P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA **VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **SÃO SEBASTIÃO DA GRAMA**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º: **1000248-28.2023.8.26.0588**

Exequente: **Banco Bradesco S/A**

Executado: **Industria, Comércio, Importação e Exportação de Cosmético Brazil Bothanico Ltda – ME outra**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Agrônomo - CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo apurar o JUSTO VALOR DE MERCADO **do imóvel rural objeto da matrícula 23.053 do CRI de São José do Rio Pardo, situado na cidade de São Sebastião da Grama, Estado de São Paulo,** conforme descrição detalhada a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

> *"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."*

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram regularmente informadas da data, horário e local da perícia, conforme petição de **fls. 180** dos autos.

Cumprida as exigências legais, em **28 de novembro de 2024, às 10:30 horas,** foi realizada vistoria técnica ao imóvel *sub-judice,* ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

I – Pelo Exequente: **Ninguém compareceu;**

II – Pelo Executado: **A Sra. Marta Santiciolli da Costa.**

III – Metodologia Utilizada nas Avaliações do Imóvel Rural

III.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

> *"Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." (ABNT, 2001 – item 3.44 da Norma Brasileira para avaliação de bens – procedimentos gerais – NB 14653-1).*
>
> *"Este valor é baseado na premissa de Maior e Melhor Aproveitamento do imóvel (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exeqüível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel." (American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property).*

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14.653-3, de autoria da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Esta NBR 14.653-3 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, por isso mesmo seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração às particularidades da mesma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

> **1** *Objetivo*
> *1.1 A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:*
> *a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;*
> *b) classificação da sua natureza;*
> *c) descrição das atividades básicas;*
> *d) definição da metodologia básica;*
> *e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;*
> *f) especificação das avaliações;*
> *g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.*
> **1.2** *Esta Norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais.*
> **1.3** *Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos.*

Esta Norma substituiu a antiga NBR 8.799/85, também da ABNT.

Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal n.º 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em Agosto de 1994, a qual fixa procedimentos para elaboração de laudos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Neste trabalho, o capítulo que nos interessa corresponde ao item 6.4.6. - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Adotaremos, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas nas normas da ABNT, NBR 14.653-3 e IBAPE/SP (instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

III.2 – Avaliação da Terra Nua (Vt)

Na avaliação da terra utilizaremos o Método Comparativo, que consiste na pesquisa do valor de mercado na região, obtida através das transações imobiliárias e ofertas de imóveis que sirvam como comparação, aplicando-se as fórmulas técnicas definidas por norma, onde na classificação da capacidade de uso da terra, utilizaremos a Tabela Mendes Sobrinho, abaixo transcrita:

TABELA 1 Capacidade de uso do solo e valor relativode cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984)

Classes de uso	CRITÉRIO	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4 anos	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso),renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Para a classificação das propriedades rurais com base na situação e viabilidade de circulação do imóvel, utilizaremos a Tabela de Kozma, abaixo transcrita:

TABELA 7 Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidadede circulação, adaptada de Kozma, 1985.

CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de valor (%)
ASFALTO	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
VICINAL I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
VICINAL II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
VICINAL III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
VICINAL IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
VICINAL V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Interpolando-se ambas às tabelas, temos:

		ESCALA DE:		Mendes Sobrinho					
SITUAÇÃO - Kozma		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

III.3 – Avaliação das Benfeitorias (Vb)

A avaliação das construções e instalações (ou benfeitorias não reprodutivas), será feita basicamente a partir dos seguintes pontos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

1. Custos oriundos do trabalho intitulado "Avaliação de Propriedades Rurais" de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi apresentado no III Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. O referido trabalho foi revisado e atualizado através de pesquisa de preços de mercado, pelo eng. Agr. Jalcione N. N. Diniz em Junho de 1996, constituindo o "Caderno de Preços de Benfeitorias Rurais Não Reprodutivas" sendo que a partir desta data os valores foram atualizados para a data da presente pesquisa, através dos índices R8N de Edificações (último disponível) deduzindo-se a depreciação em função de Depreciação Física /Funcional;

2. Aplicação dos Custos Unitários R8N de Edificações, publicados na revista construção, para o Estado onde o imóvel localiza-se, multiplicados por um coeficiente igual a 0,50 (50%) a título de adequação e compatibilidade com o mercado de imóveis rurais onde se situa o imóvel avaliando (esta adequação faz-se necessária devido a incidência sobre o custo básico de encargos sociais, aprovação de projetos, administração, taxas municipais, estaduais e federais, etc. na zona urbana enquanto que no meio rural existem apenas alguns encargos sociais).

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA		
Estado de conservação	**Exemplos de características**	**Fator de depreciação**
Ótimo	Nova	1,00 (100%)
Bom	Necessita pintura	0,80 (80%)
Regular	+ Troca de telhas	0,60 (60%)
Precário	+ Trincas	0,40 (40%)
Mau	+ Problema estrutural	0,20 (20%)
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00 (0%)

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA / FUNCIONAL

Depreciação	Depreciação Funcional			
Física	Adequada	Inadequada	Superada	Total
ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
bom	0,80	0,60	0,40	0,16
regular	0,60	0,45	0,30	0,12
precário	0,40	0,30	0,20	0,08
mau	0,20	0,15	0,10	0,04

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Onde:

- **Adequada** = edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; esta 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

- **Inadequada** = edificação está parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

- **Superada** = edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

- **Total** = edificação não tem utilidade nenhuma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.

