



VALIENGE BRASIL

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**Tipo do Imóvel:**

Imóvel Rural

**Local:**

Sítio Santa Fé

Pirangi - SP

Matrícula Imobiliária nº 22.752

CRI de Monte Alto - SP

Lat.: -21°09'04"S Long.: - 48°43'06"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Grau de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 - 3

**Dados do Processo:**

Autos nº 0001020-98.2010.8.26.0673

Vara Única da Comarca de Flórida Paulista SP

**Número do Laudo:**



VLG0120241582000001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:**

Conforme Item 04 deste laudo de avaliação, o valor de venda do imóvel rural denominado “Sítio Santa Fé”, situado no perímetro do município de Pirangi, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula Imobiliária nº 22.752 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Alto, com área total de terras de 7,7440 ha. (sete hectares setenta e quatro ares e quarenta centiares), conforme características relatadas no decorrer deste trabalho, é de:

<b>Gleba Nua = R\$ 858.913,83</b>
<b>Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00</b>
<b>Culturas: R\$ 0,00</b>
<b>Valor de Venda do Imóvel:</b>  <b>R\$ 858.913,83</b> <b>(oitocentos e cinquenta e oito mil, novecentos e treze reais e oitenta e três centavos)</b>  <b>Referente ao mês de janeiro de 2024.</b>

A pesquisa de áreas rurais levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou na região do imóvel avaliado, com ênfase para áreas rurais com perfil para cultura de cana de açúcar.

Foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços, após a aplicação dos fatores de oferta, aproveitamento (nota agrônômica) e regularização (estado da documentação imobiliária do avaliando frente aos elementos comparativos), variavam entre R\$ 94.276,44 e R\$ 127.550,48 por hectare de terras. A partir destes valores, concluiu-se por um valor médio de R\$ 110.913,46 por hectare de terras como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário, desde que seja comercializado para fins rurais.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir o valor de venda do imóvel rural denominado “Sítio Santa Fé”, situado no perímetro do município de Pirangi, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula Imobiliária nº 22.752 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Alto, com área total de terras de 7,7440 ha. (sete hectares setenta e quatro ares e quarenta centiares), conforme características relatadas no decorrer deste trabalho.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A situação geoeconômica do imóvel avaliado.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

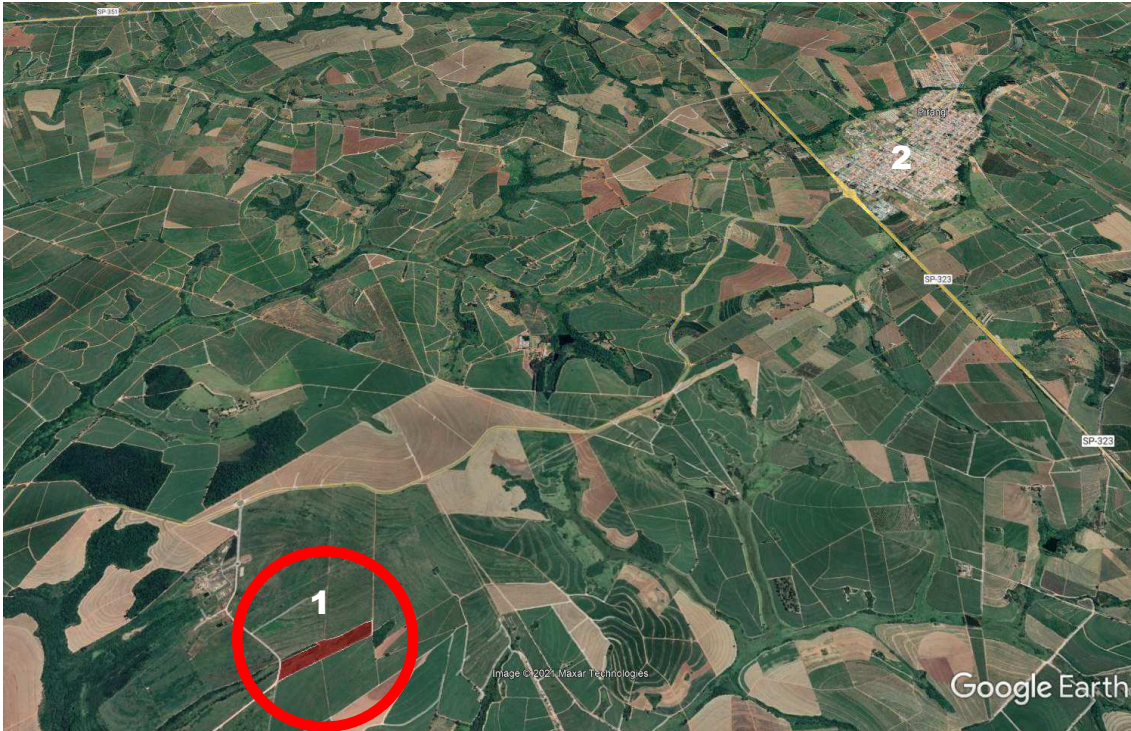
## 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas informações constantes as informações repassadas onde constam os aspectos que caracterizam o imóvel objeto desta avaliação, pudemos apurar e ratificar os seguintes pontos relevantes:

### 2.1. Localização e roteiro de acesso do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado situa-se na zona rural pertencente aos limites do município de Pirangi, com Coordenadas Geográficas (DMS) Latitude 21°09'04" S e Longitude 48°43'06" O. O acesso se dá através da rotatória principal da cidade de Pirangi, junto à Rodovia SP 323, seguindo pelo prolongamento da Avenida Dr. Rodrigues Alves por 7,50 km até o imóvel ao lado esquerdo desta via.





