXEQUENTE:- BANCO DO BRASIL S.A. CNPJ.nº 00.000.000/0766-86.- EXECUTADO:- JOSÉ DARILIO MADELLA, CPF.nº / 131.788.228-87.- TÍTULO:- Penhora.- FORMA DO TÍTULO:- Certidão de penhora em execução civil, processo nº 00008776419978260318, datada de 21 de maio de 2018, do 1º Ofício Judicial da Comarca de Leme-SP.- VALOR:- R\$ / 9.381.484,60.- Valor p/ Cobrança:- R\$ 721.652,66.- FIEL DEPOSITÁRIA:- / COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE LEME.- PROTOCOLO DA PENHORA ONLINE:- PH000 212023.- A penhora abrange 04 imóveis, matrículas 3.700, 4.962, 9.329 e 9.842.- Eu, JOSÉ FERNANDO RIBEIRO JÚNIOR, Substituto / do Oficial, que datilografei e subscrevi.- Prenotação nº 100.463 de 21/05/2018.....

Av.15. 3.700:- CASA BRANCA, 13 DE JUNHO DE 2020.- Nos termos do documento datado de 12 de Junho de 2020, foi autorizado o CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante do R.4., Av.6., Av.9., e Av.10. desta matrícula.-- Eu, JULIANO DOS SANTOS VERCELI (JULIANO DOS SANTOS VERCELI), Substituto do Oficial, que datilografei e subscrevi.-- Prenotação nº 104.548 de 09/07/2020.-- SELO DIGITAL:- 120824331000000002161820V.....

Av.16. 3.700:- CASA BRANCA, 13 DE JUNHO DE 2020.- Nos termos do documento datado de 12 de Junho de 2020, foi autorizado o CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante do R.5., Av.7., Av.8., Av.11., Av.12., Av.13., desta matrícula.-- Eu, JULIANO DOS SANTOS VERCELI (JULIANO DOS SANTOS VERCELI), Substituto do Oficial, que datilografei e subscrevi.-- Prenotação nº 104.548 de 09/07/2020.- SELO DIGITAL:- 120824331000000002161920T.....

*** ANEXO 05 ***

CCIR - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2022**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO ABUD e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/09/2024 às 18:06, sob o número WLMIE24700550686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código T5Ac7Ujl.

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 619.027.007.625-0		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Iguacu					
ÁREA TOTAL (ha) 23,7000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002		ÁREA CERTIFICADA* 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Est Mun Avenida Branca Ent Direita				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CASA BRANCA			
MÓDULO RURAL (ha) 16,0135		Nº MÓDULOS RURAIS 1,48		MÓDULO FISCAL (ha) 18,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 1,3100	
				FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		UF SP	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/CASA BRANCA		DATA REGISTRO 01/07/1985	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 3700	REGISTRO 0000003	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 23,7000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 23,7000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA	

DADOS DO DECLARANTE

NOME Jose Darilio Madella		CPF/CNPJ 131.788.228-87	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 131.788.228-87	NOME Jose Darilio Madella	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	------------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 18/07/2022	NÚMERO DO CCIR 51400671225	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 22/09/2022	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 11,63	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 9,72	VALOR COBRADO 21,35	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISITA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
 - A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
 - B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 02
(Matrícula n° 9.329 - C.R.I. de Leme)

SÍTIO SÃO JOSÉ - LAGOA BRANCA/SP

DISTRITO DE CASA BRANCA/SP

1. PREÂMBULO

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1. Áreas da propriedade
- 2.2. Acesso
- 2.3. Coordenadas
- 2.4. Pontos de referência
- 2.5. Região geoeconômica
- 2.6. Condições de infraestrutura
- 2.7. Meio físico
- 2.8. Uso da terra
- 2.9. Construções

3. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

- 3.1. Critério adotado
- 3.2. Pesquisa e homogeneização de valores
- 3.3. Valor da terra nua

4. CONCLUSÃO

- 4.1. Valor final apurado
- 4.2. Especificação da avaliação

5. ENCERRAMENTO

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA, INCLUSIVE IMAGEM POR SATÉLITE.

ANEXO 02: PESQUISA, HOMOGENEIZAÇÃO E ANÁLISE ESTATÍSTICA DESCRITIVA DE VALORES DE PROPRIEDADES RURAIS.

ANEXO 03: DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

ANEXO 04: MATRÍCULA DO IMÓVEL

1. PREÂMBULO.

O objetivo do presente trabalho é proceder à avaliação do imóvel rural denominado **SÍTIO SÃO JOSÉ**, localizado em Lagoa Branca, distrito de Casa Branca, Estado de São Paulo.

No transcorrer desta exposição serão obedecidos aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como, aos preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- NBR 14.653-1 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-3 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Rurais.

Para fins de avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

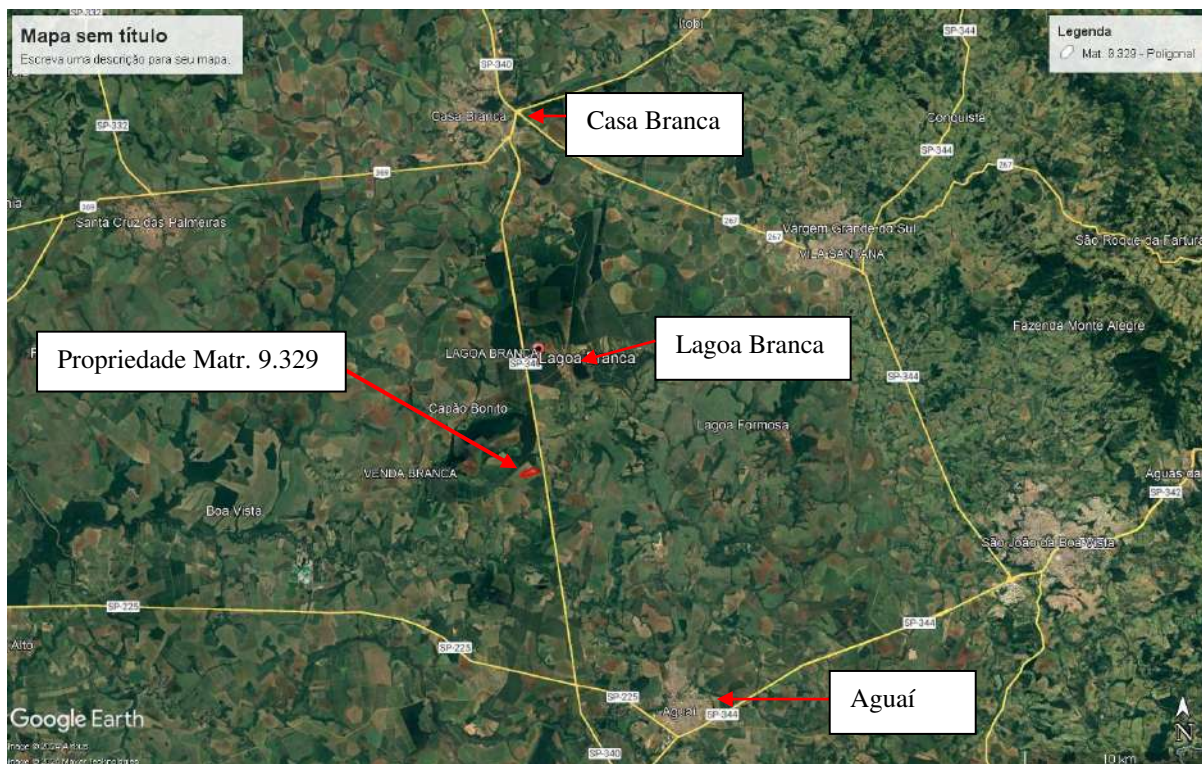
A vistoria ao imóvel avaliando ocorreu em 14/03/2023, na presença do Eng^o Agrônomo Danilo, assistente técnico da Autora, ocasião em que foi possível extrair as fotografias do Anexo 01 deste laudo.

