



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PEDRO - SP**

AUTOS Nº: 1000577-57.2020.8.26.0584

VINÍCIUS SILVA GUERRA LIMA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos do **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC)**, em face de **LUSOPAR S.A. E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado expressos em resumo a seguir, para **os 09 imóveis rurais localizados no município de São Pedro/SP, objetos das matrículas 9.490, 30.219, 30.220, 30.221, 30.222, 30.223, 30.224, 30.225 e 30.226, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Pedro, 29 de setembro de 2.020.

VINÍCIUS S. GUERRA LIMA
CREA/SP: 5.063.045.809



RESUMO

Imóvel	Denominação	Matrícula	Valor de Mercado
01	Sítio Saltinho	9.490 CRI de São Pedro	R\$ 3.262.000,00
02	Fazenda São Pedro Gleba A	30.219 CRI de São Pedro	R\$ 13.503.000,00
03	Fazenda São Pedro Gleba B	30.220 CRI de São Pedro	R\$ 520.000,00
04	Fazenda São Pedro Gleba C	30.221 CRI de São Pedro	R\$ 13.050.000,00
05	Fazenda Samambaia	30.222 CRI de São Pedro	R\$ 16.107.000,00
06	Fazenda Bela Vista	30.223 CRI de São Pedro	R\$ 22.205.000,00
07	Fazenda São Sebastião – Gleba A	30.224 CRI de São Pedro	R\$ 18.907.000,00
08	Fazenda São Sebastião – Gleba B	30.225 CRI de São Pedro	R\$ 403.000,00
09	Fazenda São Sebastião – Gleba C	30.226 CRI de São Pedro	R\$ 3.016.000,00
Válidos para setembro de 2.020.			



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma ação nos autos da **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC)**, em face de **LUSOPAR S.A. E OUTROS**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PEDRO - SP**, AUTOS Nº: **1000577-57.2020.8.26.0584**.

Este laudo tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis rurais:

Matrícula 9.490 do CRI de São Pedro	Sítio Saltinho
Matrícula 30.219 do CRI de São Pedro	Fazenda São Pedro Gleba A
Matrícula 30.220 do CRI de São Pedro	Fazenda São Pedro Gleba B
Matrícula 30.221 do CRI de São Pedro	Fazenda São Pedro Gleba C
Matrícula 30.222 do CRI de São Pedro	Fazenda Samambaia
Matrícula 30.223 do CRI de São Pedro	Fazenda Bela Vista
Matrícula 30.224 do CRI de São Pedro	Fazenda São Sebastião Gleba A
Matrícula 30.225 do CRI de São Pedro	Fazenda São Sebastião Gleba B
Matrícula 30.226 do CRI de São Pedro	Fazenda São Sebastião Gleba C



II – VISTORIA

II.1 - DA VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 06 de agosto de 2.020, às 9:00 horas, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil.

Estiveram presentes e acompanharam a equipe deste signatário nas diligências aos imóveis rurais os nomes relacionados abaixo:

- Eng. Mauro Celso Vicente Coelho - Assistente técnico da Requerente;

- Eng. José Silveira Dutra – Assistente técnico da Requerente;

- Dr. Márcio Brito – Advogado da Requerente;

- Sr. Marcelo José Favaro de Campos – Administrador dos imóveis das Requeridas;

- Dra. Letícia Lelis Grimalde Oliveira – Advogada das Requeridas.



III – CARACTERÍSTICAS GERAIS

III.1 - DA LOCALIZAÇÃO

Os 09 imóveis objetos deste laudo situam-se no perímetro rural do município de São Pedro/SP. A reprodução do mapa e da fotografia aérea do local, retiradas do Google Maps e do Google Earth Pro, respectivamente, melhor ilustram a situação dos imóveis e de seu entorno:

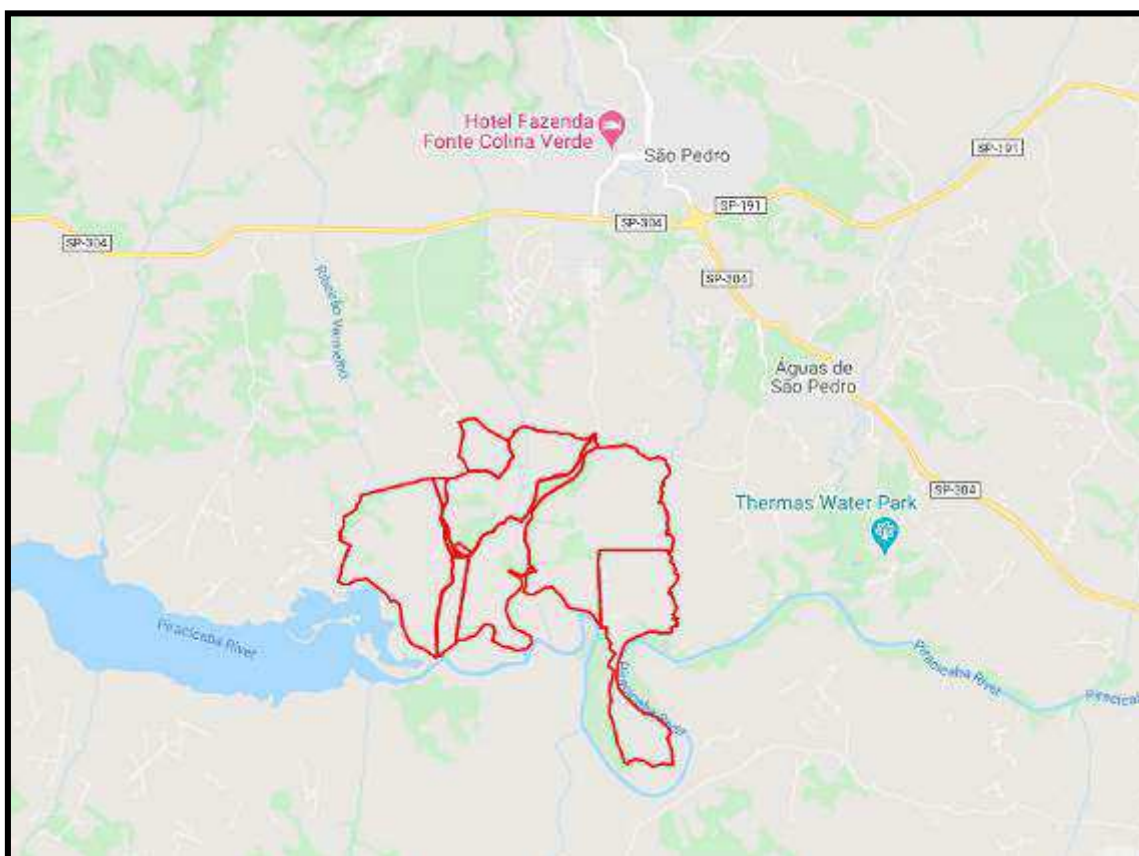


Imagem Google Maps

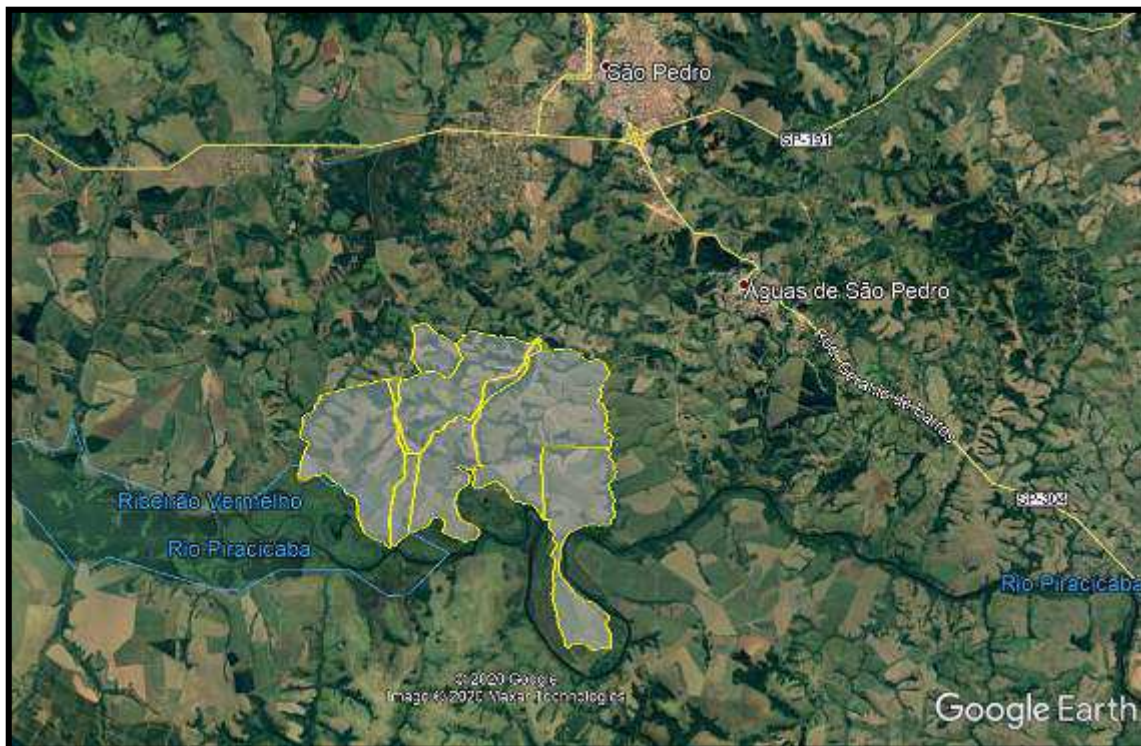
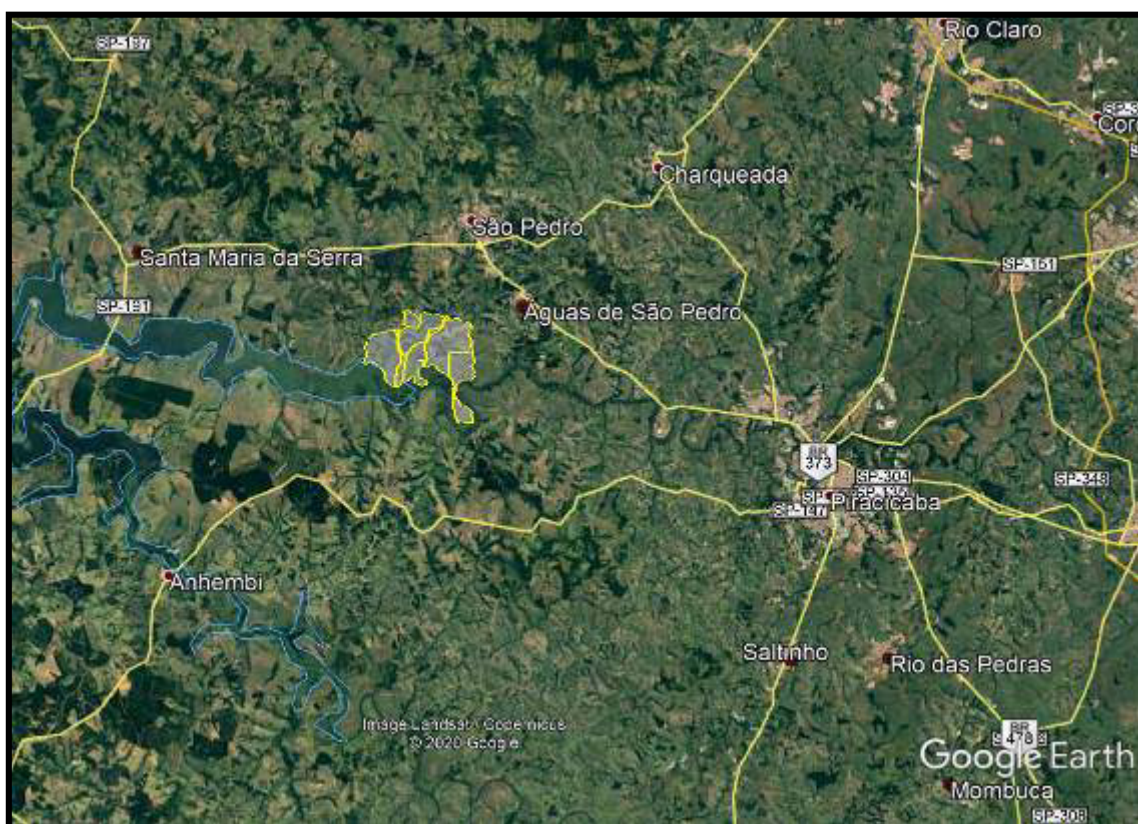


Imagem Google Earth Pro



III.2 – DA REGIÃO

A fotografia aérea abaixo, retirada do Google Earth Pro, traz uma visualização geral da região de localização dos imóveis objetos das avaliações.



Os principais polos urbanos de referência na região são: São Pedro, Piracicaba, Águas de São Pedro, Charqueada, Santa Maria da Serra, Anhembi, Saltinho, Rio das Pedras e Mombuca.

Considerando o contexto rural da região, tem-se como uso predominante a exploração agrícola, com propriedades voltadas para o cultivo de cana de açúcar e criação de gado.



III.2.1 – ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

Os aspectos físicos detectados na região em questão são representados por:

- Relevo predominantemente ondulado, com ocorrência acentuada de relevo suave ondulado e relevo forte ondulado. Também são detectados pontos isolados de planície e de áreas montanhosas (Serra do Itaqueri);
- Superfície predominantemente seca, com ocorrência de cursos naturais de pequeno a grande porte, destacam-se o Rio Piracicaba e o Rio Tietê e seus afluentes;
- A região conta com grandes áreas de preservação permanente (mata nativa), em função da abundância de recursos hídricos existentes;
- Solo predominantemente com textura argilosa, o que confere a região áreas de terra fértil para agricultura, tanto que se observa uma maior ocorrência de grandes propriedades utilizadas exclusivamente para plantação de cana de açúcar;

A região também conta com áreas de solo misto e/ou arenoso, utilizadas no geral para pecuária e silvicultura. Com emprego de trato do solo, as áreas de solo misto também podem ser adaptadas para o cultivo de cana de açúcar, que é o principal nicho da atividade econômica da região;



- A maior parte da extensão superficial da região é passível de manejo mecânico (atividades agrícolas com uso de maquinário de pequeno a grande porte);
- Na região existem propriedades de todos os portes, ou seja, chácaras, sítios e fazendas.