Aspecto do imóvel avaliado (1), e sua distância do município de Santa Adélia (2).

- 2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:**  
 Pirangi é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°05'29" sul e a uma longitude 48°39'28" oeste, estando a uma altitude de 538 metros. Sua população estimada em 2014 era de 11.167 habitantes. Possui uma área territorial de 215,81 km<sup>2</sup>.  
 O município pertence à região administrativa de São José do Rio Preto, onde destaca-se a produção agrícola, agropecuária e atividades agroindustriais.
- 2.3. Uso do imóvel:**  
 Conforme apuramos, a área avaliada é uma gleba rural, com atividades ligadas a cultura de cana-de-açúcar, cujas características serão detalhadas adiante.
- 2.4. Documentação e dados legais do imóvel:**  
 De acordo com os dados constantes da **Matrícula Imobiliária nº 22.752 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Alto**, cuja certidão acha-se juntada no **ANEXO 01**, o imóvel possui área de terras declaradas no título imobiliário de **7,7440 ha. (sete hectares setenta e quatro ares e quarenta centiares)**, estando ainda cadastrado perante o **INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária** sob nº de **641.065.029.505-1**. Constatamos ainda que o imóvel não possui georreferenciamento.

## 2.5. Descrição da Gleba Rural:

### 2.5.1. Dimensões e limites:

De acordo com o item anterior, a área total de terras que compõe o imóvel é de **7,7440 ha. (sete hectares setenta e quatro ares e quarenta centiares)**, com a projeção de divisas aproximadas conforme segue:



Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado.

### 2.5.2. Acesso:

De acordo com os aspectos apontados no item 2.1. deste laudo, classificamos o acesso ao imóvel na característica “muito boa”, de acordo com a tabela abaixo reproduzida para determinar os tipos de acesso e respectiva escala de valores:

#### CARACTERÍSTICAS DE ACESSO

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	DISTÂNCIA	CONSERVAÇÃO	ESCALA DE VALOR
<b>Ótima</b>	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
<b>Muito Boa</b>	Primeira classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
<b>Boa</b>	Não pavimentada	Relativa	Permanente	90%
<b>Desfavorável</b>	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições	85%
<b>Má</b>	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75%
<b>Péssima</b>	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70%

### 2.5.3. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área a predominância de topografia predominantemente plana.

### 2.5.4. Classe de terras e aproveitamento:

De acordo com as normas de avaliações de imóveis rurais, as classes de terras classificam-se em 08 classes a seguir discriminadas:

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	
CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

Conforme a tabela acima e nossa vistoria ao local, constatamos que a área avaliada possui as seguintes classes de capacidade de uso dos solos:

**Área Agricultável Classe I – 7,7400 hectares**  
**Área Reserva Legal e APP – 1,5000 hectares**



### 2.5.5. Tipo de Solo:

De acordo com o Mapa Pedológico publicado pelo Instituto Florestal do Estado de São Paulo, a região é formada predominantemente pelo solo categoria Latossolo Vermelho-Escuro e gradações para o Vermelho-Amarelo.

### 2.5.6. Fator de Aproveitamento (Nota Agrônômica):

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
<b>Ótima</b>	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
<b>Muito Boa</b>	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
<b>Boa</b>	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
<b>Desfavorável</b>	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
<b>Má</b>	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
<b>Péssima</b>	70%	0,700	0,655	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Com base nos aspectos já relatados, temos o seguinte cálculo de Fator de Aproveitamento (Nota Agrônômica) conforme segue:

#### IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: MUITO BOA	NOTA AGRONÔMICA
Classe	I	81%	0,950	0,770
Classe	VIII	9%	0,190	0,017
<b>NOTA AGRONÔMICA</b>				<b>0,787</b>

### 2.5.7. Benfeitorias e Construções:

De acordo com as informações constantes do **ANEXO 01**, não constam benfeitorias ou construções capazes de agregar valor ao imóvel avaliado.

### 2.5.8. Culturas:

De acordo com informações fornecidas, o imóvel possui uma área útil de cultivo de cana de açúcar de **6,244 ha. (seis hectares vinte e quatro ares e quarenta centiares)**. Os valores de cultura não serão computados aos valores de avaliação.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, com levantamento fotográfico onde destacamos o que segue:



**Fotografia 01** – Aspecto geral do imóvel avaliado.



**Fotografia 02** – Aspecto geral do imóvel avaliado.



## 4. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo**, com a adoção de ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário.