A cultura existente no interior da propriedade não fará parte desta avaliação, tendo em vista a falta de informação a respeito do corte e se a cultura é própria ou de terceiros (arrendada).

Para fins de avaliação, será considerada como correta a área constante na certidão de matrícula do imóvel (Anexo 04 deste laudo).

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel objeto da presente avaliação se constitui no **SÍTIO SÃO JOSÉ**, localizado no Distrito de Lagoa Branca/SP, Município de Casa Branca, com acesso feito pela Rodovia Prof. Boanerges Nogueira de Lima, altura do Km 219, registrada no C.R.I. de Casa Branca com a **Matrícula n° 9.329**.



Suas principais características são as seguintes:

2.1. Áreas da propriedade:

Conforme consta no título de propriedade, anexo 04 deste laudo), a propriedade avalianda tem as seguintes dimensões e áreas:

Matrícula	Nome da propriedade	Área do título (ha)
9.329	Sítio São José	19,36
Total	Sítio São José	19,36

Para fins de avaliação, será utilizada como correta a área constante do seu título de propriedade (19,36 ha), que diverge da área do CAR (47,78 ha).

2.2. Acesso:

Seu acesso principal se faz por estrada de terra sem denominação, na qual percorre-se cerca de 2.200 m até o dispositivo de retorno do Trevo de Lagoa Branca da Rodovia Prof. Boanerges Nogueira de Lima (SP-340), que liga Casa Branca a Mogi Guaçu, na altura do km. 219, percorrendo mais 17 km por esta rodovia até encontrar o trevo de Casa Branca/SP.

Fica a 9 km do trevo de Lagoa Branca.

Referido acesso pode ser considerado muito bom pela classificação de Hélio de Caires – ver tabela do item “a” do Anexo 02 do laudo.

Situação	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	praticabilidade durante o ano	escala de valor (%)
Ótima	asfaltada	Limitada	permanente	100
muito boa	primeira classe não asfaltada	Relativa	permanente	95
boa	não pavimentada	Significativa	permanente	90
desfavorável	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80
má	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	fechos e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca	70

2.3. Coordenadas:

Conforme extraído da imagem de satélite do Google Earth, a entrada da propriedade fica na seguinte coordenada geográfica:

21°56'32.75”S 47°03'08.50”W

2.4. Pontos de Referência:

Os principais centros urbanos e pontos de comercialização mais próximos são os seguintes:

Cidade / Pólo	Distância (Km)
Casa Branca (perímetro urbano)	17,0
Lagoa Branca (perímetro urbano)	6,0
Aguai (perímetro urbano)	16,0

Possui também fácil acesso a Pirassununga, Porto Ferreira, São João da Boa Vista, Mogi Guaçu, entre outras cidades.

2.5. Região Geoeconômica:

Situa-se em região de economia agro-industrial bem desenvolvida e consolidada, sendo a principal atividade a cultura de cana de açúcar.

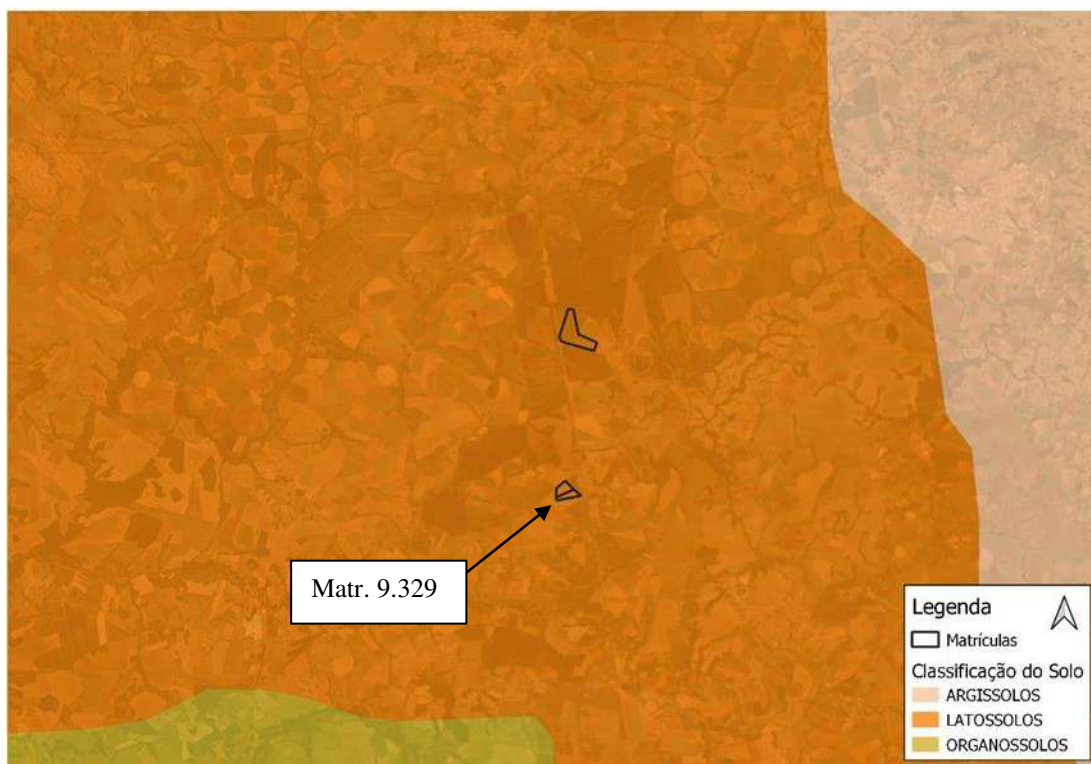
2.6. Condições de infraestrutura:

O imóvel possui frente para estrada de terra batida, sem melhoramentos urbanos, distando 600 m da via asfaltada (Rodovia Prof. Boanerges Nogueira de Lima - SP-340), sendo necessário percorrer 2.200 m em estrada de terra para acessar a rodovia em local onde existe um dispositivo de retorno.

2.7. Meio Físico:

a) Solo:

O tipo de solo predominante no imóvel é o Latossolo Roxo, com ocorrência de Latossolo Vermelho, de natureza produtiva, apresentando fertilidade aparente média a alta.



Presta-se às mais variadas formas de exploração agropecuária, necessitando de práticas conservacionistas simples, correção do solo, adubação básica e de manutenção.

Segundo a classificação do Eng^o Geraldo V. França, recomendada pelo IBAPE e utilizada nesta avaliação, sua capacidade de uso do solo é a seguinte:

USO DA TERRA			
TERRAS	CLASSE	Áreas (ha)	%
Áreas produtivas - culturas	IIs	19,3600	100,00
Total		19,3600	100,00

Obs: a classificação do solo tem como principal objetivo identificar a melhor forma de exploração do imóvel, não sendo feita a análise da qualidade do solo em si, tornando-se apenas uma forma de distinguir o seu aproveitamento.

A subclasse IIs caracteriza-se por terras boas e produtivas com práticas simples de controle da erosão, próprias para exploração com culturas, como cana-de açúcar, culturas anuais, etc, que será melhor explicada no Anexo 02, item tratamento por fatores.

b) **Topografia:**

O relevo da propriedade apresenta topografia plana e suavemente ondulada.

c) **Clima:**

Segundo a classificação climática de Koppen, o imóvel situa-se em região de clima Aw, caracterizado como tropical úmido, seco no inverno e com verão chuvoso.

A precipitação média anual está entre 1.100 e 1.300 mm, com chuvas no mês mais seco inferior a 30 mm.

O período seco, normalmente, estende-se de maio a setembro, com temperatura média anual ao redor de 22 graus Centígrados.

d) **Recursos Hídricos:**

O imóvel é desprovido em matéria de recursos hídricos.

2.8. **Uso da terra:**

Sua principal exploração é a cultura da cana de açúcar, que não será objeto de avaliação como já citado anteriormente.

2.9. **Construções:**

Não há construções no interior da propriedade.

3. AVALIAÇÃO DAS TERRAS.

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitadas todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

3.1. Critério adotado:

Será adotado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, para se avaliar as terras do imóvel objeto da avaliação.