III.2.2 – CLIMA

Climas quentes, com inverno seco e com verões quentes (Classificação -sistema de Köppen: Cwa).

III.2.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida pelos seguintes melhoramentos públicos urbanos:

- Energia elétrica
- Telefone
- Sistema viário parcialmente pavimentado
- Transporte escolar rural

Considerando o contexto rural da região, geralmente, a água é obtida de poço; o esgoto é coletado através de fossas sépticas e sumidouros; e coleta de lixo inexistente.



III.2.4 – SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada dos seguintes serviços comunitários:

- Serviço de linhas de ônibus interligando as cidades da região (São Pedro, Águas de São Pedro, Santa Maria da Serra, Piracicaba, Charqueada, Anhembi, Saltinho, Rio das Pedras e Mombuca);
- Estabelecimentos comerciais dos principais ramos de atividade econômica (agrícola e pecuária) encontrados em todas as cidades da região;
- Recreação, ensino e cultura encontrados em todas as cidades da região;
- Rede bancária existente em todas as cidades da região.

III.2.5 – SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário da região é composto por estradas vicinais predominantemente não pavimentadas e por rodovias estaduais pavimentadas.

As cidades da região são interligadas por rodovias estaduais pavimentadas (SP 147, SP 191, SP 197, SP 300 e SP 304), o que lhes confere logística privilegiada em relação ao escoamento de produção.



De forma predominante, as estradas vicinais não pavimentadas (terra batida) permitem o trânsito local, inclusive de caminhões de grande porte, durante todo o ano, sendo classificadas como boas.



IV – CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

IV.1 – IMÓVEL 01

IV.1.1 – MATRÍCULA 9.490 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 01 é denominado "Sítio Saltinho" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 9.490.

De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 9.490, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

AV. 5, EM 10 DE FEVEREIRO DE 2014. (RETIFICAÇÃO)

Nos termos do artigo 213, inciso II e § 1º da Lei 6.015/73, e tendo em vista o processo de Retificação nº 001/2014 desta Serventia, devidamente arquivado em pasta própria, procedo a esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula foi retificado passando a conter a seguinte descrição: SÍTIO SALTINHO, localizado na zona rural deste município de São Pedro, com a área de 1.250.497,802 m² ou 125,0498 ha ou ainda 51,6735 alqueires da medida paulista, com as seguintes medidas e confrontações: A referida gleba é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 01, ponto este na cerca de divisa do imóvel da matrícula 17.578, segue pela cerca de divisa, do vértice 01 segue até o vértice 02 no azimute de 129°11'34", na extensão de 15,25 m; do vértice 02 segue até o vértice 03 no azimute de 132°34'53", na extensão de 115,63 m; do vértice 03 segue até o vértice 04 no azimute de 124°57'00", na extensão de 7,93 m; do vértice 04 segue até o vértice 05 no azimute de 132°32'54", na extensão de 127,03 m; do vértice 05 segue até o vértice 06 no azimute de 150°24'43", na extensão de 3,94 m; do vértice 06 segue até o vértice 07 no azimute de 130°13'13", na extensão de 91,89 m; do vértice 07 segue até o vértice 08 no azimute de 125°22'41", na extensão de 40,92 m; do vértice 08 segue até o vértice 09 no azimute de 125°01'51", na extensão de 30,00 m; do vértice 09 segue até o vértice 10 no azimute de 118°02'33", na extensão de 584,87 m; do vértice 10, ponto este na margem direita do Ribeirão Ponta do Meio tendo do outro lado do ribeirão o imóvel da matrícula 30.219, segue pela margem direita do Ribeirão a jusante: segue até o vértice 11 no azimute de 173°47'45", na extensão de 24,98 m; do vértice 11 segue até o vértice 12 no azimute de 169°26'05", na extensão de



62,76 m; do vértice 12 segue até o vértice 13 no azimute de $164^{\circ}55'53''$, na extensão de 68,85 m; do vértice 13 segue até o vértice 14 no azimute de $152^{\circ}42'02''$, na extensão de 89,20 m; do vértice 14 segue até o vértice 15 no azimute de $143^{\circ}07'48''$, na extensão de 63,92 m; do vértice 15 segue até o vértice 16 no azimute de $160^{\circ}21'59''$, na extensão de 88,76 m; do vértice 16 segue até o vértice 17 no azimute de $206^{\circ}33'54''$, na extensão de 40,02 m; do vértice 17 segue até o vértice 18 no azimute de $221^{\circ}49'13''$, na extensão de 65,19 m; do vértice 18 segue até o vértice 19 no azimute de $206^{\circ}33'54''$, na extensão de 62,89 m; do vértice 19 segue até o vértice 20 no azimute de $201^{\circ}30'05''$, na extensão de 90,69 m; do vértice 20 segue até o vértice 21 no azimute de $199^{\circ}17'24''$, na extensão de 54,18 m; do vértice 21 segue até o vértice 22 no azimute de $243^{\circ}26'06''$, na extensão de 48,74 m; do vértice 22 segue até o vértice 23 no azimute de $187^{\circ}07'30''$, na extensão de 61,84 m; do vértice 23 segue até o vértice 24 no azimute de $212^{\circ}16'32''$, na extensão de 57,46 m; do vértice 24 segue até o vértice 25 no azimute de $237^{\circ}15'53''$, na extensão de 42,56 m; do vértice 25 segue até o vértice 26 no azimute de $214^{\circ}30'31''$, na extensão de 49,65 m; do vértice 26 segue até o vértice 27 no azimute de $225^{\circ}43'19''$, na extensão de 81,03 m; do vértice 27, ponto este na margem direita de um Córrego sem denominação, tendo do outro lado do córrego o imóvel da matrícula 30.219, segue pela margem direita a montante, segue até o vértice 28 no azimute de $276^{\circ}18'16''$, na extensão de 76,49 m; do vértice 28 segue até o vértice 29 no azimute de $325^{\circ}46'23''$, na extensão de 62,55 m; do vértice 29 segue até o vértice 30 no azimute de $294^{\circ}00'41''$, na extensão de 114,05 m; do vértice 30 segue até o vértice 31 no azimute de $358^{\circ}07'04''$, na extensão de 14,80 m; do vértice 31 segue até o vértice 32 no azimute de $292^{\circ}45'36''$, na extensão de 128,41 m; do vértice 32 segue até o vértice 33 no azimute de $268^{\circ}52'28''$, na extensão de 156,94 m; do vértice 33 segue até o vértice 34 no azimute de $267^{\circ}47'51''$, na extensão de 95,80 m; do vértice 34 segue até o vértice 35 no azimute de $266^{\circ}14'02''$, na extensão de 150,18 m; do vértice 35 ponto este na margem direita de um Córrego sem denominação, tendo do outro lado o imóvel da matrícula 12.388, segue até o vértice 36 no azimute de $328^{\circ}53'40''$, na extensão de 310,02 m; do vértice 36 ponto este na cerca de divisa do imóvel da matrícula 12.388, segue pela cerca de divisa: segue até o vértice 37 no azimute de $301^{\circ}24'01''$, na extensão de 128,56 m; do vértice 37 ponto este na faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165, segue pela faixa de domínio: segue até o vértice 38 no azimute de $37^{\circ}40'45''$ na extensão de 4,57 m; do vértice 38 segue até o vértice 39 no azimute de $20^{\circ}19'00''$, na extensão de 155,43 m; do vértice 39 segue até o vértice 40 no azimute de $8^{\circ}33'50''$, na extensão de 214,61 m; do vértice 40 segue até o vértice 41 no azimute de $0^{\circ}17'08''$, na extensão de 137,77 m; do vértice 41 segue até o vértice 42 no azimute de $6^{\circ}22'28''$, na extensão de 61,08 m; do vértice 42 segue até o vértice 43 no azimute de $354^{\circ}55'06''$, na extensão de 68,84 m; do vértice 43 segue até o vértice 44 no azimute de $342^{\circ}13'22''$, na extensão de 106,44 m; do vértice 44 segue até o vértice 45 no azimute de $329^{\circ}49'06''$, na extensão de 89,30 m; do vértice 45, ponto este no imóvel da matrícula 12.346, segue até o vértice 46 no azimute de $60^{\circ}24'57''$, na extensão de 19,80 m; do vértice 46 segue até o vértice 47 no azimute de $330^{\circ}24'57''$, na extensão de 41,13 m; finalmente do vértice 47 ponto este na cerca de divisa do imóvel da matrícula 9.726, segue até o vértice 01, (início da descrição), no azimute de $72^{\circ}35'41''$, na extensão de 383,93 m; fechando assim o polígono.