IIII.4 – Avaliação da Gleba de Terras (Vpv)

Para as produções vegetais, tais como culturas, lavouras, pastagens e outras formas de benfeitorias reprodutivas, é recomendável, preferencialmente, a utilização do método do valor econômico (capitalização de renda). Esse método envolve a apuração dos rendimentos líquidos esperados a partir da data de referência da avaliação até o término da vida útil da produção vegetal.

Alternativamente, pode-se optar pelo método do custo de reprodução. Este método consiste em calcular os custos diretos e indiretos associados à implantação da mesma cultura em outra área, considerando o estágio germinativo ou produtivo em que se encontrava na época da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Outra opção viável é o método expedito, que se baseia na estimativa do valor da cultura e seu potencial de valorização para agregar ao valor da propriedade.

IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL *SUB-JUDICE*

IV.1 – Caracterização do Imóvel

Trata-se de imóvel rural situado na cidade de São Sebastião da Grama, Estado de São Paulo, objeto da matrícula do n.º 23.053 do CRI São José do Rio Pardo, cujas medidas e confrontações encontram-se descritas na matrícula do imóvel juntada às fls. 102/107 dos autos, conforme reprodução parcial a seguir.

MATRÍCULA 23.053 — LIVRO N. 2 — REGISTRO DE IMÓVEIS — SÃO JOSÉ DO RIO PARDO — REGISTRO GERAL — fls. 102

PROT.:- 71.376 - 11/11/1997

IMÓVEL:- UMA GLEBA DE TERRAS, sem benfeitorias, identificada com o nº 02, formada por parte de uma outra sem qualquer característica especial, situada na Fazenda Santa Lígia, que situa-se na Fazenda Lagoa Dourada, neste município, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 10,89,00ha., ou sejam, 4,50 alqueires, localizada dentro do seguinte perímetro e confrontações: "começa no canto de cerca, na lateral da estrada estadual que liga São José do Rio Pardo à São Sebastião da Grama, na confrontação com Miguel Moreira de Paiva; daí, pela lateral da referida estrada, no sentido de São Sebastião da Grama com 699,20 metros, até o cruzamento com o córrego d'água da Fazenda São Judas Tadeu; daí, à esquerda, pelo córrego abaixo com 47,70 metros, até o cruzamento com o Rio Partura; daí, pelo Rio Partura abaixo com 1.016,30 metros e confronta, até aqui, com a gleba identificada com o nº 01, também formada por parte de uma outra sem qualquer característica especial, de propriedade de Angelo Elyseu Franchi Filho; daí, à esquerda, pela cerca, com azimuthes de 303º 12' - 47,00 metros; 311º 53' - 98,10 metros; 302º 17' -47,00 metros; 276º 35' - 68,50 metros; 244º 22' - 17,70 metros; 258º 19' -24,25 metros; 266º 27' - 22,15 metros; 303º 38' - 50,00 metros; 287º 12' - / 44,60 metros; 275º 09' - 33,00 metros; 250º 46' - 49,10 metros, até a lateral da estrada estadual, ponto onde teve início este perímetro e confronta com Miguel Moreira de Paiva".-.-.-.

IV.2 – Localização / Acessibilidade

O imóvel *sub-judice* encontra-se localizada zona rural da cidade de São Sebastião da Grama, Estado de São Paulo, distante aproximadamente 03 km centro urbano da cidade. O acesso ao imóvel é feito diretamente pela Rodovia SP-207 (Rodovia São Sebastião da Grama a São José do Rio Pardo), classificada em nossa avaliação como **ASFALTO**, alcançando **100%** da "Escala de Mendes Sobrinho".

- Coordenada Geográfica de Localização do Imóvel:

21º41'37.6836"S 46º51'31.7628"W



Imagem 01 e Fotos 01/02 – Rota e vistas parciais de acesso imóvel *sub-judice*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

IV.3 – Topografia

De um modo geral, a topografia da área *sub-judice* é levemente inclinada.