Tal método, simples e prático, se resume numa pesquisa de valores, na qual são colhidas informações de negócios realizados, ofertas ou mesmo opiniões de pessoas conhecedoras do mercado regional, certo que, aliás, é bastante reduzido o número de transações imobiliárias no meio rural.

No entanto, a grande diversidade de características das terras que compõem um imóvel rural, obriga a adoção de um critério de homogeneização, que seja suficientemente objetivo para eliminar as eventuais distorções que possam resultar da pesquisa ou da visão pessoal do avaliador.

O critério capaz de permitir a perfeita caracterização das terras avaliadas e dos elementos da pesquisa, emprestando-lhes sentido econômico, sem dar margem a mais de uma interpretação quanto a sua capacidade de gerar rendimentos, baseia-se na classificação da capacidade de uso do solo proposta por **NORTON**, em 1.940, que sofreu posteriormente sucessivos aperfeiçoamentos, ganhando aceitação universal.

Baseado no estudo de Norton, este trabalho adota a proposta de Geraldo V. França, cuja tabela de pesos, tem por base uma conjugação entre a classificação da capacidade de uso do solo, com a localização e tipo de acesso do imóvel.

Para maiores detalhes, esta tabela foi apresentada em Anexo 02 deste laudo.

3.2. Pesquisa e homogeneização de valores:

A pesquisa de valores foi direcionada para imóveis rurais localizados na região avalianda, que tem como referência a cidade de Casa Branca.

De posse da pesquisa, se fez necessário sua homogeneização, que nada mais é do que a aplicação de fatores corretivos adequados de modo a torná-la comparável à situação paradigma desejada.

Tanto a pesquisa quanto a homogeneização de valores que constam do Anexo 02 deste laudo, visam a seguinte situação paradigma:

Tipo da terra: classe IIe (classificação Geraldo V. França)

Situação: muito boa (estrada asfaltada com tráfego permanente)

De acordo com a classificação de Geraldo V. França, contida na tabela de homogeneização do item “a” do tratamento de dados do Anexo 02, para a **classe IIe com situação muito boa** é atribuído o seguinte fator:

f = 0,76

Localização: Casa Branca e regiões próximas.

Benfeitorias: não possui.

Culturas: As culturas existentes no imóvel não serão avaliadas.

De acordo com os elementos de pesquisa constantes do Anexo 02 deste laudo, bem como, do critério de homogeneização e análise estatística descritiva ali explicitados, apurou-se o seguinte valor unitário para a situação paradigma:

V.U. = 107.468,05 R\$/ha.

3.3. Valor da terra nua:

De posse do valor unitário apurado no Anexo 02 e mencionado no item anterior, será feito a seguir o cálculo do valor da terra nua:

Dados do imóvel:

Valor unitário: V.U. = 107.468,05 R\$/ha.

Área do imóvel: Ag = 19,36 ha.

Valor da terra nua:

$$V_t = A_g \times V.U.$$

$$V_t = 19,36 \times 107.468,05$$

$$\mathbf{V_t = R\$ 2.080.581,00}$$

Arredonda-se para:

$$\mathbf{V_t = R\$ 2.080.000,00}$$

“DOIS MILHÕES E OITENTA MIL REAIS”

(*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 6.8.1 da NBR 14.653-1.

4. CONCLUSÃO.

4.1. Valor final apurado:

Tendo em vista o critério técnico utilizado nesta avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, válido para SETEMBRO/2024, é de:

Sítio São José – Casa Branca/SP – Matrícula 9.329
<u>R\$ 2.080.000,00</u>
<i>“DOIS MILHÕES E OITENTA MIL REAIS”</i>

4.2. Especificação da avaliação:

De acordo com o disposto no Anexo 03 deste laudo, onde se aplicou os itens 9.3.5 e 9.3.6 da NBR 14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – parte 3 – Imóveis Rurais), este laudo de avaliação pode ser classificado como tendo:

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

5. ENCERRAMENTO.

Este laudo de avaliação é composto de onze (11) laudas digitadas somente no anverso e quatro (04) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Ribeirão Preto, 16 de setembro de 2024.

SERGIO ABUD
Eng° Civil - CREA 060.085.833-2
MEMBRO TITULAR DO IBAPE n° 348

*** ANEXO 01 ***

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

(INCLUSIVE IMAGEM POR SATÉLITE)



FOTO 01: Vista do Sítio São José.



FOTO 02: Aspectos do solo.



FOTO 03: Vista da divisa do Sítio São José.



FOTO 04: Vista geral do Sítio São José.



*** ANEXO 02 ***

PESQUISA, HOMOGENEIZAÇÃO E
ANÁLISE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DE VALORES DE PROPRIEDADES RURAIS

Elemento 01:



LOCAL: Estrada de terra, 3 km do asfalto - Casa Branca/SP

VALOR: R\$ 9.500.000,00 (oferta)

ÁREA: 84,70 ha (35 alqueires)

FONTE: Cardoso Sítios e Fazendas - (16) 99714-8009

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 33,00 alqueires (79,86 ha) de cana – classe IIe
2,00 alqueires (4,84 ha) de reserva – classe Vw

SITUAÇÃO: muito boa (aproximadamente 3 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada.

BENFEITORIAS: não possui.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-zona-rural-casa-branca-sp-847000m2-id-2730889917/>

Elemento 02:



LOCAL: Estrada de terra, 4 km do asfalto - Casa Branca/SP

VALOR: R\$ 9.000.000,00 (oferta)

ÁREA: 84,70 ha (35 alqueires)

FONTE: The Golden Imóveis Ltda. - (19) 3929-7897

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 32,00 alqueires (77,44 ha) de cana – classe IIe
3,00 alqueires (7,26 ha) de reserva – classe Vw

SITUAÇÃO: muito boa (aproximadamente 3 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada.

BENFEITORIAS: não possui.

LINK: https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/fazenda-rural-em-casa-branca-sp-casa-branca-1093676258?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Csimilar_ads%7C1

Elemento 03:



LOCAL: Estrada de terra, 700 m do asfalto - Mococa/SP

VALOR: R\$ 40.000.000,00 (oferta)

ÁREA: 498,52 ha (206 alqueires)

FONTE: We Home Imóveis - (19) 97401-0390

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 175,10 alqueires (423,74 ha) de cana – classe IIe

30,90 alqueires (74,78 ha) de reserva/SPP – classe Vw

SITUAÇÃO: muito boa (aproximadamente 700 m do asfalto).

CULTURA: cana arrendada.

BENFEITÓRIAS: 1 casa de funcionários.

LINK: <https://wehomeimobiliaria.com.br/comprar/sp/mococa/area-rural-de-mococa/fazenda/70671448>

Elemento 04:



LOCAL: Estrada de terra, 6,0 km do asfalto – Mococa/SP

VALOR: R\$ 16.000.000,00 (oferta)

ÁREA: 242 ha (100 alqueires)

FONTE: ABL Imóveis - (51) 99394-1870

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 36,00 alqueires (87,12 ha) cultiváveis – classe IIe

30,00 alqueires (72,60 ha) pasto – classe IIIs

34,00 alqueires (82,28 ha) de reserva/APP – classe Vw

SITUAÇÃO: boa (aproximadamente 6,0 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada

BENFEITORIAS: casa sede, 3 casas funcionários,

LINK: https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/fazenda-para-venda-em-centro-mococa-sp-1301442561?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Csimilar_ads%7C1

Elemento 05:



LOCAL: Estrada de terra, 4,0 km do asfalto – Vargem Grande do Sul/SP

VALOR: R\$ 12.000.000,00 (oferta)

ÁREA: 159,72 ha (66 alqueires)

FONTE: Palace Imobiliária - (19) 3422-2168 / (19) 99909-8951

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 58,00 alqueires (140,39 ha) cultiváveis – classe IIe
8,00 alqueires (19,36 ha) de reserva/APP – classe Vw

SITUAÇÃO: muito boa (aproximadamente 4,0 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada

BENFEITORIAS: não possui

LINK: <https://www.palaceimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-a-venda-vargem-grande-do-sul-vargem-grande-do-sul/FA0057>

Elemento 06:



LOCAL: Estrada de terra, 10 km do asfalto – entre Tambaú e Santa Rosa do Viterbo/SP

VALOR: R\$ 5.400.000,00 (oferta)

ÁREA: 72,60 ha (30 alqueires)

FONTE: Cardoso Sítios e Fazendas - (16) 99714-8009

DATA: agosto/2024

CLASSE DE USO DO SOLO: 23,50 alqueires (56,87 ha) cultiváveis – classe IIe
6,50 alqueires (15,73 ha) de reserva/APP – classe Vw

SITUAÇÃO: boa (aproximadamente 10 km do asfalto).