A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 01, baseada na descrição da matrícula nº. 9.490 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.

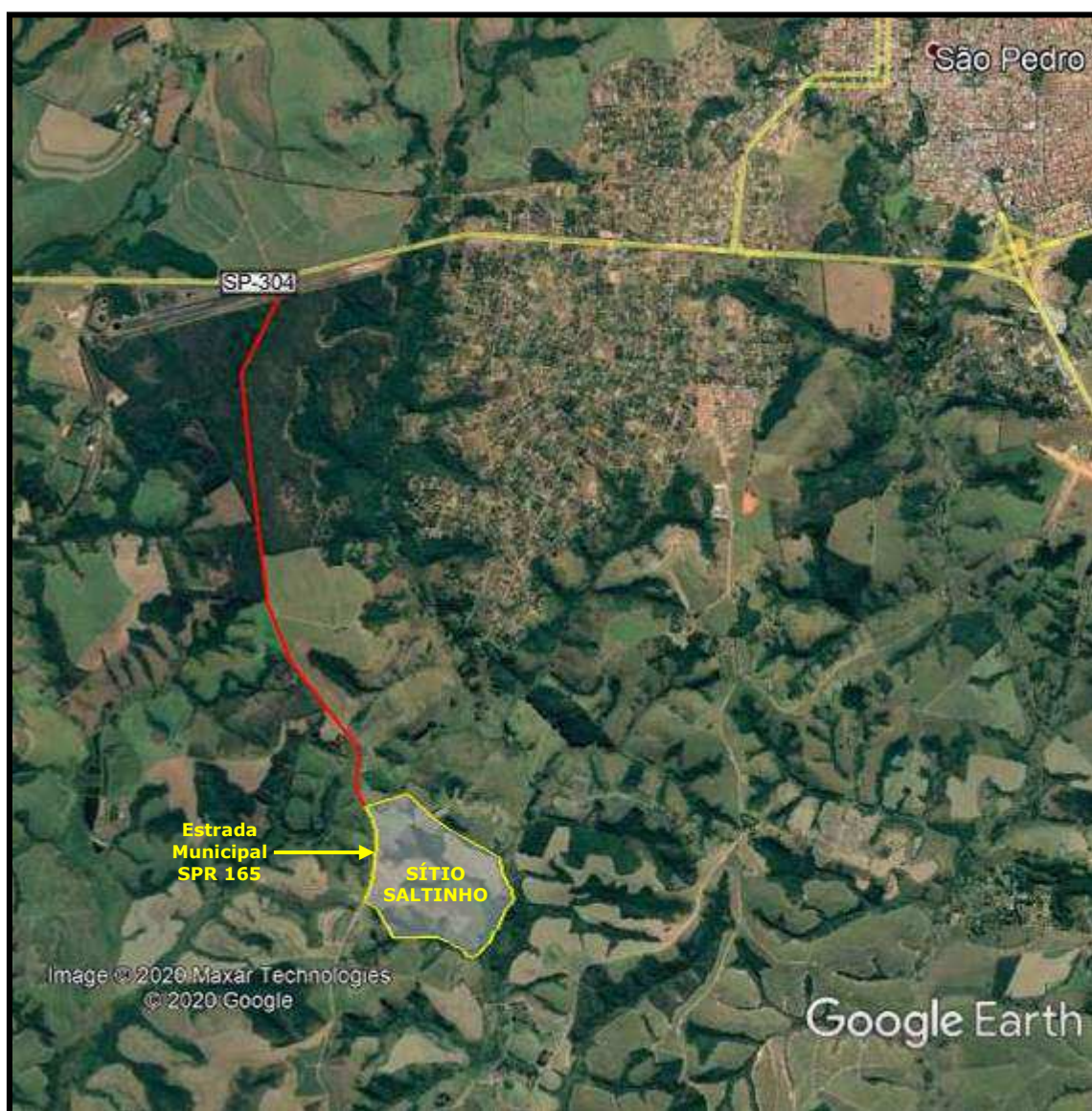




IV.1.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I

Distância do asfalto: 5.500m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





IV.1.3 – TERRENO

Sítio Saltinho: 125,0498 ha

Relevo: ondulado

Superfície: firme e seca em sua maioria, com presença de curso d'água

Formação: 47,7% plantação de cana (C)
9,7% plantação de eucalipto (E)
2,8% plantação cultivada (PC)
1,8% pastagem nativa (campo) (PN)
3,2% mata sem restrição ambiental (M)
34,8% mata em APP e/ou reserva legal (MR)
(incidência definida através do CAR)





IV.1.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 01 conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, as benfeitorias reprodutivas não compõem o valor de mercado do Imóvel 01.

O Imóvel 01 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação de eucalipto não compõe o valor de mercado do Imóvel 01, em função da documentação apresentada pela Requerida.

De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Madeira Cortada, firmado pela empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (vendedora) e pela empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira Ltda. (compradora), a plantação de eucalipto existente no Imóvel 01 já se encontra comercializada.

As plantações não compõem o valor de mercado, porém, demonstram o potencial agrícola do Imóvel 01.



Benfeitorias não reprodutivas:

O Imóvel 01 não conta com benfeitorias não reprodutivas.



IV.2 – IMÓVEL 02

IV.2.1 – MATRÍCULA 30.219 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 02 é denominado "Fazenda São Pedro – Gleba A" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 30.219.