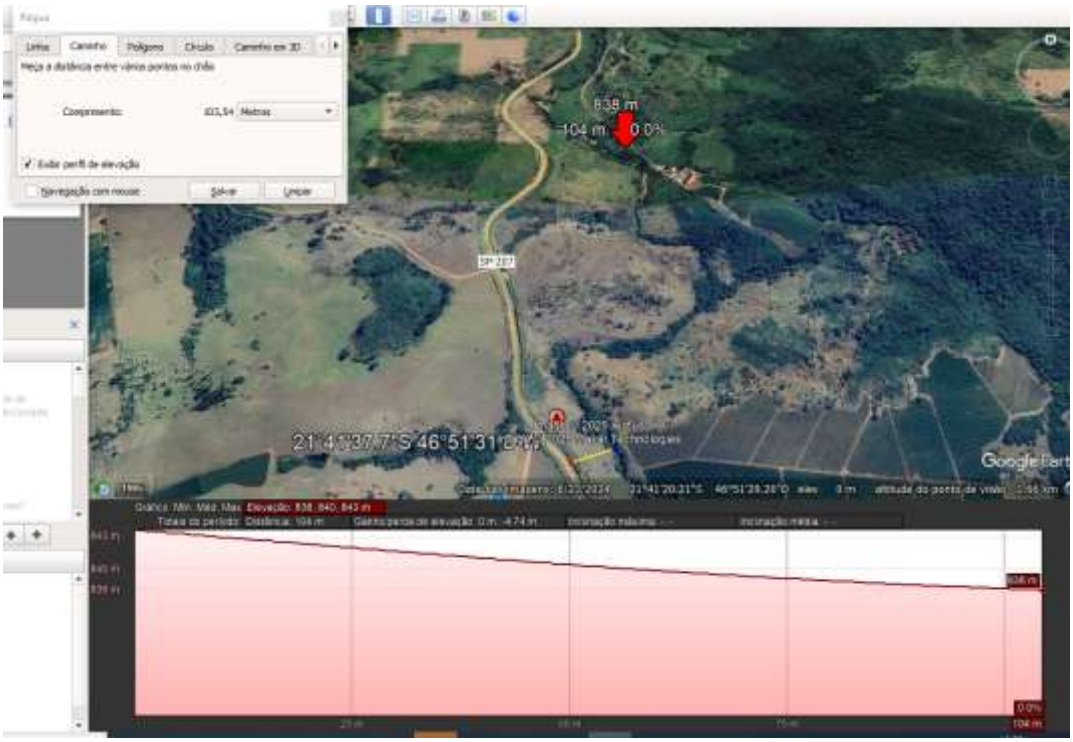


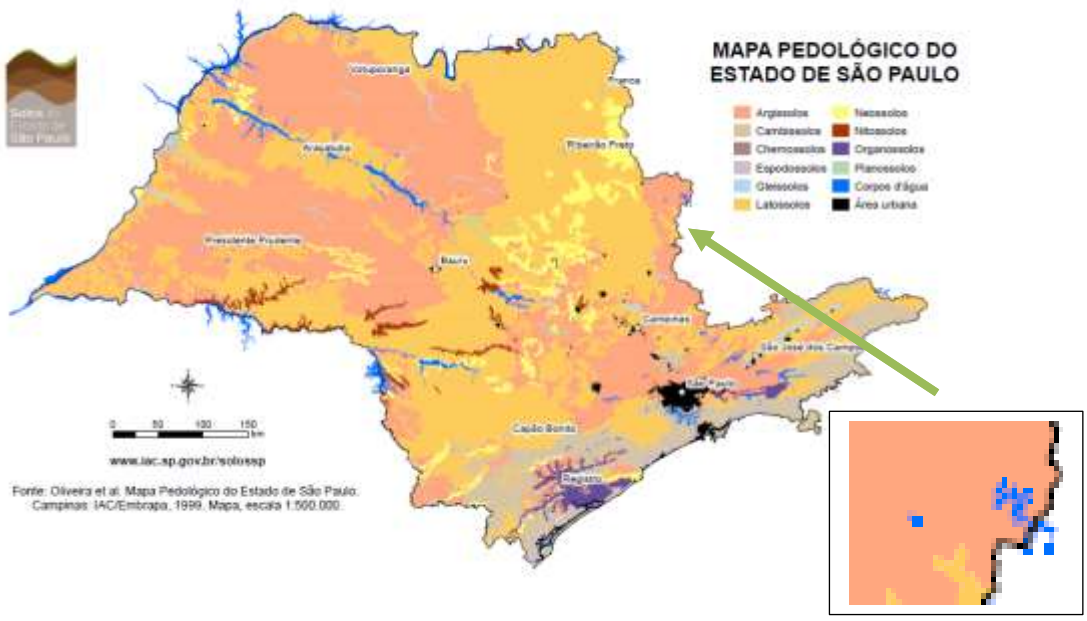
Imagem 02 – Perfil topográfico do imóvel *sub-judice*

IV.4 – Solo da Região

Através de pesquisa realizada em banco de dados pedológico, a região onde se encontra o imóvel *sub-judice* indicam variabilidade na textura e nos atributos químicos do solo, sendo a região do município de São Sebastião da Grama apresenta predominância de Argissolos e Latossolos, como indicado abaixo. Com base nesses dados e na inspeção técnica realizada, podemos classificar o solo do imóvel sub judice como pertencente à **CLASSE III**, de acordo com a Escala de "Capacidade de Uso da Terra".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Esta classificação considera a capacidade do solo para suportar diferentes tipos de cultivo ou atividades, levando em conta fatores como a fertilidade, a drenagem e a textura do solo, entre outros aspectos relevantes para a sua utilização.