CULTURA: cana arrendada

BENFEITORIAS: não possui

LINK: https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sitio-em-tambau-30-alqueires-5-400-000-00--mar-1312408892?lis=listing_1100

TRATAMENTOS DOS ELEMENTOS:

A homogeneização dos valores pesquisados será feita visando a utilização dos critérios preconizados no “Curso de Avaliação de Propriedade Rurais”, publicado pelo IBAPE, de onde serão aproveitados os seguintes fatores de homogeneização:

a) Classificação e situação da terra:

a1) Situação:

A homogeneização dos valores se fará para o fator de situação “ótimo”, ou seja, terras com frente para estrada de primeira classe asfaltada, de tráfego permanente e importância relativa.

Para a correção dos elementos da pesquisa em situações diferentes desta, será utilizado o quadro abaixo baseado no trabalho do Eng^o Hélio de Caires, constante da apostila do Curso de Avaliação de Imóveis Rurais, página 24.

Situação	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	praticabilidade durante o ano	escala de valor (%)
Ótima	asfaltada	Limitada	permanente	100
muito boa	primeira classe não asfaltada	Relativa	permanente	95
boa	não pavimentada	Significativa	permanente	90
desfavorável	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80
Má	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	fechos e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca	70

a2) Classificação:

De acordo com NORTON, as terras são divididas em oito classes de capacidade de uso, obedecendo a uma ordem decrescente de acordo com a sua potencialidade de produzir rendimentos.

Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, essas classes foram classificadas de acordo com suas possibilidades de uso agrícola, cujas características principais resumidas são as seguintes:

Classe I: Terras que têm nenhuma ou somente muito pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. Próprias para culturas anuais, com produção média a elevada, sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo.

Classe II: Terras com limitações moderadas para seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, com produção entre média e elevada

Sub-classe IIe: Oferecem ligeiro a moderado risco de erosão, devido ao relevo suavemente ondulado.

Sub-classe IIs: Têm ligeira limitação pela capacidade de retenção de água, ou baixa saturação das bases, ou pouca capacidade de retenção de adubos.

Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais, sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente nos casos de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo.

Sub-classe IIIe: Com relevo suavemente ondulado a ondulado, com deflúvio rápido, com riscos severos à erosão.

Sub-classe IIIs: Podem ser praticamente planas ou suavemente onduladas, mas com fertilidade baixa, ou limitada por profundidade efetiva média, ou drenagem interna moderada a pobre.

Classe IV: Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos.

Classe V: São terras planas ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais e que podem ser apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Seus impedimentos permanentes são: baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.

Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas como pastagens, florestas, seringueiras e cacau, desde que adequadamente manejadas. Suas limitações são em razão de declividades excessivas ou pequena profundidade do solo.

Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Normalmente são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.

Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais, prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.

OBS.: as classes V, VI, VII e VIII, também admitem sub-classes, com as mesmas restrições das classes II, III e IV.

Tabela de Homogeneização:

De acordo com a proposta de Geraldo V. Franca, cuja tabela de pesos para cada tipo de terra e localização é apresentada abaixo:

CLASSES																
	II	IIs	Ile	Ile,s	IIIs	IIW	IIIe	IIIe,s	IVs	IVe	IVe,s	Vw	VIe	VIe,s	VIIe	VIIe,s
SITUAÇÃO	95%	88%	80%	74%	68%	64%	60%	56%	50%	47%	44%	39%	32%	26%	23%	17%
ótima 100%	0,950	0,880	0,800	0,740	0,680	0,640	0,600	0,560	0,500	0,470	0,440	0,390	0,320	0,260	0,230	0,170
muito boa 95%	0,900	0,836	0,760	0,703	0,646	0,608	0,570	0,532	0,475	0,447	0,418	0,370	0,304	0,247	0,219	0,162
boa 90%	0,855	0,792	0,720	0,666	0,612	0,576	0,540	0,504	0,450	0,423	0,396	0,351	0,288	0,234	0,207	0,153
desfav. 80%	0,760	0,704	0,640	0,592	0,544	0,512	0,480	0,448	0,400	0,376	0,352	0,312	0,256	0,208	0,184	0,136
má 75%	0,712	0,660	0,600	0,555	0,510	0,480	0,450	0,420	0,375	0,353	0,330	0,293	0,240	0,195	0,173	0,128
péssima 70%	0,665	0,616	0,560	0,518	0,476	0,448	0,420	0,392	0,350	0,329	0,308	0,273	0,224	0,182	0,161	0,119

Obs: Importante frisar que não foi feito nenhum estudo mais aprofundado sobre a qualidade do solo do avaliando e dos dados da pesquisa.

A diferenciação entre terras de cultura, pastagens e reserva/APP é feita apenas para levar em conta a possibilidade de exploração econômica destes locais.

Isso não quer dizer, por exemplo, que terras destinadas à APP/reserva, essenciais para o imóvel em análise e o meio ambiente como um todo, são de qualidade inferior às demais.

Porém, no mercado imobiliário, tais áreas não atingem o mesmo potencial de valorização das demais, devido à limitação de sua exploração econômica.

a3) Situação paradigma:

A situação paradigma desejada constitui numa propriedade de acesso por estrada de terra com tráfego permanente (**situação muito boa**), terras de cultura **classe Ile** (**fpt = 0,76** - tabela da folha anterior).

b) Fator de atualização: (Fat)

A atualização dos dados da pesquisa não será necessária, tendo em vista que foram colhidos elementos contemporâneos à data do laudo.

c) Fator de fonte: (Ff)

Para corrigir a elasticidade das ofertas.

Ff = 1,00 -----> negócios realizados

Ff = 0,90 -----> ofertas

d) **Fator de correção de áreas:** (FCA)

Sabendo-se a “lei” que rege o mercado imobiliário de que quanto maior o imóvel, menor seu valor unitário, as áreas dos dados da pesquisa serão “tratadas” através da fórmula do Eng^o Sergio Abunahman, a saber:

$$Fca = (A.comp. / A.aval.)^{0,25}, \text{ se } A.comp / A.aval. < 30\%$$

$$Fca = (A.comp. / A.aval.)^{0,125}, \text{ se } A.comp / A.aval. > 30\%$$

Sendo:

A.comp = Área do elemento comparativo;

A.aval. = Área do imóvel avaliando.

e) **Desconto pelas benfeitorias e culturas:**

As benfeitorias e culturas por ventura existentes nos elementos pesquisados serão avaliadas e descontadas do valor total do imóvel, para que ao final se tenha apenas o valor da terra nua.