De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 30.219, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

IMÓVEL: FAZENDA SÃO PEDRO, com a Área de 470,3255 ha., designada como GLEBA A, situada na zona rural deste município e comarca de São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-P-2387, de coordenadas N 7.496.566,49m e E 197.399,26m; ponto este localizado nas Águas do Córrego sem denominação; deite, segue a montante pela margem com as seguintes azimutes e distâncias: 105°21'37" e 14,80m até o vértice AKD-P-2388, de coordenadas N 7.496.562,57m e E 197.413,53m; 104°59'49" e 16,35m até o vértice AKD-P-2389, de coordenadas N 7.496.558,34m e E 197.420,32m; 128°45'37" e 14,25m até o vértice AKD-P-2390, de coordenadas N 7.496.549,42m e E 197.440,43m; 95°20'31" e 15,47m até o vértice AKD-P-2391, de coordenadas N 7.496.547,98m e E 197.455,83m; 117°55'44" e 15,97m até o vértice AKD-P-2392, de coordenadas N 7.496.540,50m e E 197.469,94m; 133°39'36" e 9,68m até o vértice AKD-P-2393, de coordenadas N 7.496.533,82m e E 197.476,94m; 152°08'27" e 11,68m até o vértice AKD-P-2394, de coordenadas N 7.496.523,49m e E 197.492,40m; 102°53'31" e 14,21m até o vértice AKD-P-2395, de coordenadas N 7.496.520,32m e E 197.496,25m; 108°14'12" e 10,96m até o vértice AKD-P-2396, de coordenadas N 7.496.515,89m e E 197.506,66m; 103°17'20" e 13,57m até o vértice AKD-P-2397, de coordenadas N 7.496.513,77m e E 197.519,87m; 64°15'02" e 11,62m até o vértice AKD-P-2398, de coordenadas N 7.496.518,82m e E 197.530,34m; 67°28'54" e 11,28m até o vértice AKD-P-2399, de coordenadas N 7.496.523,16m e E 197.540,76m; 98°41'06" e 11,39m até o vértice AKD-P-2400, de coordenadas N 7.496.521,42m e E 197.552,02m; 132°53'44" e 10,78m até o vértice AKD-P-2401, de coordenadas N 7.496.514,08m e E 197.559,92m; 153°52'04" e 15,98m até o vértice AKD-P-2402, de coordenadas N 7.496.499,73m e E 197.566,96m; 109°55'26" e 22,27m até o vértice AKD-P-2403, de coordenadas N 7.496.492,14m e E 197.587,90m; 82°42'54" e 19,56m até o vértice AKD-P-2404, de coordenadas N 7.496.494,62m e E 197.607,30m; 58°13'07" e 12,74m até o vértice AKD-P-2405, de coordenadas N 7.496.501,33m e E 197.618,13m; 100°04'03" e 13,39m até o vértice AKD-P-2406, de coordenadas N 7.496.498,95m e E 197.631,31m; 123°57'29" e 10,08m até o vértice AKD-P-2407, de coordenadas N 7.496.493,38m e E 197.639,67m; 111°36'22" e 22,87m até o vértice AKD-P-2408,



de coordenadas N 7.496.484,94m e E 197.660,93m; 102°23'32" e 20,46m até o vértice AKD-P-2409, de coordenadas N 7.496.480,55m e E 197.680,91m; 82°38'35" e 44,12m até o vértice AKD-P-2410, de coordenadas N 7.496.486,20m e E 197.724,67m; 104°14'57" e 21,53m até o vértice AKD-P-2411, de coordenadas N 7.496.480,90m e E 197.745,54m; 109°30'39" e 25,60m até o vértice AKD-P-2412, de coordenadas N 7.496.472,35m e E 197.769,67m; 99°34'06" e 29,36m até o vértice AKD-P-2413, de coordenadas N 7.496.467,47m e E 197.798,62m; 92°27'47" e 17,92m até o vértice AKD-P-2414, de coordenadas N 7.496.466,70m e E 197.816,52m; 91°07'15" e 14,31m até o vértice AKD-P-2415, de coordenadas N 7.496.466,42m e E 197.830,83m; 85°53'05" e 17,84m até o vértice AKD-P-2416, de coordenadas N 7.496.467,70m e E 197.848,62m; 97°48'47" e 16,91m até o vértice AKD-P-2417, de coordenadas N 7.496.465,44m e E 197.865,38m; 99°56'17" e 14,25m até o vértice AKD-P-2418, de coordenadas N 7.496.462,98m e E 197.879,42m; 111°11'41" e 14,38m até o vértice AKD-P-2419, de coordenadas N 7.496.457,78m e E 197.892,83m; 107°36'45" e 13,88m até o vértice AKD-P-2420, de coordenadas N 7.496.453,58m e E 197.906,06m; 117°44'42" e 13,68m até o vértice AKD-P-2421, de coordenadas N 7.496.447,21m e E 197.918,17m; 107°55'13" e 12,67m até o vértice AKD-P-2422, de coordenadas N 7.496.443,31m e E 197.930,23m; 107°48'21" e 13,58m até o vértice AKD-P-2423, de coordenadas N 7.496.439,17m e E 197.943,12m; 115°04'58" e 14,70m até o vértice AKD-P-2424, de coordenadas N 7.496.432,94m e E 197.956,43m; 100°29'29" e 8,51m até o vértice AKD-P-2425, de coordenadas N 7.496.431,39m e E 197.964,80m; 109°52'38" e 11,56m até o vértice AKD-P-2426, de coordenadas N 7.496.427,46m e E 197.975,67m; 113°51'54" e 12,53m até o vértice AKD-P-2427, de coordenadas N 7.496.422,39m e E 197.987,13m; 102°42'24" e 15,37m até o vértice AKD-P-2428, de coordenadas N 7.496.419,01m e E 198.002,12m; 55°39'18" e 7,76m até o vértice AKD-P-2429, de coordenadas N 7.496.423,39m e E 198.008,53m; 113°35'04" e 5,85m até o vértice AKD-P-2430, de coordenadas N 7.496.421,05m e E 198.013,89m; 55°22'50" e 9,58m até o vértice AKD-P-2431, de coordenadas N 7.496.426,49m e E 198.021,77m; 101°44'04" e 6,88m até o vértice AKD-P-2432, de coordenadas N 7.496.425,09m e E 198.028,51m; 65°07'44" e 10,44m até o vértice AKD-P-2433, de coordenadas N 7.496.429,48m e E 198.037,96m; 51°02'39" e 13,90m até o vértice AKD-P-2434, de coordenadas N 7.496.438,22m e E 198.048,79m; 70°33'21" e 7,90m até o vértice AKD-P-2435, de coordenadas N 7.496.440,85m e E 198.056,24m; 86°21'36" e 12,92m até o vértice AKD-P-2436, de coordenadas N 7.496.441,67m e E 198.069,13m; 89°05'28" e 16,39m até o vértice AKD-P-2437, de coordenadas N 7.496.441,93m e E 198.085,52m; 99°40'13" e 16,31m até o vértice AKD-P-2438, de coordenadas N 7.496.439,19m e E 198.101,60m; 106°58'26" e 17,98m até o vértice AKD-P-2439, de coordenadas N 7.496.433,94m e E 198.118,80m; 110°31'28" e 14,92m até o vértice AKD-P-2440, de coordenadas N 7.496.428,71m e E 198.132,77m; 86°51'13" e 12,39m até o vértice AKD-P-2441, de coordenadas N 7.496.429,39m e E 198.145,14m; 59°06'38" e 9,25m até o vértice AKD-P-2442, de coordenadas N 7.496.434,14m e E 198.153,09m; 103°05'09" e 8,48m até o vértice AKD-P-2443, de coordenadas N 7.496.432,22m e E 198.161,34m; 133°50'02" e 15,98m até o vértice AKD-P-2444, de coordenadas N 7.496.421,15m e E 198.172,87m; 111°24'37" e 19,31m até o vértice AKD-P-2445, de coordenadas N 7.496.414,10m e E 198.190,85m; 84°08'26" e 16,85m até o vértice AKD-P-2446, de coordenadas N 7.496.415,82m e E 198.207,61m; 107°52'14" e 23,43m até o vértice AKD-P-2447, de coordenadas N 7.496.408,63m e E 198.229,91m; 80°07'19" e 19,94m até o vértice AKD-P-2448, de coordenadas N 7.496.412,05m e E 198.249,55m; 68°31'46" e 14,15m até o vértice AKD-P-2449, de coordenadas N 7.496.417,23m e E 198.262,72m; 61°00'57" e 11,87m até o vértice AKD-P-2450, de coordenadas N 7.496.422,98m e E 198.273,10m; 75°28'53" e 10,37m até o vértice AKD-P-2451, de coordenadas N 7.496.425,58m e E 198.283,14m; 100°14'03" e 11,59m até o vértice AKD-P-2452, de coordenadas N 7.496.423,52m e E 198.294,55m; 106°01'51" e 15,68m até o vértice AKD-P-2453, de coordenadas N 7.496.419,19m e E 198.309,62m; 109°36'18" e 15,02m até o vértice AKD-P-2454, de coordenadas N 7.496.414,18m e E 198.323,77m; 99°27'17" e 12,48m até o vértice AKD-P-2455, de coordenadas N 7.496.412,10m e E 198.336,08m; 99°46'57" e 15,01m até o vértice AKD-P-2456, de coordenadas N 7.496.409,55m e E 198.350,87m; 111°09'23" e 14,19m até o vértice AKD-P-2457, de coordenadas N 7.496.404,43m e E 198.364,10m; 102°04'46" e 10,51m até o vértice AKD-P-2458, de coordenadas N 7.496.402,23m e E 198.374,38m; 67°24'29" e 11,04m até o vértice AKD-P-2459, de coordenadas N 7.496.406,47m e E 198.384,57m; 88°13'28" e 12,59m até o vértice AKD-P-2460, de coordenadas N 7.496.406,86m e E 198.397,15m; 91°32'04" e 12,32m até o vértice AKD-P-2461, de coordenadas N 7.496.406,53m e E 198.409,47m; 97°23'18" e 13,76m até o vértice AKD-P-2462, de coordenadas N 7.496.404,76m e E 198.423,12m; 100°19'39" e 13,61m até o vértice AKD-P-2463, de coordenadas N 7.496.402,32m e E 198.436,51m; 106°11'29" e 8,00m até o vértice AKD-P-2464, de