IV.5 – Recursos Hídricos

Durante a vistoria técnica realizada *in loco*, foi constatado que o imóvel *sub-judice* apresenta restrições em termos de recursos hídricos. O terreno possui uma escassez de fontes naturais de água, como riachos, açudes ou nascentes, limitando a disponibilidade de recursos para atividades agrícolas, irrigação e outras necessidades. Essa limitação impõe a necessidade de alternativas, como o aproveitamento de água da chuva, a extração de águas subterrâneas (quando presentes) ou a criação de reservatórios artificiais, para suprir as demandas hídricas da propriedade de forma eficaz.

São João da Boa Vista - SP	São Paulo – Capital	Ribeirão Preto - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439 Tel. de Contato: (19) 99775-1871	Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000 Tel. de Contato: (11) 5087-8816	Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590 Tel. de Contato: (19) 99775-1871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

IV.6 – Tipo da Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está inserido o imóvel *sub-judice* possui característica de zona rural, consistente em sua maioria de sítios e fazendas destinados à cultura de café e criação de gado vacum.

IV.7 – Das Benfeitorias Não Reprodutivas

Durante a vistoria técnica realizada não constatamos a existência de benfeitorias não reprodutivas.

IV.8 – Dos Melhoramentos Públicos

Na ocasião da inspeção técnica, este Perito Judicial pôde constatar que o imóvel em questão possui acesso à rede de energia elétrica e telefônica.



Foto 03 – Vista parcial dos melhoramentos píblicos existentes no imóvel *sub-judice*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

IV.9 – Das Culturas Existentes

Durante a vistoria técnica, não foram identificadas culturas perenes ou de ciclo curto, médio e longo. A área apresentava-se coberta por pastagens extensivas e divisa com área de mata ao fundo.





Fotos 04/05 – Vistas parciais das culturas existentes na propriedade

IV.10 – Diagnóstico do Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área agrícola e pecuária bem consolidada.

De um modo geral, o mercado encontra-se relativamente aquecido para venda da tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista número de ofertas disponíveis na região que, de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado, resultando assim em uma "liquidez média" entre 3 a 6 meses.

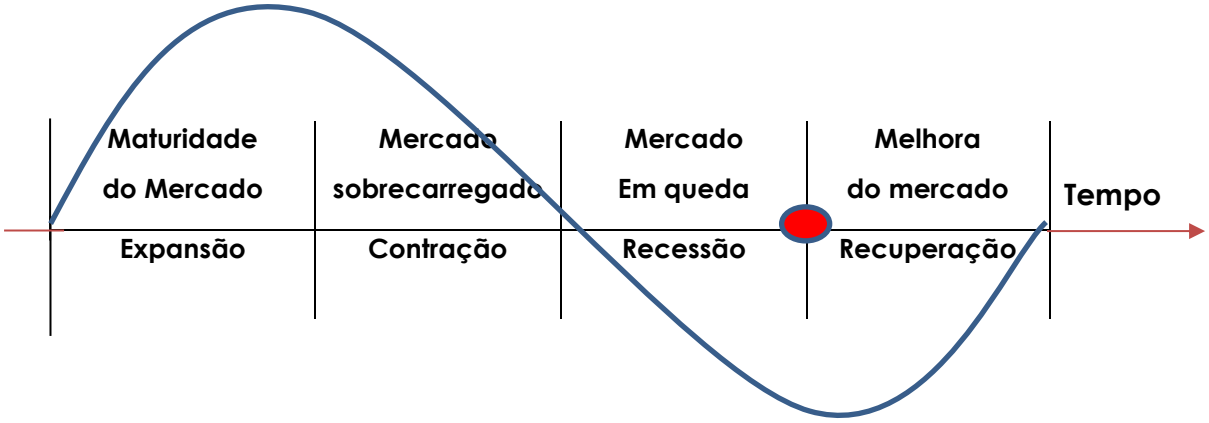
O estudo de mercado tem por objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução na demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual.

Nível de Preços



V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

NOTA AGRONÔMICA	ÁREA (ha)	CLASSE	ÍNDICE		ÁREA	CLASSE	ÍNDICE		ÁREA
0,750	10,890	I	1,00	100	0,00	V	0,50	100	0,00
SITUAÇÃO	100,000	II	0,95	100	0,00	VI	0,40	100	0,00
		III	0,75	100	10,89	VII	0,30	100	0,00
		IV	0,55	100	0,00	VIII	0,20	100	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:	1			
MUNICÍPIO:	São S. Grama a São José R. Pardo		ESTADO:	SP
INFORMANTE:	vide anexo			
Sítio situado entre São Sebastião da Grama a São José do Rio Pardo, com frente para a Rodovia. Com benfeitorias e pastagens.				
OFERTA				R$ 420.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
VI,ASFALTO	6,05	0,40	0,95	0,380
				-
				-
				-
ÁREA TOTAL	6,05	0,400	F. Ponderado	0,380
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias e pastagens - 20% do valor da propriedade				R$ 84.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R$ 84.000,00
DATA	mar/25		ÍNDICE ATUALIZ.	1,00
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA		0,90	378.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				48.595,04
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,9737
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
	UNITÁRIO/ha =		R$ 95.912,03	