No caso da cultura, o critério avaliatório a ser utilizado é o Método da Capitalização da Renda, que visa a apuração do “lucro cessante” do bem produtivo considerado, ou seja, a apuração dos rendimentos líquidos esperados.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

PARADIGMA DESEJADO:	ÁREA: (em hectares)	19,3600
---------------------	------------------------	---------

CLASSE DE USO:	Ile
SITUAÇÃO:	muito boa
Índice de ponderação =	0,760

DADO	ÁREA (ha)	PREÇO TOTAL (R\$)	VALOR DAS CULT.CANA (R\$)	VALOR DAS BENFEITORIAS (R\$)	FATOR DE FONTE	VALOR DA TERRA NUA (R\$)	VALOR UNIT. (R\$/ha)	CLASSE DE USO	SITUAÇÃO	ÍNDICE PONDER.	FATOR DE HOMOG.	FATOR DE CORR.ÁREA	UNITÁRIO HOMOG. (R\$/ha)
1	79,86							Ile	muito boa	0,760			
	4,84							Vw	muito boa	0,370			
	84,70	9.500.000,00	-	-	0,90	8.550.000,00	100.944,51			0,738	1,030	1,203	124.445,61
2	77,44							Ile	muito boa	0,760			
	7,26							Vw	muito boa	0,370			
	84,70	9.000.000,00	-	-	0,90	8.100.000,00	95.631,64			0,727	1,046	1,203	119.406,77
3	423,74							Ile	muito boa	0,760			
	74,78							Vw	muito boa	0,370			
	498,52	40.000.000,00	-	-	0,90	36.000.000,00	72.213,75			0,701	1,083	1,501	114.406,75
4	87,12							Ile	boa	0,720			
	72,60							IIIs	boa	0,612			
	82,28							Vw	boa	0,351			
	242,00	16.000.000,00	-	-	0,90	14.400.000,00	59.504,13			0,562	1,352	1,371	102.538,55
5	140,39							Ile	muito boa	0,760			
	19,36							Vw	muito boa	0,370			
	159,75	12.000.000,00	-	-	0,90	10.800.000,00	67.605,63			0,713	1,066	1,302	92.496,76
6	56,87							Ile	boa	0,720			
	15,73							Vw	boa	0,351			
	72,60	5.400.000,00	-	-	0,90	4.860.000,00	66.942,15			0,640	1,187	1,180	91.513,88

Campo	Significado
Área (em ha.)	Área do elemento da pesquisa
Preço Total (R\$)	Valor pedido ou negociado do comparativo, já descontados valores de benfeitorias
Valor da cultura ou benfeitoria (R\$)	Valor da cultura de cana = Área plantada x valor em hectares Valor da benfeitoria: estimado com base na informação da fonte consultada
Fator de oferta	F.of. = 0,90 (ofertas); F.of. = 1,00 (vendas)
V. terra nua (R\$)	V.terra nua = (Preço Total x F.of) - Valor da cultura de cana (estimado)
Valor unit. (R\$/ha.)	Valor unit. = V. terra nua / Área
Índice de ponder.	Extraído da tabela do item a do Anexo 02 do laudo, combinando classe de uso c/ situação
Fator de homog.	Fator de homog. = índice de ponderação do avaliando / índice de ponderação do comparativo
Fator de correção de área	conf. Fórmula do Engº Sergio Abunahman, sendo: (A.comp / A.aval.)^0,25, se a diferença entre ambos for até 30%; (A.comp./ A.aval.)^0,125, se a diferença entre ambos for maior que 30%
Unit. Hom. R\$/ha.)	Unit. Homog. = Valor unitário * (Fator Homog. + Fator Cana - 2 + 1)

Média provisória :	107.468,05
Limite superior: (+30%)	139.708,47
Limite inferior: (-30%)	75.227,64

Limites do intervalo de confiança (80%)		
Valor unitário médio :	var.	107.468,05
Limite mínimo	-7,66%	99.231,23
Limite máximo	7,66%	115.704,88
Grau de precisão:	III	

Portanto, V.U. (em R\$/ha.) =	107.468,05
-------------------------------	------------

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS			
	Amostra Original	Amostra Saneada	
média	107.468,05	107.468,05	<---
desvpad	14.013,50	14.013,50	
c.v.	13,04%	13,04%	
N	6	6	
Intervalo de Confiança			
tc	1,48	1,48	
min	99.231,23	99.231,23	
max	115.704,88	115.704,88	
Critério de exclusão:			
(a) média +/- 30%	32.240,42	32.240,42	
(b) desv.padrão	14.013,50	14.013,50	
(c) Chauvenet	24.243,36	24.243,36	
a	<--- adotado		
amplit.corte			
min	75.227,64	75.227,64	
max	139.708,47	139.708,47	
Grau de Precisão:			
Ampl. do I.C. (80%):		16.473,65	
média:		107.468,05	
Dif. % :		15,3%	
GRAU DE PRECISÃO:		III	
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m²)	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m²)	Outlier S (Sim)
1	124.445,61	124.445,61	
2	119.406,77	119.406,77	
3	114.406,75	114.406,75	
4	102.538,55	102.538,55	
5	92.496,76	92.496,76	
6	91.513,88	91.513,88	
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			

*** ANEXO 03 ***

DETALHAMENTO DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. Grau de fundamentação:

A NBR 14.653-3 prevê a classificação do laudo de avaliação, quanto ao seu grau de fundamentação, com o objetivo de determinar o empenho do profissional no trabalho avaliatório, podendo variar de Grau I a Grau III.

A Tabela 4 do item 9.3.5. da norma, informa as características necessárias para enquadramento do trabalho, a saber:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00a

A classificação final do trabalho deve obedecer à Tabela 5 (abaixo), de acordo com a soma dos pontos obtidos na Tabela 4, ou seja:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Analisando o conteúdo deste trabalho, pode ser feita a classificação do grau atingido em cada um dos 5 itens citados, conforme mostrado na tabela abaixo:

Item	Descrição	Pontos
1	Caracterização do bem avaliando	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2
3	Apresentação dos dados	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	2
Total de pontos		11

classificado como tendo: Sendo assim, este laudo de avaliação pode ser

Grau de Fundamentação II

2. Grau de precisão:

Consta do item 9.3.8, Tabela 6 da NBR 14.653-3, que o grau de precisão de uma avaliação pode atingir valores I, II ou III, conforme a amplitude do intervalo de confiança, a saber:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

No caso em pauta, conforme mostrado no Anexo 02 deste laudo e reproduzido abaixo, os valores encontrados através do tratamento de dados por estatística descritiva, são os seguintes:

Valor calculado...: 107.468,05 R\$/ha (valor extraído do saneamento da amostra)

Valor mínimo.....: 99.231,23 R\$/ha (7,66% menor que o calculado)

Valor máximo.....: 115.704,88 R\$/ha (7,66% maior que o calculado)

Considerando que a amplitude do intervalo de confiança nesta avaliação foi de 15,32% (7,66% + 7,66%), ou seja, este trabalho pode ser classificado como tendo:

Grau de Precisão III

*** ANEXO 04 ***

MATRÍCULA DO IMÓVEL

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 9.329

DATA
Em 18 de dezembro de 1989

FLS.
1

OFICIAL

IMOVEL
UMA GLEBA DE TERRAS, sem benfeitorias, situada no distrito de Lagoa Branca, desta Comarca de Casa Branca, Estado de São Paulo, no lugar denominado "OLHOS D'AGUA ou CIGANO", com a área de 8,00 (oito) alqueires, ou 19,36 has. sendo que a divisa tem início na estrada que serve a propriedade, na con-
 frontação com Osvaldo Francisco; daí, com 120,00 (cento e vinte metros); /
 daí, deixa a estrada e a esquerda segue com rumo de 84º00'SE e distância de
 970,00 (novecentos e setenta metros) confrontando com Marcelo Strazza; daí,
 à esquerda com rumo de 29º42'NW a distância de 376,80 (trezentos e setenta/
 e seis metros e oitenta centímetros), confrontando com Maria Preciliana de
 Jesus e seus sucessores (a leste); daí, à esquerda com rumo de 81º41'SW na/
 distância de 746,00 (setecentos e quarenta e seis metros) confrontando com/
 Osvaldo Francisco (norte), encontrando o ponte de partida.- INCRA número /
 619.027.004.430 - Módulo fiscal 18,0 - nº de módulos fiscais 2,41 - fração/
 mínima de parcelamento 3,0 ha., confrontando ainda a oeste com Antonio Rodrí
 v.verso