### 4.1. Valor da Gleba Nua:

Para concluirmos pelo valor do hectare de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel, nas adjacências em que se situa, com ênfase para áreas com perfil para cultura de cana de açúcar. Com relação as ofertas comparativas coletadas, foram estabelecidos os seguintes critérios de fatores de homogeneização:

- **Fator Oferta** – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0,90, em função da elasticidade das negociações entre o valor ofertado e aquele efetivamente comercializado.
- **Fator Aproveitamento** - Proporção de áreas de classes de terras de acordo com o item 2.5.6, indicando o potencial produtivo do imóvel. Para o imóvel avaliado foi observado o que segue:

#### IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: MUITO BOA	NOTA AGRONÔMICA
Classe	I	81%	0,950	0,770
Classe	VIII	9%	0,190	0,017
<b>NOTA AGRONÔMICA</b>				<b>0,787</b>

- **Fator Regularização** - Proporção estabelecida de acordo com o grau regularização das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, através dos seguintes fatores:

Áreas totais registradas com CAR e GEO averbados – 1,00  
 Áreas registradas sem CAR e GEO averbados – 0,95  
 Áreas parciais escrituradas ou de posse – 0,90

- Dados do imóvel avaliado:

**Oferta – 1,00**  
**Aproveitamento – 0,787**  
**Regularização – 0,95**

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de áreas rurais que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

# Pesquisa de Áreas Rurais

## **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



### **Localização:**

**Área rural com 6,776 hectares no município de Pirangi, distante 3,5 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.**

### **Área Total:**

**6,776 hectares**

### **Valor de Oferta:**

**R\$ 890.000,00 (R\$ 131.152,37 por hectare)**

### **Informante:**

**Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário**

**Tel.: (17) 9 99738-4335**

### **Fatores:**

**Oferta – 0,90**

**Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,816**

**Fator Regularização: 1,00**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



### **Localização:**

**Área rural com 23,69 hectares no município de Vista Alegre do Alto, distante 4,81 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.**

### **Área Total:**

**23,69 hectares**

### **Valor de Oferta:**

**R\$ 3.200.000,00 (R\$ 135.078,09 por hectare)**

### **Informante:**

**Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário**

**Tel.: (17) 9 99738-4335**

### **Fatores:**

**Oferta – 0,90**

**Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,803**

**Fator Regularização: 1,00**



### **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Localização:**

**Área rural com 13,91 hectares no município de Vista Alegre do Alto, distante 4,70 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos, mas não averbados à Matrícula Imobiliária.**

**Área Total:**

**13,91 hectares**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 1.800.000,00 (R\$ 129.403,30 por hectare)**

**Informante:**

**Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário**

**Tel.: (17) 9 99738-4335**

**Fatores:**

**Oferta – 0,90**

**Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,803**

**Fator Regularização: 0,95**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



### **Localização:**

**Área rural com 24,20 hectares no município de Fernando Prestes, distante 7,0 Km daquele município pela estrada vicinal que liga à Rodovia SP 310. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos, mas não averbados à Matrícula Imobiliária.**

### **Área Total:**

**24,20 hectares**

### **Valor de Oferta:**

**R\$ 2.800.000,00 (R\$ 115.702,47 por hectare)**

### **Informante:**

**Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário**

**Tel.: (17) 9 99738-4335**

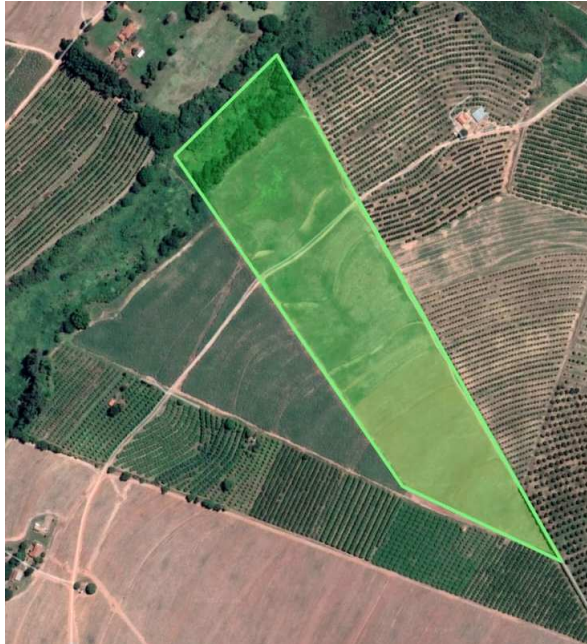
### **Fatores:**

**Oferta – 0,90**

**Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,820**

**Fator Regularização: 0,95**

## **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



### **Localização:**

Área rural com 8,71 hectares no município de Pirangi, distante 3,4 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

### **Área Total:**

**8,71 hectares**

### **Valor de Oferta:**

**R\$ 1.400.000,00 (R\$ 160.734,78 por hectare)**

### **Informante:**

**Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário**

**Tel.: (17) 9 99738-4335**

### **Fatores:**

**Oferta – 0,90**

**Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,835**

**Fator Regularização: 1,00**



## **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



### **Localização:**

Área rural com 39,60 hectares no município de Pirangi, distante 3,0 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

### **Área Total:**

39,60 hectares

### **Valor de Oferta:**

R\$ 5.148.000,00 (R\$ 130.000,00 por hectare)

### **Informante:**

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

### **Fatores:**

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,820

Fator Regularização: 1,00



# **Relatório de Avaliação**

**(SOFTWARE AVALURB 5.1)**

## Valienge Consultoria Ltda

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

1) Ident: FAZENDA SANTA FÉ 2024

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Localiz.: FAZENDA SANTA FÉ

Cidade: PIRANGI

Estado: São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$** 

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/ha)
1	890.000,00	6,78	131.345,93	0,90	0,96	0,95	107.808,74
2	3.200.000,00	23,69	135.078,09	0,90	0,98	0,95	113.181,93
3	1.800.000,00	13,91	129.403,31	0,90	0,98	1,00	114.133,72
4	2.800.000,00	24,20	115.702,48	0,90	0,96	1,00	99.966,94
5	1.400.000,00	8,71	160.734,79	0,90	0,90	0,95	123.685,42
6	5.148.000,00	39,60	130.000,00	0,90	0,96	0,95	106.704,00