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Pesquisa nro.:	2			
MUNICÍPIO:	São José do Rio Pardo		ESTADO:	SP
INFORMANTE:	vide anexo			
Sítio situado em São José do Rio Pardo. Com benfeitorias, pastagens e plantações de café.				
OFERTA				R$ 795.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
IV, VICINAL II	12,10	0,55	0,90	0,495
				-
				-
				-
ÁREA TOTAL	12,10		F. Ponderado	0,495
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias e plantações - 30% do valor da propriedade				R$ 238.500,00
TOTAL BENFEITORIAS				R$ 238.500,00
DATA	mar/25		ÍNDICE ATUALIZ.	1,00
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA	0,90		715.500,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ÁREA =				39.421,49
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,5152
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
UNITÁRIO/ha =	R$ 59.731,44			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:	3			
MUNICÍPIO:	São José do Rio Pardo		ESTADO:	SP
INFORMANTE:	vide anexo			
Sítio situado em São José do Rio Pardo. Com benfeitorias, açude e pastagens.				
OFERTA				R$ 560.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
IV, VICINAL II	6,92	0,55	0,90	0,495
				-
				-
				-
ÁREA TOTAL	6,92		F. Ponderado	0,495
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias e plantações - 20% do valor da propriedade				R$ 112.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R$ 112.000,00
DATA	mar/25		ÍNDICE ATUALIZ.	1,00
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA	0,90		504.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ÁREA =				56.647,40
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,5152
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
	UNITÁRIO/ha =	R$ 85.832,14		

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:	4			
MUNICÍPIO:	São José do Rio Pardo		ESTADO:	SP
INFORMANTE:	vide anexo			
Sítio situado em São José do Rio Pardo. Com benfeitorias, açude e pastagens.				
OFERTA				R$ 600.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, VICINAL I	6,29	0,75	0,95	0,713
				-
				-
				-
ÁREA TOTAL	6,29		F. Ponderado	0,713
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias e pastagens - 25% do valor da propriedade				R$ 150.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R$ 150.000,00
DATA	mar/25		ÍNDICE ATUALIZ.	1,00
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA	0,90		540.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ÁREA =				62.003,18
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,0519
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
UNITÁRIO/ha =	R$ 65.221,15			

ESCRITÓRIOS: **e-mail:** mgoengenharia@bol.com.br **Cel.:** (19) 99775-1871

São João da Boa Vista - SP
Rua Nagib Miguel, nº 4.035, Condomínio Morro Azul I, CEP 13874-439
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

São Paulo – Capital
Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000
Tel. de Contato: (11) 5087-8816

Ribeirão Preto - SP
Rua Horácio Pessini, n.° 620, Apto. 214, Jd. Nova Aliança, CEP 14026-590
Tel. de Contato: (19) 99775-1871

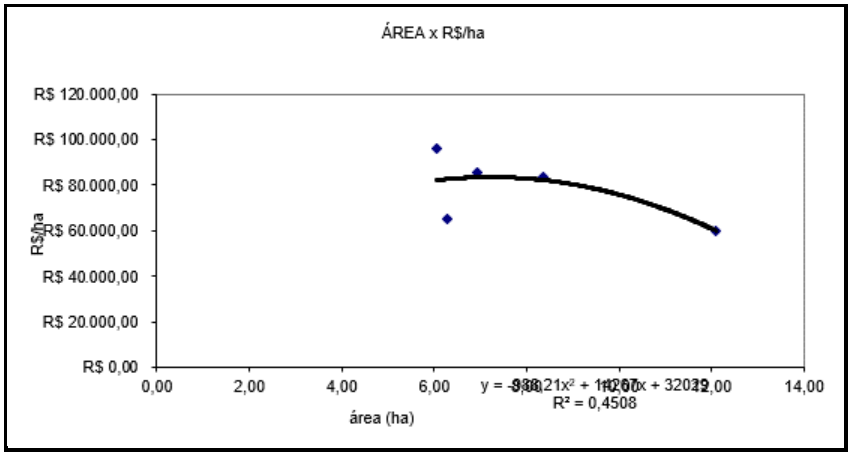
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:	5			
MUNICÍPIO:	São José do Rio Pardo		ESTADO:	SP
INFORMANTE:	vide anexo			
Sítio situado em São José do Rio Pardo. Com benfeitorias e pastagens.				
OFERTA				R$ 900.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, VICINAL II	8,35	0,75	0,90	0,675
				-
				-
				-
ÁREA TOTAL	8,35		F. Ponderado	0,675
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias e pastagens - 20% do valor da propriedade				R$ 180.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R$ 180.000,00
DATA	mar/25		ÍNDICE ATUALIZ.	1,00
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA	0,90		810.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ÁREA =				75.449,10
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,1111
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
	UNITÁRIO/ha =		R$ 83.831,50	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