AQUISIÇÕES
R.1. 9.329:--- CASA BRANCA, 18 DE DEZEMBRO DE 1989.--- **IMÓVEL:--** A gleba
 de terras sem benfeitorias, aqui matriculada.--- **ADQUI-**
RENTES:-- JOSÉ DARILIO MADELA, agricultor, RG. nº 14.095.366-SP, e sua mu-
 lher HERMELINDA PAIS DE OLIVEIRA MADELA, do lar, RG. nº 16.809.414-SP, ambos
 brasileiros, portadores do CIC. nº 131.788.228/87, casados sob o regime da/
 comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domicilia-
 dos na Rua Nelson Polo, nº 382, em Leme-SP.--- **TRANSMITENTES:--** Marcelo Straz-
 za e sua mulher Geralda Rocha Strazza, devidamente qualificados nesta matri-
 cula retro.--- **TÍTULO:--** Venda e Compra.--- **FORMA DO TÍTULO:--** Escritura Pú-
 blica lavrada em 25 de abril de 1989, nas Notas do Tabelionato de Lagoa /
 Branca, Sr. Antonio de Oliveira, livro 21 - fls. 173 à 175.--- **VALOR:--** NCz\$
 4.600,00 (quatro mil e seiscentos cruzados novos).--- Eu,
 (OCIMAR WALTER OLIVEIRA), Escrevente Autorizado, que datilografei e subscre-
 vi.--- Deste:-- NCz\$ 537,00.- Estado:-- NCz\$ 144,99.- Ipesp:-- NCz\$ 107,40.- /
 Total:-- NCz\$ 789,39.- **GUIA NÚMERO 224/89.**-----

ÔNUS
R.3. 9.329:--- CASA BRANCA, 24 de JULHO DE 1996. Cédula Rural Hipotecá-
 ria, no valor de R\$. 115.091,78, com vencimento para o
 dia 31 de outubro de 2.002, a favor do BANCO DO BRASIL S.A. Em hipoteca de
 1º grau o imóvel desta matrícula. Emitida por JOSÉ DARILIO MADELA e s/m -
 HERMELINDA PAES DE OLIVEIRA MADELLA. Pagável em Leme, onde foi emitida no
 dia 21 de junho de 1996. Taxa de juros de 3% ao ano. Emol. 25,02. Eu,
 JOSE FERNANDO RIBEIRO, Substituto do Oficial, que datilografei e subscrevi
 Ver R. 8.415 do livro 3-H.

R.4. 9.329:--- CASA BRANCA, 24 de JULHO DE 1996. Cédula Rural Hipotecá-
 ria, no valor de R\$. 82.829,59, com vencimento para o
 dia 31 de outubro de 2.002, a favor do BANCO DO BRASIL S.A. EM HIPOTECA DE
 2º grau, o imóvel desta matrícula. Emitida por JOÃO CARLOS MADELLA, casado
 agricultor, CPF. 057.300.008/55; WILSON JOSÉ MADELLA, brasileiro, casado ,

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código A6506636. Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código A6506636.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código A6506366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código A6506366.

MATRÍCULA N.º 9.329

(continuação de fls. 1) FLS. 1V.º

IMÓVEL

Rodrigues Mafra.....

PROPRIETÁRIOS:--- MARCELO STRAZZA, motorista, RG. nº 7.465.514-SP, e sua / mulher GERALDA ROCHA STRAZZA, do lar, RG. nº 23.613.181-3-SP, portadores do CIC. nº 718.241.978/34, ambos brasileiros, casados sob/ o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Dona Amélia, nº 474, Jardim Primavera, em Aguaí-SP.---

AQUISIÇÃO:--- Matrícula número 3.702 do livro número 02 de Registro Geral. Eu, *[assinatura]* (OCIMAR WALTER OLIVEIRA), Escrevente Autorizado, que datilografei e subscrevi.---

AV.2. 9.329:--- Casa Branca, 05 de junho de 1990. Nos termos do requerimento arquivado neste cartório, o imóvel passou a ter o nome de SÍTIO SÃO JOSÉ. Emol. CR\$. 14,00-Estado-CR\$. 3k78-Ipesp-CR\$. 2,80 - total-CR\$.20,58. O Oficial. 86/90 *[assinatura]* datilografei e subscrevi.---

AQUISIÇÕES

[Empty box for acquisitions]

ÔNUS

casado, agricultor CPF. 057.300.028/07; ALMIR APARECIDO MADELLA, CPF. 057.299.998/44; ERMELINDA PAES DE OLIVEIRA MADELLA .RG. 16.809.414.sp; ELITA - TEREZINHA RAMOS MADELLA. RG 16.811.659.sp; RITA ISABEL DA SILVA MADELLA - RG. 15.873.937.sp. Assina na qualidade de proprietário em razão da hipoteca: JOSE DARILIO MADELLA. Pagável em Leme, onde foi emitida no dia 21 de junho de 1996. Emol. nihil. Eu, *[assinatura]* JOSE FERNANDO RIBEIRO, Substituto do Oficial, que datilografei e subscrevi.---

R.5. 9.329:--- CASA BRANCA, 13 DE NOVEMBRO DE 1998. Cédula Rural - Pignoratícia e Hipotecária nº.98/41018-0 no valor de R\$ 152.966,08 a favor do Banco do Brasil SA., com vencimento para o dia 20 de Outubro de 1999.- Em hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, a glrba deterras constante desta matrícula.- Emitida por WILSON JOSE MADELLA, brasileiro, casado, agricultor, portador do RG. nº.--

OFICIAL

REGISTRO GERAL

ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº

9.329

(CONTINUAÇÃO DE FLS. 01 vº)

FLS.

2

OFICIAL

ONUS

R.5. 9.329:- RG. nº.13.647.371-ssp-sp- CPF. 057.300.028.-07, - residente em Leme-sp-; ALMIR APARECIDO MADELLA, - brasileiro, solteiro, agricultor, portador do RG. nº. 15.571.925-ssp-sp- CPF. 057.299.998-44, residente em Leme-sp.- Interveniêntes Garantes:- - JOSÉ DARILIO MADELLA e sua mulher HERMELINDA PAES DE OLIVEIRA MADELLA, - ambos qualificados nesta matrícula.- Pagável em Leme-sp- onde foi emitida em 30 de Outubro de 1998.- Juros:- 8,75% ao ano.-Foi apresentada de - claração de estar quite com os ITR dos últimos cinco anos e CCIR quitado Eu ~~José Fernando Ribeiro~~ José Fernando Ribeiro Substituto do Oficial, que datilografarei e subscreverá.-- vide registro nº.9.467 do Livro 3-I.-.-.-.-.-.

Av.6. 9.329:- CASA BRANCA, 26 DE JANEIRO DE 1999. Nos termos do Aditivo à Cédula Rural, tem por finalidade de alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de Outubro de 1998, para 31 de outubro de 2.003, da forma da resolução CMN/Bacen nº. 2566 de 06.11.98, da Cédula Rural Hipotecária nº. 96/70159-5, constante do R.3 retro, no valor R\$ 115.091,78, emitida em 21.06.1996, com vencimento final em 31.10.2.002,--**ALTERAÇÃO DO VENCIMENTO:-** O(s) Financiador(s) e o Financiador, tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento em 31 de outubro de 2.003. **FORMA DE PAGAMENTO:-** Sem prejuízo das demais prestações pactuadas, a parcela ora prorrogada passa a ter seu vencimento fixado em 31 de outubro de 2.003, correspondente, ou melhor, correspondendo ao resultado da multiplicação de 17.245 Kg. de algodão em Pluma tipo 6 - fibra 30/32, pelo preço mínimo básico oficial, acrescida de taxa efetiva, digo, pelo preço mínimo básico oficial vigente na data do respectivo pagamento. A parcela objeto de prorrogação expressa em quantidade de unidades equivalentes em produto, foi acrescida da taxa efetiva de juros de 3% ao ano, capitalizados anualmente.**FORMA ALTERNATIVA DE PAGAMENTO:-** Para pagamento da parcela ora prorrogada, e de conformidade com a Lei nº. 9.138 de 20.11.95, com a Resolução CMN/Bacen nº. 2.238 de 31.01.96, e da Resolução CMN/Bacen nº. 2.566 de 06.11.98 o Financiador, concorda em receber a presente parcela mediante a entrega de comprovante de depósito correspondente a 17.245 Kg. de algodão em pluma tipo 6 - fibra 30/32.-- Nada mais. Eu, ~~José Fernando Ribeiro~~ José Fernando Ribeiro Substituto do Oficial, que datilografarei e subscreverá.--