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

F3: Aproveitamento

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	99.966,94
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	123.685,42
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	665.480,75
Amplitude total (R\$/ha):	23.718,48
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	5.929,62
Média aritmética (R\$/ha):	110.913,46
Mediana (R\$/ha):	110.495,34
Desvio médio (R\$/ha):	6.086,898375
Desvio padrão (R\$/ha):	8.072,472683
Variância (R\$/ha) ^ 2:	65.164.815,217415

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

#### **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3560

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5822

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 7,28



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,476$$

$$\text{Li = Limite inferior unitário ( R\$/ha )} = 106.049,19$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/ha )} = 110.913,46$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/ha )} = 115.777,72$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 4,39$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 4,39$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2019 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2019 ) ( ud )} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( LAi ) ( R\$/ha )} = 94.276,44$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/ha )} = 110.913,46$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/ha )} = 127.550,48$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/ha )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( ha )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( ha )} = 7,74$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/ha )} = 110.913,46$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 858.913,83$$

oitocentos e cinquenta e oito mil, novecentos e treze reais e oitenta e três centavos

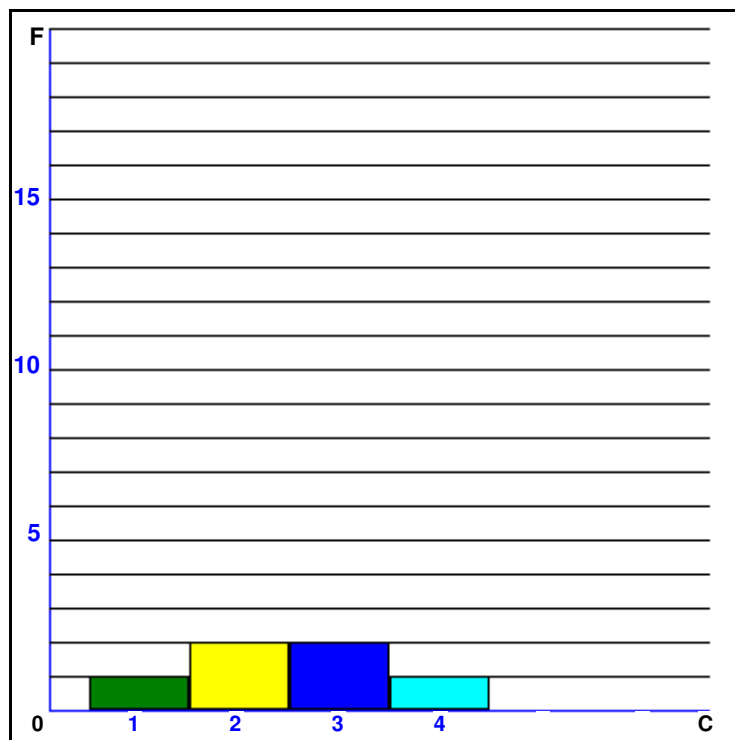
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

VALOR DA TERRA NUA: R\$ 858.913,83 (oitocentos e cinquenta e oito mil, novecentos e treze reais e oitenta e três centavos)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

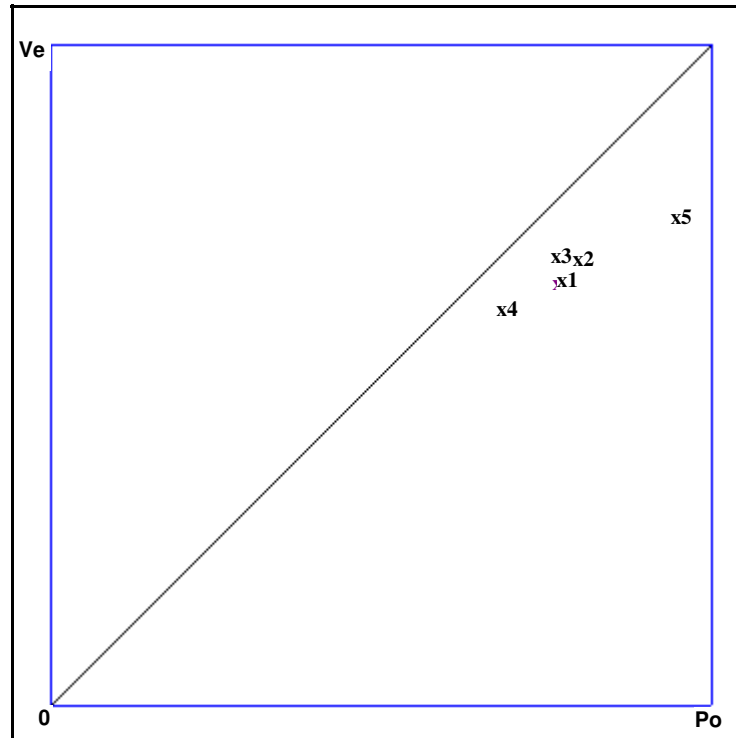
## 9) GRÁFICOS:

## A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))

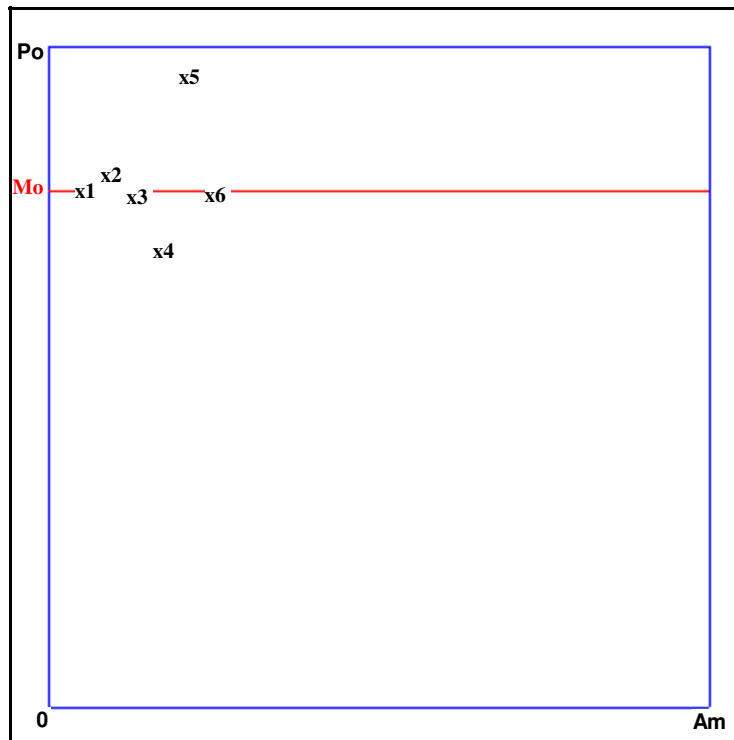


## INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	99.966,94	105.896,56	1
2	105.896,56	111.826,18	2
3	111.826,18	117.755,80	2
4	117.755,80	123.685,42	1

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	131.345,93	107.808,74	0,82
2 -	135.078,09	113.181,93	0,84
3 -	129.403,31	114.133,72	0,88
4 -	115.702,48	99.966,94	0,86
5 -	160.734,79	123.685,42	0,77
6 -	130.000,00	106.704,00	0,82

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

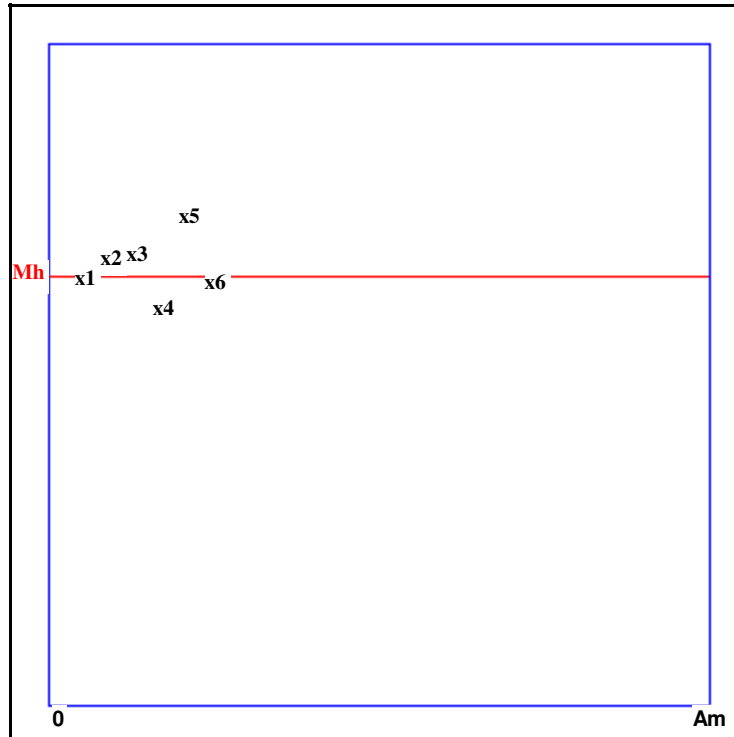
**Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 133.710,77**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	131.345,93	2.364,839	1,77
2 -	135.078,09	1.367,327	1,02
3 -	129.403,31	4.307,458	3,22
4 -	115.702,48	18.008,286	13,47
5 -	160.734,79	27.024,022	20,21
6 -	130.000,00	3.710,765	2,78



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

**Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 110.913,46**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	107.808,74	3.104,721	2,80
2 -	113.181,93	2.268,475	2,05
3 -	114.133,72	3.220,259	2,90
4 -	99.966,94	10.946,516	9,87
5 -	123.685,42	12.771,961	11,52
6 -	106.704,00	4.209,458	3,80

Data: / / \_\_\_\_\_

**Grau de Fundamentação do Laudo:**

**Classificação quanto à fundamentação - Norma NBR 14653-3 Item 9.2.1**

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3 (k + 1) e no mínimo 5	9	>=5	9		9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou Ausência	15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Maioria	10	Minoria	6	Anexo A	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		0
5	Critério adotado para avaliar produções agrícolas	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		0
6	Apresentação de laudo	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico	15	Fatores	12	Outros	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Croqui	1		1
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada e levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	4	Levantamento Topográfico	2		4
						<b>TOTAL</b>	<b>48</b>

**Total de pontos: 48 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

**Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação**

	Grau		
	I	II	III
<b>Limite Mínimo</b>	12	36	71
<b>Limite Máximo</b>	35	70	100

## **5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo de avaliação com 26 (vinte e seis) páginas digitadas que fundamentam as conclusões deste trabalho, 02 (duas) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria ao imóvel e 01 (um) documento anexo.