coordenadas N 7.496.400,09m e E 198.444,19m; 107°54'24" e 12,00m até o vértice AKD-P-2465, de coordenadas N 7.496.396,40m e E 198.455,61m; 106°05'53" e 13,42m até o vértice AKD-P-2466, de coordenadas N 7.496.392,68m e E 198.468,50m; 114°17'42" e 12,42m até o vértice AKD-P-2467, de coordenadas N 7.496.387,57m e E 198.479,82m; 122°35'51" e 8,00m até o vértice AKD-P-2468, de coordenadas N 7.496.383,26m e E 198.486,56m; 133°33'29" e 9,27m até o vértice AKD-P-2469, de coordenadas N 7.496.376,87m e E 198.493,20m; 141°27'05" e 7,24m até o vértice AKD-P-2470, de coordenadas N 7.496.371,21m e E 198.497,79m; 140°28'48" e 8,22m até o vértice AKD-P-2471, de coordenadas N 7.496.364,87m e E 198.503,62m; 109°09'44" e 8,47m até o vértice AKD-P-2472, de coordenadas N 7.496.362,09m e E 198.511,02m; 104°08'08" e 14,00m até o vértice AKD-P-2473, de coordenadas N 7.496.358,67m e E 198.524,60m; 100°06'25" e 11,40m até o vértice AKD-P-2474, de coordenadas N 7.496.356,67m e E 198.535,82m; 101°32'43" e 19,59m até o vértice AKD-P-2475, de coordenadas N 7.496.352,75m e E 198.555,01m; 120°58'42" e 20,40m até o vértice AKD-P-2476, de coordenadas N 7.496.342,25m e E 198.572,50m; 114°17'35" e 17,60m até o vértice AKD-P-2477, de coordenadas N 7.496.335,01m e E 198.588,54m; 113°45'58" e 41,49m até o vértice AKD-M-1915, de coordenadas N 7.496.318,29m e E 198.626,51m; ponto este localizado na cerca de divisa do imóvel da matrícula 9.239; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 9.239, com os seguintes azimutes e distâncias: 110°56'30" e 133,54m até o vértice AKD-M-1916, de coordenadas N 7.496.270,56m e E 198.751,23m; 98°21'57" e 28,87m até o vértice AKD-M-1917, de coordenadas N 7.496.266,36m e E 198.779,79m; 98°25'03" e 8,74m até o vértice AKD-M-1918, de coordenadas N 7.496.265,08m e E 198.788,44m; 84°55'05" e 21,60m até o vértice AKD-M-1919, de coordenadas N 7.496.267,00m e E 198.810,03m; 71°29'32" e 69,56m até o vértice AKD-M-1920, de coordenadas N 7.496.269,08m e E 198.875,99m; 52°54'26" e 76,59m até o vértice AKD-M-1921, de coordenadas N 7.496.335,27m e E 198.937,08m; 53°50'43" e 112,16m até o vértice AKD-M-1922, de coordenadas N 7.496.401,44m e E 199.027,64m; 65°52'29" e 32,88m até o vértice AKD-M-1923, de coordenadas N 7.496.414,88m e E 199.057,65m; 72°25'19" e 31,29m até o vértice AKD-M-1924, de coordenadas N 7.496.424,33m e E 199.087,48m; ponto este localizado no cruzamento da cerca de divisa do imóvel da matrícula 9.239 com a faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461; deste, segue pela faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461, com os seguintes azimutes e distâncias: 225°44'23" e 45,51m até o vértice AKD-O-0757, de coordenadas N 7.496.392,57m e E 199.054,89m; 209°08'09" e 131,41m até o vértice AKD-O-0758, de coordenadas N 7.496.277,79m e E 198.990,91m; 225°59'02" e 118,20m até o vértice AKD-O-0759, de coordenadas N 7.496.195,66m e E 198.905,91m; 221°07'26" e 95,50m até o vértice AKD-O-0760, de coordenadas N 7.496.123,72m e E 198.843,10m; 207°48'19" e 76,04m até o vértice AKD-O-0761, de coordenadas N 7.496.086,46m e E 198.807,63m; 214°04'38" e 61,98m até o vértice AKD-O-0762, de coordenadas N 7.496.005,12m e E 198.772,90m; 205°17'39" e 69,77m até o vértice AKD-O-0763, de coordenadas N 7.495.942,04m e E 198.743,09m; 187°44'09" e 106,46m até o vértice AKD-O-0764, de coordenadas N 7.495.836,55m e E 198.728,76m; 191°53'02" e 56,57m até o vértice AKD-O-0765, de coordenadas N 7.495.781,19m e E 198.717,11m; 197°25'16" e 31,63m até o vértice AKD-O-0766, de coordenadas N 7.495.751,01m e E 198.707,64m; 212°06'12" e 58,29m até o vértice AKD-O-0767, de coordenadas N 7.495.701,63m e E 198.676,66m; 219°30'14" e 195,20m até o vértice AKD-O-0768, de coordenadas N 7.495.551,02m e E 198.552,49m; 216°41'34" e 62,74m até o vértice AKD-O-0769, de coordenadas N 7.495.500,71m e E 198.515,00m; 225°29'48" e 45,68m até o vértice AKD-O-0770, de coordenadas N 7.495.468,69m e E 198.482,42m; 235°10'52" e 71,81m até o vértice AKD-O-0771, de coordenadas N 7.495.427,69m e E 198.423,47m; 246°30'14" e 44,27m até o vértice AKD-O-0772, de coordenadas N 7.495.410,04m e E 198.382,87m; 260°42'00" e 234,28m até o vértice AKD-O-0773, de coordenadas N 7.495.372,18m e E 198.151,67m; 252°20'54" e 90,92m até o vértice AKD-O-0774, de coordenadas N 7.495.344,61m e E 198.065,03m; 255°05'57" e 125,53m até o vértice AKD-O-0775, de coordenadas N 7.495.312,33m e E 197.943,72m; 254°34'08" e 63,36m até o vértice AKD-O-0776, de coordenadas N 7.495.295,47m e E 197.882,64m; 262°16'31" e 73,13m até o vértice AKD-O-0777, de coordenadas N 7.495.285,64m e E 197.810,17m; 252°14'21" e 70,42m até o vértice AKD-O-0778, de coordenadas N 7.495.264,16m e E 197.743,11m; 234°53'08" e 36,04m até o vértice AKD-O-0779, de coordenadas N 7.495.243,43m e E 197.713,63m; 211°52'41" e 46,22m até o vértice AKD-O-0780, de coordenadas N 7.495.204,18m e E 197.689,22m; 197°07'00" e 79,03m até o vértice AKD-O-0781, de coordenadas N 7.495.128,65m e E 197.665,96m; 190°12'02" e 67,36m até o vértice AKD-O-0782, de coordenadas N 7.495.062,35m e E 197.654,03m; 186°26'07"