Av.7. 9.329:- CASA BRANCA, 26 DE JANEIRO DE 1999. Nos termos do Aditivo à Cedula Rural Hipotecária nº. 96/70098-X no valor R\$ 82.829,59, emitida em 21.06.1996, com vencimento final em 31.10.2.002, constante do R.4. retro, tem por finalidade alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de outubro de 1998, para 31 de outubro de 2.003, na forma da Resolução CMN/Bacen nº. 2566 de 06.11.98.-- **ALTERAÇÃO DO VENCIMENTO:-** O(s) Financiador(s) e o Financiador, tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento em 31 de outubro de 2.003. **FORMA DE PAGAMENTO:-** Sem prejuízo das demais prestações pactuadas, a parcela ora prorrogada, passa a ter seu vencimento fixado em 31 de outubro de 2.003, correspondente ao resultado da multiplicação de 12.411 Kg. de algodão em pluma tipo 6 fibra 30/32, pelo preço mínimo básico oficial vigente na data do respectivo pagamento. A Parcela ora de prorrogação, digo, A parcela objeto da prorrogação, expressa em quantidade de unidade equivalentes em pro-

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULOREGISTRO DE IMOVEIS
REGISTRO GERALLUSEN APARECIDO KAMOS FUNO
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 9.329

(continuação de fls. 02) FLS. 2 Vº

~~_____~~
OFICIAL

Eliseu Aparecido Ramos Filho
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULO

Av.7. 9.329:-- equivalentes em produto, foi acrescida da taxa efetiva de juros de 3% ao ano, capitalizadas anualmente. **FORMA ALTERNATIVA DE PAGAMENTO**:-- Para pagamento da parcela ora prorrogada e de conformidade com a Lei nº. 9.138 de 20.11.95, com a Resolução CMN/Bacen, nº. 2.238 de 31.01.96 e da Resolução CMN/Bacen nº. 2.566 de 06.11.98, o Financiador, concorda em receber a presente parcela mediante a entrega de comprovante de depósito correspondente a 12.411 Kg de algodão em pluma tipo 6 fibra 30/32. -- ~~Eu~~ José Fernando Ribeiro Substituto do Oficial, que datilografei e subscrevi.-----

Av.8. 9.329:-- Casa Branca, 28 de dezembro de 1.999. -- Nos termos do documento arquivado neste cartório, é feita a presente averbação para ficar constando as seguintes alterações no Av.7 retro: **ALTERAÇÃO DO VENCIMENTO**: 30.10.2005. **FORMA DE PAGAMENTO**: Sem prejuízo do vencimento das demais prestações pactuadas, as parcelas ora prorrogadas passam a ter seus vencimentos fixados em 31.10.04, correspondendo ao resultado da multiplicação de 11170 quilos de algodão em pluma tipo 6, pelo preço mínimo básico oficial vigente na data do respectivo pagamento e em 31.10.05 correspondendo ao resultado da multiplicação de 10550 quilos de algodão em pluma tipo 6, pelo preço mínimo básico oficial vigente na data do respectivo pagamento, As parcelas objeto de prorrogação, expressas em quantidades de unidades equivalentes em produtos, foram acrescidas de taxa efetiva de juros de 3% ao ano capitalizados anualmente. **FORMA ALTERNATIVA DE PAGAMENTO** - Para pagamento da parcela ora prorrogada, e de conformidade com a Lei 9.138 e suas Resoluções CMN/BACEN o Financiador concorda em receber a parcela prorrogada para 31.01.9, digo, para 31.10.04 mediante a entrega de comprovante de depósito correspondente a 11170 quilos de algodão em pluma tipo 6 e a parcela prorrogada para 31.10.05 mediante a entrega de comprovante de depósito correspondente a 10550 quilos de algodão em pluma tipo 6. **PREMIO ADIMPLIMENTO** Obedecidos os critérios e requisitos estabelecidos na Resolução CMN/BACEN, será concedido, a título de premio adimplimento, desconto de 30 por cento sobre cada uma das parcelas pagas até a data do respectivo vencimento. **CONDIÇÃO ESPECIAL**: De acordo com a Resolução, O financiado obriga-se a efetuar o pagamento do valor prorrogado da parcela exigível em 2000 até 31.10.2000. Nada mais: -- ~~Eu~~ (AMAURI APARECIDO GOMES) Escrevente que datilografei e subscrevi. Emol.: R\$2,76.-----

R.9. 9.329:-- Casa Branca, 19 de abril de 2000. -- **CREADOR**: BANCO DO BRASIL S.A. agência de Leme. **DEVEDORES**: JOSE DARILIO MADELA e s/m HERMESLINDA PAIS DE OLIVEIRA = MADELA, retro qualificados. **TITULO**: hipoteca. **FORMA DO TITULO**: Escritura Pública do 2º tabelião de Leme - livro 223 - fls. 23, no dia 14 de março de 2000. valor de R\$. 152.000,00. **PRAZO**: 01 de março de 2.020 - parcela única. **EM HIPOTECA O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA**. Todas as demais cláusulas e condições ficam constando de escritura, fazendo parte integrante deste registro. guia 71/2000 -- ~~Eu~~ ELISEU APARECIDO RAMOS = FILHO, oficial, que datilografei e subscrevi.-----

Av.10. 9.329:-- CASA BRANCA, 13 DE NOVEMBRO DE 2002. -- Nos termos da Escritura Pública de aditivo de retificação e ratificação à escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária e/ou cessão de créditos lavrada em 28 de outubro de 2002 nas Notas do Tabelião de Leme-SP, Sra. Fátima Aparecida da Silva

MATRÍCULA Nº

9.329

(CONTINUAÇÃO DE FLS. 02^{va})

FLS.

3

OFICIAL

Av. 10. ONUS 9.329:---

Sra. Fátima Aparecida da Silva Ravanini, livro/256 - Fls. 363/366, RESOLVEM re-ratificar a escritura pública celebrada em 14 de março de 2000 do Tabelião de Leme-SP, livro 223 - fls. 023/029, referente ao débito de R\$ 152.000,00 procedo a presente averbação para ficar constando o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA - REDUÇÃO DE ENCARGOS EXCLUSIVAMENTE PARA PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES ATÉ A DATA DO RESPECTIVO VENCIMENTO** - A parcela de encargos financeiros resultantes da aplicação da taxa efetiva de juros, prevista no instrumento ora aditado, será calculada com observância dos seguintes critérios, exclusivamente para pagamento das prestações até a data do respectivo pagamento: A) Atualização, a partir de 01 de novembro de 2001, do saldo devedor total da dívida ora aditada pela variação do índice Geral de Preços de Mercado IGP-M, compreendida no período anual imediatamente anterior - ao mês de aplicação, respeitando o teto de 9,5% a.a. (nove inteiro e cinco décimos por cento ao ano). O cálculo dessa atualização e o débito dos valores dela resultantes serão efetuados no primeiro dia de cada mês no vencimento e na liquidação da dívida; A1) esse índice, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e, caso extinto, ser substituído pelo indexador Nacional - CTN - de que trata a cláusula décima, do acordo ora aditado; - A2) os valores resultantes dessa atualização do saldo devedor serão exigíveis, juntamente com a amortização do principal, na data do vencimento final da operação e na data de eventual pagamento antecipado, proporcionalmente ao valor amortizado. Caso a liquidação ocorra antes de divulgado o referido índice, será utilizado o último índice existente para a atualização do saldo devedor (variação do IGP-M) incidente desde a última atualização até, a data do pagamento; B) sobre o saldo devedor total da dívida, atualizado pela variação do índice Geral de Preços de Mercado IGP-M, na forma prevista na alínea "a" desta cláusula, incidirão encargos financeiros denominados JUROS à taxa efetiva de 3,00% a.a. (três por cento ao ano), (ano de 365 dias), e B1) os juros serão calculados por dias corridos pelo critério de taxa equivalente, debitados e exigidos anualmente no primeiro dia do mês de novembro, no vencimento e na liquidação da dívida. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O limite de 9,5% a.a. (nove inteiro e cinco décimos por cento ao ano) estabelecido para a variação do IGP-M/tem como exclusiva finalidade possibilitar o cálculo dos encargos financeiros para pagamento da prestação até, seu vencimento, não se aplicando por consequência, atualização do valor principal da dívida ora aditada. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - As condições estipuladas nas alíneas "a" e "b" desta cláusula não serão aplicadas para as parcelas de juros inadimplidas, as quais ficarão sujeitas à substituição dos encargos de inadimplemento originalmente pactuados pelos encargos de mora estabelecidos no artigo 5º da Medida Provisória nº 2.196-3, de 2001, desde a data do vencimento da parcela até, a data de seu efetivo pagamento, conforme previsto na cláusula segunda desta escritura. **CLÁUSULA SEGUNDA** - No caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, os valores em situação de inadimplemento serão recalculados até a data de seu vencimento, com base na variação integral acumulada do IGP-M, bem como os encargos financeiros pactuados no instrumento ora aditado, correspondente à taxa efetiva de juros de 8,00% a.a. (oito por cento ao ano) - (ano de 365 dias), passando a incidir, a partir do vencimento, sobre os valores assim atualizados, os encargos financeiros, abaixo, calculados pró rata die, em consonância com o artigo 5º (quinto) da Medida Provisória nº 2.196-3, de 2001: I - encargos calcula-