Informamos ainda que os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

**São Paulo, 24 de janeiro de 2024.**

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**

**Arquiteta**

**CAU-SP A210575-6**

**RRT n° SI13850413I00CT001**

**Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n° 6.367**

**MARCELO SARNELLI LEMOS**

**Sócio - Diretor**

**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA**

**E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.**

**VALIENGE BRASIL**

**CNPJ 42.586.916/0001-15**

**Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n°91.073**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52

Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001

Data de Cadastro: 28/12/2023

Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18

Boleto nº 19400756

Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15

Data de Início: 28/12/2023

Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: ATÍLIO PIFFER

Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000

Nº: 271

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO

Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00

Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI13850413I00CT001</b>	<b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b>	<b>INICIAL</b>	<b>28/12/2023</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.





**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****Nº 000000867431**

2023000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

**Matrícula Imobiliária nº 22.752  
Cartório de Registro de Imóveis  
Monte Alto - SP**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

MONTE ALTO - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

O OFICIAL: *Juan*

**IMÓVEL:- UMA ÁREA DE TERRAS**, composta de 7,74,40 has. ou 3,20 alqueires, desmembrada do Sítio Santa Maria, da FAZENDA QUEIROZES - Quinhão B, situada no município e município de Pirangi, desta comarca, com seus limites e confrontações seguintes: "Começa no marco (7) na divisa de Adelino Bertolo; daí segue até o marco (14) obedecendo os seguintes alinhamentos: (7-8) 76°20' SW - 707,74 metros; (8-14) 14°56' SW - 130,00 metros; do marco (14) ao marco (13) confronta-se com a área remanescente, obedecendo os seguintes alinhamentos: (14-13) 75°19' NE - 741,29 metros; do marco (13) ao marco (7) confronta-se com Joaquim Nunes de Oliveira, obedecendo o seguinte alinhamento: (13-7) 01°57' NE - 105,00 metros, onde se deu o fechamento do perímetro".-----

**CADASTRADA NO INCRA** em área maior sob nº 641065 029505-1, Mód.Rural 0,0 has. - nº Mód.Rurais 0,00 - Mód.Fiscal 14,0 has. - nº Mód.Fiscais 2,97 - Fr.Min.Parc. 0,0 has. - Área total 41,6 has., em nome de Rubens Santamaria, residente em Pirangi, à Rua Dr. Campos Sales nº 1.198 - CEP. 15.820-000, com a denominação de "SÍTIO SANTA FÉ", localizado na Estrada Vicinal Pirangi à Ariranha e está cadastrado na Receita Federal sob nº 6.663.104-1.-----

**PROPRIETÁRIOS:** RUBENS SANTAMARIA, RG. nº 1.352.418-SSP-SP, CIC. nº 096.324.098-68, agricultor, casado sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77 com d. MARIA BENEDITA APPARECIDA GARCIA SANTAMARIA, RG. nº 2.093.605-SSP-SP, CIC. nº 171.744.898-42, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Pirangi, à Rua Dr. Campos Sales nº 1.198.-----

**TÍTULO AQUISITIVO:** R-1/16.643 de 09/01/1997 e AV-9/16.643 desta data, Lº 2-RG, efetuados nesta serventia.-----

Monte Alto, 21 de outubro de 2004. O Escrevente: *Juan* (José Ricardo Carvalho). O Substituto: *Juan* (Eduardo José de Almeida).-----

**R-1/22.752:- - VENDA E COMPRA -**

Prot.1-L,Ord.69.437 de 15/10/2004. Conforme escritura pública lavrada aos 12/12/2001, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do município de Ariranha, Lº 78, fls.202/204, os proprietários **VENDERAM** o imóvel a: **BERTOLO & CIA LTDA.**, com sede na Avenida 15 de Novembro nº 706 - Centro, em Santa Adélia-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.706.278/0001-33. VALOR: R\$64.000,00 (sessenta e quatro mil reais). Valor do Indra: R\$75.000,00. Monte Alto, 21 de outubro de 2004. O Escrevente: *Juan* (José Ricardo Carvalho). O Substituto: *Juan* (Eduardo José de Almeida).-  
Relação nº 196/2004 Mtc.2.594 RECIBO 69.437

**AV-2/22.752:- - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL -**

Prot.1-O,Ord.77.868 de 04/04/2007. Conforme requerimento datado de 30/03/2007 e Instrumento Particular de Alteração Contratual e Consolidação de Sociedade Limitada lavrado na cidade de Santa Adélia-SP aos 15/12/2003, devidamente registrado na JUCESP sob nº 283.714/04-9, a empresa **BERTOLO & CIA LTDA.**, acima qualificada, teve sua razão social alterada para **USINA BERTOLO AÇUCAR E ÁLCOOL LTDA.** Monte Alto, 19 de Abril de 2007. O Escrevente: *Juan* (José Ricardo Carvalho). O Substituto: *Juan* (Eduardo José de Almeida).-  
Relação nº 74/2007 RECIBO 77.868

- **segue no verso** -



**AV-3/22.752:-** - **ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO** -  
 Prot.1-O,Ord.77.868 de 04/04/2007. Conforme requerimento datado de 30/03/2007 e Instrumento Particular de Alteração e Consolidação de Sociedade Limitada lavrado na cidade de Santa Adélia-SP aos 01/11/2006, devidamente registrado na JUCESP sob nº 260.193/06-9, a empresa **USINA BERTOLO AÇUCAR E ÁLCOOL LTDA** teve sua sede mudada para à **AVENIDA DR. LUIZ DUMONT nº 623** na cidade de Santa Adélia-SP. Monte Alto, 19 de Abril de 2007. O Escrevente: \_\_\_\_\_ (José Ricardo Carvalho). O Substituto: \_\_\_\_\_ (Eduardo José de Almeida).-  
 Relação nº 74/2007 RECIBO 77.868