o 259,45m até o vértice AKD-O-0783, de coordenadas N 7.494.804,53m e E 197.624,95m; 191°49'58" e 35,89m até o vértice AKD-O-0784, de coordenadas N 7.494.769,40m e E 197.617,59m; 201°26'31" e 51,48m até o vértice AKD-O-0785, de coordenadas N 7.494.721,48m e E 197.598,77m; 204°01'55" e 200,05m até o vértice AKD-O-0786, de coordenadas N 7.494.538,77m e E 197.517,30m; 207°42'45" e 45,33m até o vértice AKD-O-0787, de coordenadas N 7.494.498,64m e E 197.496,22m; 214°23'57" e 84,48m até o vértice AKD-O-0788, de coordenadas N 7.494.428,93m e E 197.448,49m; 217°09'52" e 173,45m até o vértice AKD-O-0789, de coordenadas N 7.494.290,71m e E 197.343,71m; 225°11'59" e 22,31m até o vértice AKD-O-0790, de coordenadas N 7.494.274,99m e E 197.327,88m; 238°53'59" e 17,99m até o vértice AKD-O-0791, de coordenadas N 7.494.265,70m e E 197.312,48m; 263°40'22" e 9,71m até o vértice AKD-O-0792, de coordenadas N 7.494.264,63m e E 197.302,83m; 276°40'20" e 20,40m até o vértice AKD-O-0793, de coordenadas N 7.494.267,00m e E 197.282,57m; 288°43'17" e 167,00m até o vértice AKD-O-0794, de coordenadas N 7.494.320,60m e E 197.124,41m; 300°58'11" e 49,90m até o vértice AKD-O-0795, de coordenadas N 7.494.346,28m e E 197.081,62m; 258°37'57" e 111,42m até o vértice AKD-O-0796, de coordenadas N 7.494.324,32m e E 196.972,39m; 215°40'27" e 42,94m até o vértice AKD-O-0797, de coordenadas N 7.494.289,44m e E 196.947,35m; 236°34'59" e 19,79m até o vértice AKD-O-0798, de coordenadas N 7.494.278,54m e E 196.930,83m; 239°57'48" e 24,59m até o vértice AKD-O-0799, de coordenadas N 7.494.266,23m e E 196.909,54m; 196°20'40" e 55,22m até o vértice AKD-O-0800, de coordenadas N 7.494.213,24m e E 196.894,00m; 212°10'39" e 10,61m até o vértice AKD-O-0801, de coordenadas N 7.494.204,26m e E 196.888,35m; 264°53'15" e 75,86m até o vértice AKD-O-0802, de coordenadas N 7.494.197,50m e E 196.812,79m; 268°36'38" e 55,68m até o vértice AKD-O-0803, de coordenadas N 7.494.196,15m e E 196.757,13m; 231°09'12" e 23,95m até o vértice AKD-O-0804, de coordenadas N 7.494.181,13m e E 196.738,40m; 217°23'55" e 109,26m até o vértice AKD-O-0805, de coordenadas N 7.494.094,33m e E 196.672,12m; 208°15'29" e 113,68m até o vértice AKD-O-0806, de coordenadas N 7.493.994,20m e E 196.618,30m; 232°29'29" e 28,53m até o vértice AKD-O-0807, de coordenadas N 7.493.976,83m e E 196.595,67m; 253°15'27" e 192,83m até o vértice AKD-O-0808, de coordenadas N 7.493.921,28m e E 196.411,01m; 240°07'12" e 44,70m até o vértice AKD-O-0809, de coordenadas N 7.493.899,01m e E 196.372,25m; 216°09'32" e 80,74m até o vértice AKD-O-0810, de coordenadas N 7.493.833,82m e E 196.324,61m; 197°00'09" e 118,53m até o vértice AKD-O-0811, de coordenadas N 7.493.720,47m e E 196.289,95m; 210°24'05" e 150,06m até o vértice AKD-O-0812, de coordenadas N 7.493.591,04m e E 196.214,01m; 216°00'19" e 133,20m até o vértice AKD-O-0813, de coordenadas N 7.493.483,29m e E 196.135,71m; 212°33'26" e 71,41m até o vértice AKD-O-0814, de coordenadas N 7.493.423,10m e E 196.097,28m; 227°53'40" e 72,68m até o vértice AKD-O-0815, de coordenadas N 7.493.374,37m e E 196.043,36m; 238°04'59" e 26,80m até o vértice AKD-O-0816, de coordenadas N 7.493.360,20m e E 196.020,61m; 257°17'48" e 37,74m até o vértice AKD-O-0817, de coordenadas N 7.493.351,90m e E 195.983,79m; 273°17'38" e 106,52m até o vértice AKD-O-0818, de coordenadas N 7.493.358,02m e E 195.877,45m; 270°54'34" e 106,46m até o vértice AKD-O-0819, de coordenadas N 7.493.359,71m e E 195.771,00m; 268°35'12" e 43,38m até o vértice AKD-M-1925, de coordenadas N 7.493.358,64m e E 195.727,63m; ponto este localizado no cruzamento da faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461 com a cerca de divisas do imóvel de matrícula 30.220; deste, segue confrontando com imóvel de matrícula 30.229, com os seguintes azimutes e distâncias: 342°49'06" e 141,70m até o vértice AKD-M-1926, de coordenadas N 7.493.496,02m e E 195.685,77m; 336°32'03" e 325,24m até o vértice AKD-M-1927, de coordenadas N 7.493.792,36m e E 195.556,26m; ponto este localizado na cerca de divisas do imóvel de transcrição 7.409; deste, segue confrontando com o imóvel de transcrição 7.409, com os seguintes azimutes e distâncias: 33°30'38" e 319,39m até o vértice AKD-M-1928, de coordenadas N 7.494.058,66m e E 195.732,59m; 34°43'18" e 307,64m até o vértice AKD-M-1929, de coordenadas N 7.494.311,52m e E 195.907,82m; 64°33'54" e 39,00m até o vértice AKD-M-1930, de coordenadas N 7.494.328,27m e E 195.943,04m; 48°35'27" e 19,06m até o vértice AKD-M-1931, de coordenadas N 7.494.340,89m e E 195.957,35m; 29°57'00" e 38,10m até o vértice AKD-M-1932, de coordenadas N 7.494.373,90m e E 195.976,37m; 13°42'28" e 19,03m até o vértice AKD-M-1933, de coordenadas N 7.494.392,39m e E 195.980,88m; 5°08'35" e 20,19m até o vértice AKD-M-1934, de coordenadas N 7.494.412,50m e E 195.982,69m; 19°06'59" e 21,01m até o vértice AKD-M-1935, de coordenadas N 7.494.432,35m e E 195.989,57m; 12°05'52" e 12,84m até o vértice AKD-M-1936, de coordenadas N 7.494.444,90m e E 195.992,26m; 30°09'06" e 18,52m até o vértice AKD-M-1937, de coordenadas N 7.494.460,91m e E 196.001,56m; 32°26'52" e 257,92m até o vértice AKD-M-1938, de coordenadas N 7.494.678,56m e E 196.139,94m; 32°26'41" e 57,80m