QUADRO RESUMO				
Pesquisa	**UNITÁRIO (R$/ha)**	**ÁREA (ha)**	**índice agronômico**	**tipo de informação**
1	R$ 95.912,03	6,05	0,380	OFERTA
4	R$ 65.221,15	6,29	0,713	OFERTA
2	R$ 59.731,44	12,10	0,495	OFERTA
3	R$ 85.832,14	6,92	0,495	OFERTA
5	R$ 83.831,50	8,35	0,675	OFERTA
MÉDIA SIMPLES		R$ 78.105,65	R$ 54.673,96	R$ 101.537,35
Índice agronômico do avaliando				0,750
Verificação dos semelhantes			30% abaixo =	0,525
			30% acima =	0,975
SOMATÓRIA		R$ 390.528,26		
MÉDIA dos SEMELHANTES		R$ 78.105,65		
VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES				
Limite Inferior		R$54.673,96	(30% abaixo)	
Limite Superior		R$101.537,35	(30% acima)	
MÉDIA SANEADA PARA O IMÓVEL AVALIANDO			R$ 78.105,65	
DESVIO PADRÃO		R$ 15.109,38	0,098039216	
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO		19,34%		
		e	R$ 7.478,76	
ÁREA DO AVALIANDO		10,890		850.570,53



VI = Vt + Vb + Vpv

VI = 850.570,53 + 0,00 + 0,00

VI = R$ 850.570,53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Grau de Fundamentação - Método Comparativo Direto
Tratamento por Fatores (Tabela 3 - item 9.2.2 ABNT NBR 14.653)
(13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
				SOMA	**9**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação **Tabela 4**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima, resta a concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice* é de R$ 850.570,53 (oitocentos e cinquenta mil, quinhentos e setenta reais e cinquenta e três centavos), data base março de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

VII – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Salvo algum equívoco deste Perito, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "*AD CORPUS*" .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

VIII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **24 (vinte e quatro)** folhas, todas assinadas digitalmente, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, aproveito a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração.

Termos em que
P. Deferimento.

São Sebastião da Grama, 26 de março de 2025.

(assinado digitalmente)
M A T E U S G A L A N T E O L M E D O
Perito Judicial perante o TJSP, TRT15, TRF3 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

ANEXO 01 – FICHAS DE PESQUISAS

Sítio situado entre São Sebastião da Grama a São José do Rio Pardo, com frente para a rodovia. Com benfeitorias e Pastagem. Área 2,5 alqueires, ou seja, 6,05 hectares em OFERTA por R$ 420.000,00