**R-4/22.752:-** - **HIPOTECA CEDULAR** -  
 Prot.1-O,Ord. 78.094 de 27/04/2007. **DEVEDORA:-** CINEZIA DA SILVA BERTOLO, CPF. nº 142.061.658-74, RG. nº 5.621.554-SSP-SP, brasileira, agricultora. **DEVEDORA GARANTE:-** USINA BERTOLO AÇUCAR E ÁLCOOL LTDA, retro qualificada. **CREDOR:-** BANCO DO BRASIL S/A, agência de Catanduva, CNPJ. nº 00.000.000/0050-70. **TÍTULO:-** HIPOTECA CEDULAR - 1º GRÁU. **FORMA DO TÍTULO:-** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida na cidade de Catanduva aos 20 de março de 2007. **VALOR=PRAZO=JUROS:-** R\$172.874,62 (cento e setenta e dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e sessenta e dois centavos), com vencimento em 20 de dezembro de 2007, juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano. Monte Alto, 02 de maio de 2007. O Substituto do Oficial: \_\_\_\_\_ (Eduardo José de Almeida).-  
 Relação nº 82/2007 RECIBO:78.094  
 Penhor Cedular registrado sob nº 16.965, Lº 3-RA.-

**R-5/22.752:-** - **HIPOTECA CEDULAR** -  
 Prot.1-O,Ord. 78.095 de 27/04/2007. **DEVEDORA:-** CINEZIA DA SILVA BERTOLO, supra qualificada. **DEVEDORA GARANTE:-** USINA BERTOLO AÇUCAR E ÁLCOOL LTDA, retro qualificada. **CREDOR:-** BANCO DO BRASIL S/A, agência de Catanduva. **TÍTULO:-** HIPOTECA CEDULAR - 2º GRÁU. **FORMA DO TÍTULO:-** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida na cidade de Catanduva aos 20 de março de 2007. **VALOR=PRAZO=JUROS:-** R\$61.002,18 (sessenta e um mil, dois reais e dezoito centavos), com vencimento em 20 de dezembro de 2007, juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano. Monte Alto, 02 de maio de 2007. O Substituto do Oficial: \_\_\_\_\_ (Eduardo José de Almeida).-  
 Relação nº 82/2007 RECIBO:78.095  
 CRPH registrada sob nº 16.966, Lº 3-RA.-

**R-6/22.752:-** - **HIPOTECA CEDULAR** -  
 Prot.1-O,Ord. 78.096 de 27/04/2007. **DEVEDORA:-** CINEZIA DA SILVA BERTOLO, supra qualificada. **DEVEDORA GARANTE:-** USINA BERTOLO AÇUCAR E ÁLCOOL LTDA, retro qualificada. **CREDOR:-** BANCO DO BRASIL S/A, agência de Catanduva. **TÍTULO:-** HIPOTECA CEDULAR - 3º GRÁU. **FORMA DO TÍTULO:-** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida na cidade de Catanduva aos 16 de abril de 2007. **VALOR=PRAZO=JUROS:-** R\$23.461,67 (vinte e três mil, quatrocentos e sessenta e um reais e sessenta e sete centavos), com vencimento em 10 de fevereiro de 2008, juros à taxa efetiva de  
 = segue fls 02 =







**R-10/22.752:-** - **HIPOTECA CEDULAR** -  
 Prot.1-O,Ord. 78.100 de 27/04/2007. **DEVEDOR:-** JOSÉ REINALDO BERTOLO,  
 CPF. n° 056.360.608-82, RG. n° 2.969.758-X-SSP-SP, brasileiro,  
 agricultor. **DEVEDORA GARANTE:-** USINA BERTOLO AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA,  
 retro qualificada. **CREDOR:-** BANCO DO BRASIL S/A, agência de Catanduva.  
**TÍTULO:-** HIPOTECA CEDULAR - 7° GRÁU. **FORMA DO TÍTULO:-** Cédula Rural  
 Pignoratícia e Hipotecária emitida na cidade de Catanduva aos 20 de  
 março de 2007. **VALOR=PRAZO=JUROS:-** R\$284.155,36 (duzentos e oitenta e  
 quatro mil, cento e cinquenta e cinco reais e trinta e seis centavos),  
 com vencimento em 20 de dezembro de 2007, juros à taxa efetiva de  
 8,75% ao ano. Monte Alto, 02 de maio de 2007. O Substituto do  
 Oficial: Eduardo José de Almeida (Eduardo José de Almeida).-  
 Relação n° 82/2007 RECIBO: 78.100  
 CRPH registrada sob n° 16.971, L° 3-RA.-