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULOREGISTRO DE IMOVEIS
REGISTRO GERALLUIZA APARECIDA RAVANINI
OFICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WASHINGTON ANA DE BRITTO de idustriabeddu. Estático de fcs. São Paulo, SP, Brasil, em 10/08/2021 às 19:15:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000877-64.1997.8.26.0318 e código A650636.

MATRÍCULA Nº 9.329

(continuação de fls. 03)

FLS. 3 Vº

OFICIAL

Eliseu Aparecido Ramos Filho
OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULO

Av.10. 9.329:--- I- encargos calculados com base na taxa Média Ajustada dos Financiamentos Diários apurados/ no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - TMS, calculados, debitados e exigidos nos pagamentos parciais e na liquidação do saldo devedor/inadimplido; II - juros moratórios à taxa efetiva de 1% a.a. (um por cento ao ano), incidentes sobre os saldos devedores atualizados na forma do item "I", calculados, debitados e exigidos nos pagamentos das parcelas e na liquidação do saldo devedor inadimplido. **PARÁGRAFO ÚNICO** - No caso de atraso no pagamento de parcela por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, toda a dívida será considerada vencida antecipadamente e serão adotadas as medidas aplicáveis para cobrança de créditos do BANCO DO BRASIL S/A. **CLÁUSULA TERCEIRA** - Os DEVEDORES se declaram cientes de que, por força do que estabelece o parágrafo 4º do artigo 2º da Resolução nº 2.963, de 28 de maio de 2002, do Conselho Monetário Nacional - CMN, não se aplica à dívida ora aditada o disposto no art. 6º da Resolução CMN nº 2.666, de 11 de novembro de 1999, que diz respeito ao desconto na taxa de juros para cada parcela de encargos financeiros para até, a data do respectivo vencimento. Dessa forma, fica sem efeito a cláusula **PRÊMIO ADIPLIMENTO**, da referida resolução. **CLÁUSULA QUARTA** - Os DEVEDORES se declaram cientes de que, por força do que estabelece o item 03 do artigo 8º da Resolução nº 2963, de 2002, não se aplica a dívida ora aditada o disposto no Manual de Crédito Rural 2.6.9, que diz respeito à prorrogação da dívida no caso de incapacidade de pagamento em consequência de dificuldades de comercialização dos produtos, frustração de safras por fatores adversos e eventuais ocorrências prejudiciais ao desenvolvimento das explorações. **CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS** - Todas as obrigações aqui assumidas serão satisfeitas na agência do Banco do Brasil S/A, na praça de Leme (SP). **PARÁGRAFO ÚNICO** - As questões porventura decorrentes do presente ajuste, serão submetidas à Justiça Federal na forma prevista no artigo 109 da Constituição Federal.--- Eu, **ELISEU APARECIDO RAMOS FILHO**, Oficial, que datilografei e subscrevi. - Guia número 213/2002.-----

Av.11. 9.329:--- **CASA BRANCA, 14 DE JUNHO DE 2018.**- **IMÓVEL**:-- O constante desta matrícula.- **EXEQUENTE**:-- BANCO DO BRASIL S.A. CNPJ.nº 00.000.000/0766-86.- **EXECUTADO**:-- **JOSE DARILIO MADELLA**, CPF.nº / 131.788.228-87.- **TÍTULO**:-- Penhora.- **FORMA DO TÍTULO**:-- Certidão de penhora em execução civil, processo número 00008776419978260318, datada de 21 de maio de 2018, do 1º Ofício Judicial da Comarca de Leme-SP.- **VALOR**:-- / R\$ 9.381.484,60.- **Valor p/ Cobrança**:-- R\$ 721.652,66.- **FIEL DEPOSITÁRIA**:-- COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE LEME.- **PROTOCOLO DA PENHORA ONLINE**:-- PH000 212023.- A penhora abrange 04 imóveis, matrículas 3.700, 4.962, 9.329 e 9.842.- Eu, **JOSE FERNANDO RIBEIRO JÚNIOR**, Substituto / do Oficial, que datilografei e subscrevi.- **Prenotação nº 100.463 de 21/05/2018.**-----

Vide Fls 04

COMARCA DE CASA BRANCA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Paulo Roberto Oliveira Carrara
Oficial

MATRÍCULA Nº

9.329

(CONTINUAÇÃO DE FLS. 03 nº)

FLS.

04

OFICIAL

ÔNUS

Av.12. 9.329:- CASA BRANCA, 10 DE JULHO DE 2020.-- Nos termos do documento datado de 12 de Junho de 2020, foi autorizando o CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante do R.3., Av.6. desta matrícula.-- Eu, *(assinatura)* (JULIANO DOS SANTOS VERCELINO), Substituto do Oficial, que subscrevo e assino.-- Prenotação nº 104.547 de 09/07/2020.-- SELO DIGITAL:- 1208243310000000021612207-----

Av.13. 9.329:- CASA BRANCA, 10 DE JULHO DE 2020.-- Nos termos do documento datado de 12 de Junho de 2020, foi autorizando o CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante do R.4., Av.7., Av.8., desta matrícula.-- Eu, *(assinatura)* (JULIANO DOS SANTOS VERCELINO), Substituto do Oficial, que subscrevo e assino.-- Prenotação nº 104.547 de 09/07/2020.-- SELO DIGITAL:- 1208243310000000021613205-----

Av.14. 9.329:- CASA BRANCA, 10 DE JULHO DE 2020.-- Nos termos do documento datado de 12 de Junho de 2020, foi autorizando o CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante do R.5. desta matrícula.- Eu, *(assinatura)* (JULIANO DOS SANTOS VERCELINO), Substituto do Oficial, que subscrevo e assino.-- Prenotação nº 104.547 de 09/07/2020.-- SELO DIGITAL:- 1208243310000000021614203-----

Av.15. 9.329:- CASA BRANCA, 10 DE JULHO DE 2020.-- Nos termos do documento datado de 12 de Junho de 2020, foi autorizando o CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante do R.9. e Av.10. desta matrícula.-- Eu, *(assinatura)* (JULIANO DOS SANTOS VERCELINO), Substituto do Oficial, que subscrevo e assino.-- Prenotação nº 104.547 de 09/07/2020.-- SELO DIGITAL:- 120824331000000002161020B-----

CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente pelo Oficial Registrador Paulo Roberto Oliveira Carrara em 10/08/2021 às 19:15:23. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000977-64.1997.8.26.0318 e código A6500636.