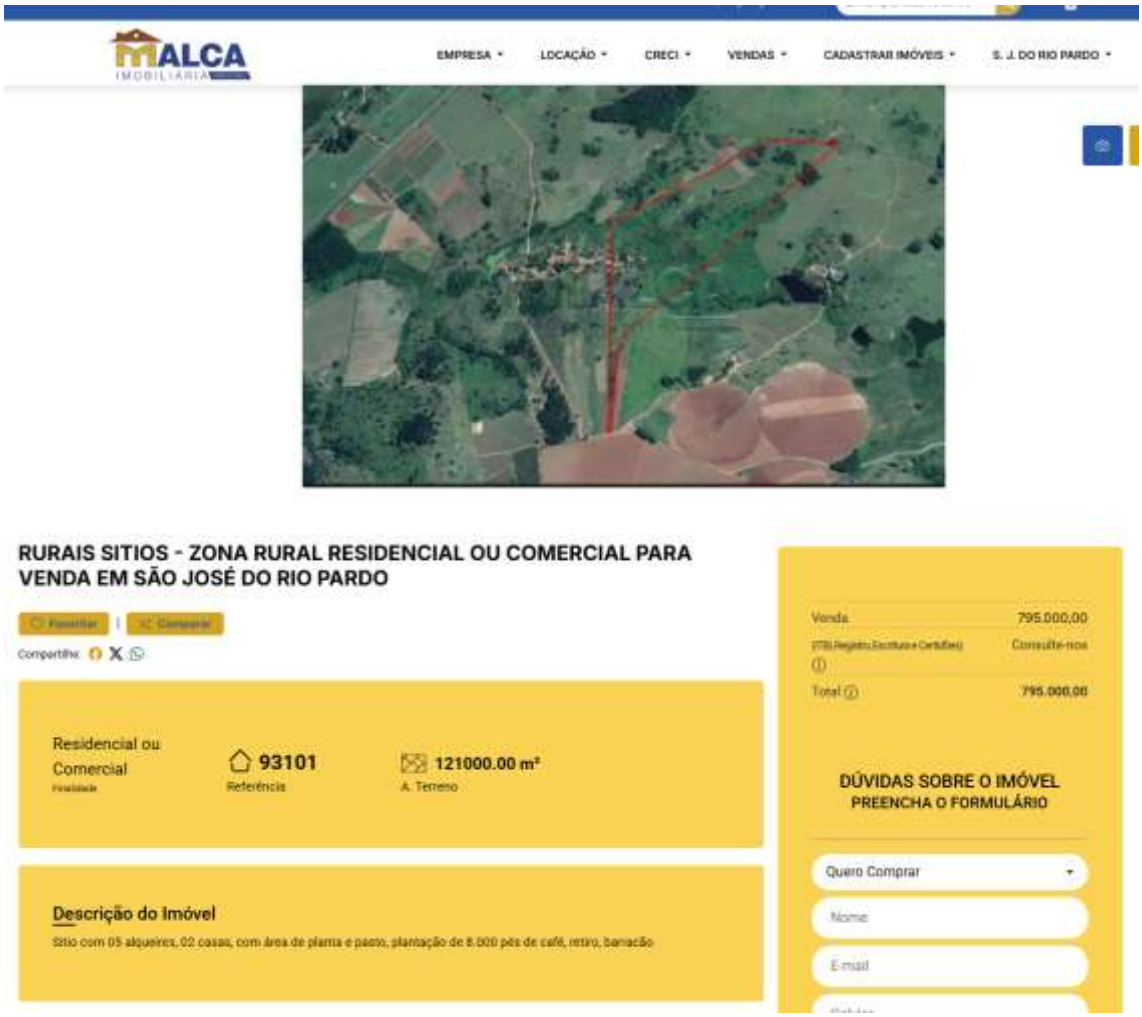




https://www.malcaimobiliaria.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Rurais/Sitios/Zona-Rural/1139

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

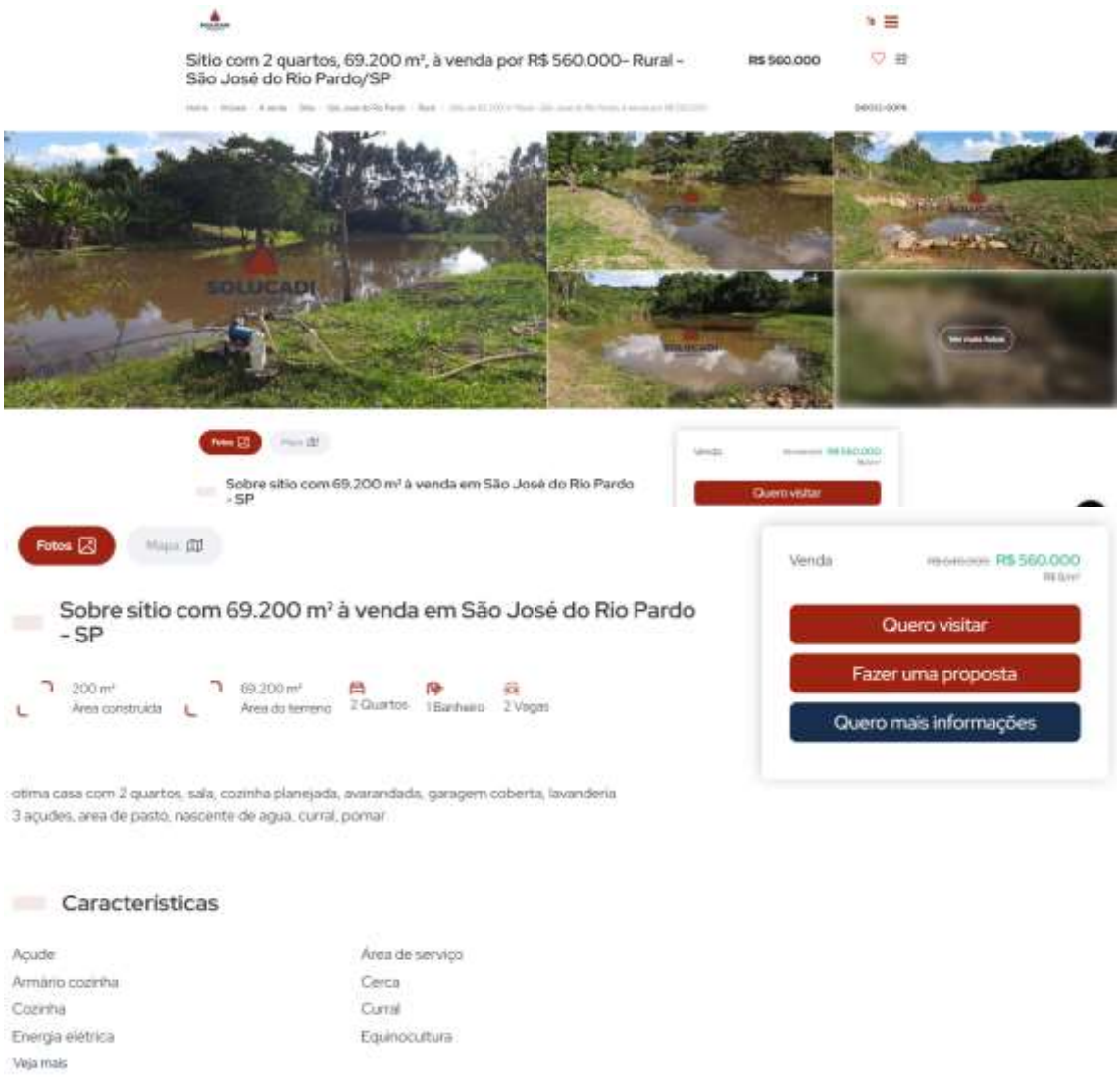
Sítio situado em São José do Rio Pardo. Com Benfeitorias e Plantações. Área 12,10 hectares em OFERTA por R$ 795.000,00



https://www.malcaimobiliaria.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Rurais/Sitios/Zona-Rural/93101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Sítio situado em São José do Rio Pardo. Com Benfeitorias. Área 6,92 hectares em OFERTA por R$ 560.000,00



https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/sitio-sao-jose-do-rio-pardo-2-quartos-69-200-m/SI0032-SOPK?from=sale