**R-11/22.752:-** - **HIPOTECA CEDULAR** -  
 Prot.1-O,Ord. 78.101 de 27/04/2007. **DEVEDOR:-** REINALDO JOSÉ BERTOLO,  
 CPF. n° 128.240.488-16, RG. n° 18.878.170-5-SSP-SP, brasileiro,  
 agricultor. **DEVEDORA GARANTE:-** USINA BERTOLO AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA,  
 retro qualificada. **CREDOR:-** BANCO DO BRASIL S/A, agência de Catanduva.  
**TÍTULO:-** HIPOTECA CEDULAR - 8° GRÁU. **FORMA DO TÍTULO:-** Cédula Rural  
 Pignoratícia e Hipotecária emitida na cidade de Catanduva aos 23 de  
 março de 2007. **VALOR=PRAZO=JUROS:-** R\$202.320,63 (duzentos e dois mil,  
 trezentos e vinte reais e sessenta e três centavos), com vencimento em  
 20 de dezembro de 2007, juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano. Monte  
 Alto, 02 de maio de 2007. O Substituto do  
 Oficial: Eduardo José de Almeida (Eduardo José de Almeida).-  
 Relação n° 82/2007 RECIBO: 78.101  
 CRPH registrada sob n° 16.972, L° 3-RA.-

**R-12/22.752:-** - **HIPOTECA CEDULAR** -  
 Prot.1-O,Ord. 78.102 de 27/04/2007. **DEVEDOR:-** REINALDO JOSÉ BERTOLO,  
 supra qualificado. **DEVEDORA GARANTE:-** USINA BERTOLO AÇÚCAR E ÁLCOOL  
 LTDA, retro qualificada. **CREDOR:-** BANCO DO BRASIL S/A, agência de  
 Catanduva. **TÍTULO:-** HIPOTECA CEDULAR - 9° GRÁU. **FORMA DO TÍTULO:-**  
 Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida na cidade de Catanduva  
 aos 23 de março de 2007. **VALOR=PRAZO=JUROS:-** R\$97.791,78 (noventa e  
 sete mil, setecentos e noventa e um reais e setenta e oito centavos),  
 com vencimento em 20 de dezembro de 2007, juros à taxa efetiva de  
 8,75% ao ano. Monte Alto, 02 de maio de 2007. O Substituto do  
 Oficial: Eduardo José de Almeida (Eduardo José de Almeida).-  
 Relação n° 82/2007 RECIBO: 78.102  
 Penhor Cedular registrado sob n° 16.973, L° 3-RA.-

**R-13/22.752:-** - **HIPOTECA CEDULAR** -  
 Prot.1-O,Ord. 78.103 de 27/04/2007. **DEVEDORA:-** VERA LUCIA BIDOIA  
 BERTOLO BOSSOLAN, CPF. n° 737.074.068-49, RG. n° 5.817.315-SSP-SP,  
 brasileira, agricultora. **DEVEDORA GARANTE:-** USINA BERTOLO AÇÚCAR E  
 ÁLCOOL LTDA, retro qualificada. **CREDOR:-** BANCO DO BRASIL S/A, agência  
 de Catanduva. **TÍTULO:-** HIPOTECA CEDULAR - 10° GRÁU. **FORMA DO TÍTULO:-**  
 Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida na cidade de Catanduva  
 = segue fls. 03 =



**= continuação de fls. 02 =**

aos 20 de março de 2007. **VALOR=PRAZO=JUROS:-** R\$323.208,95 (trezentos e vinte e três mil, duzentos e oito reais e noventa e cinco centavos), com vencimento em 20 de dezembro de 2007, juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano. Monte Alto, 02 de maio de 2007. O Substituto do Oficial: [assinatura] (Eduardo José de Almeida).-  
 Relação nº 82/2007 **RECIBO: 78.103**  
 Penhor Cedral registrado sob nº 16.974, Lº 3-RA.-

**R-14/22.752:-****- HIPOTECA CEDULAR -**

Prot.1-O,Ord. 78.104 de 27/04/2007. **DEVEDORA:-** SANDRA LUCIA SEGURA DINIZ FREZZA, CPF. nº 019.008.448-00, RG. nº 25.126.676-X-SSP-SP, brasileira, agricultora. **DEVEDORA GARANTE:-** USINA BERTOLO AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA, retro qualificada. **CREDOR:-** BANCO DO BRASIL S/A, agência de Catanduva. **TÍTULO:-** HIPOTECA CEDULAR - 11º GRÁU. **FORMA DO TÍTULO:-** Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida na cidade de Catanduva aos 20 de março de 2007. **VALOR=PRAZO=JUROS:-** R\$377.746,93 (trezentos e setenta e sete mil, setecentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos), com vencimento em 20 de dezembro de 2007, juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano. Monte Alto, 02 de maio de 2007. O Substituto do Oficial: [assinatura] (Eduardo José de Almeida).-  
 Relação nº 82/2007 **RECIBO: 78.104**  
 CRPH registrada sob nº 16.975, Lº 3-RA.-

**AV-15/22.752:-****- PENHORA -**

Prot.1-W,Ord.97.728 de 30/05/2011. **DEVEDORA:** BERTOLO E CIA. LTDA., CNPJ. nº 56.706.278/0002-14, com endereço na Fazenda Queiroz - Zona Rural - Pirangi-SP. **CREDORA:** FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **TÍTULO:** PENHORA. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão expedida aos 24/05/2011, pelo Cartório do Primeiro Ofício Judicial desta comarca, extraída dos autos de Execução Fiscal que a credora move contra a devedora (Proc. nº 0592/2005). **VALOR:** R\$67.178,43 (sessenta e sete mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e três centavos). Depositário: José Reinaldo Bertolo, retro qualificado. Monte Alto, 31 de Maio de 2011. O Escrevente: [assinatura] (José Ricardo Carvalho). O Substituto: [assinatura] (Eduardo José de Almeida).-