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Sítio situado em São José do Rio Pardo. Com Benfeitorias. Área 6,29 hectares em OFERTA por R$ 600.000,00

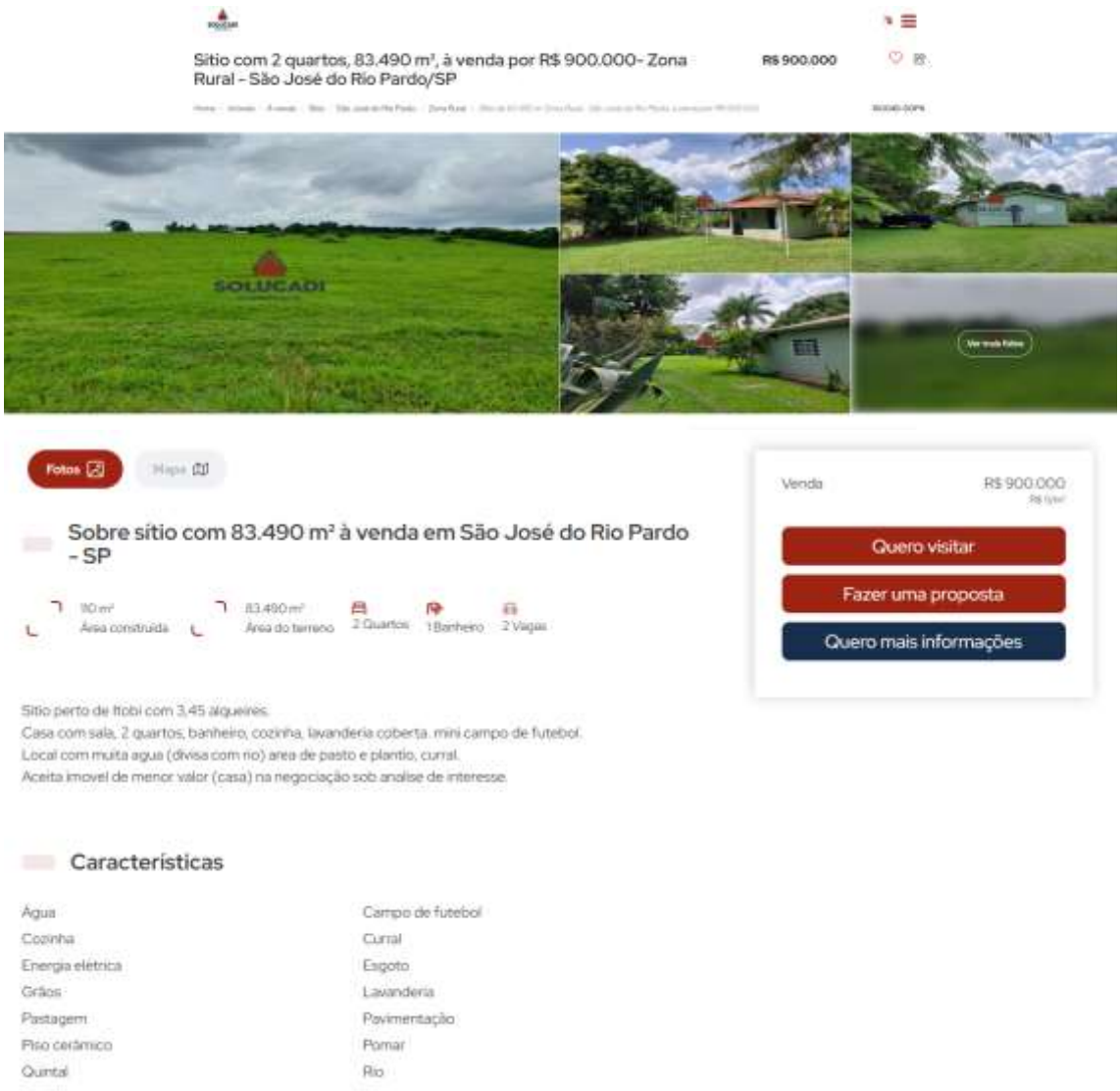




https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/sitio-sao-jose-do-rio-pardo-2-quartos-62-920-m/SI0035-SOPK?from=sale

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.

Sítio situado em São José do Rio Pardo. Com Benfeitorias e Pastagens.
Área 8,35 hectares em OFERTA por R$ 900.000,00



https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/sitio-sao-jose-do-rio-pardo-2-quartos-83-490-m/SI0048-SOPK?from=sale

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 17:37 , sob o número WSBG25700032120
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código FPt3ufVp.