até o vértice AKD-M-1939, de coordenadas N 7.494.727,34m e E 196.170,95m; ponto este localizado no cruzamento da cerca de divisa do imóvel da transcrição 7.409 com as águas de uma nascente; deste segue a montante pela sua margem com os seguintes azimutes e distâncias: 262°50'48" e 146,08m até o vértice AKD-P-2479, de coordenadas N 7.494.709,15m e E 196.026,01m; 231°22'42" e 145,76m até o vértice AKD-P-2480, de coordenadas N 7.494.618,17m e E 195.912,13m; 268°04'25" e 188,62m até o vértice AKD-M-1940, de coordenadas N 7.494.611,83m e E 195.723,62m; ponto este localizado na cerca do imóvel da transcrição 7.409; deste, segue confrontando com o imóvel da transcrição 7.409, com os seguintes azimutes e distâncias: 259°52'29" e 266,27m até o vértice AKD-M-1941, de coordenadas N 7.494.565,02m e E 195.461,50m; 274°48'29" e 52,62m até o vértice AKD-M-1942, de coordenadas N 7.494.569,43m e E 195.409,07m; ponto este localizado na faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165; deste, segue pela faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165 com os seguintes azimutes e distâncias: 11°36'44" e 12,27m até o vértice AKD-O-0820, de coordenadas N 7.494.591,45m e E 195.411,54m; 25°49'39" e 143,14m até o vértice AKD-O-0821, de coordenadas N 7.494.710,29m e E 195.473,90m; 6°24'39" e 30,45m até o vértice AKD-O-0822, de coordenadas N 7.494.740,55m e E 195.477,30m; 351°33'52" e 255,63m até o vértice AKD-O-0823, de coordenadas N 7.494.993,41m e E 195.439,80m; 3°23'55" e 142,37m até o vértice AKD-O-0824, de coordenadas N 7.495.135,53m e E 195.448,24m; 17°51'22" e 155,56m até o vértice AKD-M-1943, de coordenadas N 7.495.283,60m e E 195.495,94m; ponto este localizado na cerca de divisa do imóvel da matrícula 12.388; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 12.388, com os seguintes azimutes e distâncias: 91°57'42" e 114,22m até o vértice AKD-M-1944, de coordenadas N 7.495.278,69m e E 195.610,09m; 132°07'29" e 28,48m até o vértice AKD-M-1945, de coordenadas N 7.495.260,59m e E 195.631,21m; 63°57'35" e 345,63m até o vértice AKD-P-2481, de coordenadas N 7.495.412,32m e E 195.941,75m; 47°47'33" e 68,07m até o vértice AKD-P-2386, de coordenadas N 7.495.458,05m e E 195.992,17m; ponto este localizado no cruzamento das águas de uma nascente; deste, segue a jusante pela sua margem com os seguintes azimutes e distâncias: 86°14'08" e 150,18m até o vértice AKD-P-2385, de coordenadas N 7.495.467,91m e E 196.142,03m; 87°47'33" e 95,90m até o vértice AKD-P-2384, de coordenadas N 7.495.471,60m e E 196.237,76m; 80°52'32" e 156,94m até o vértice AKD-P-2383, de coordenadas N 7.495.474,69m e E 196.394,67m; 112°45'39" e 128,41m até o vértice AKD-P-2382, de coordenadas N 7.495.425,30m e E 196.513,08m; 178°08'28" e 14,80m até o vértice AKD-P-2381, de coordenadas N 7.495.410,21m e E 196.513,56m; 114°00'36" e 114,06m até o vértice AKD-P-2380, de coordenadas N 7.495.363,80m e E 196.617,75m; 145°46'35" e 62,55m até o vértice AKD-P-2379, de coordenadas N 7.495.312,08m e E 196.652,93m; 96°18'20" e 76,48m até o vértice AKD-P-2378, de coordenadas N 7.495.303,69m e E 196.728,95m; ponto este localizado no cruzamento das águas de uma nascente com as águas do Ribeirão Ponta do Meio; deste, segue a montante pela sua margem, com os seguintes azimutes e distâncias: 45°43'30" e 81,03m até o vértice AKD-P-2377, de coordenadas N 7.495.360,25m e E 196.786,97m; 34°30'46" e 49,65m até o vértice AKD-P-2376, de coordenadas N 7.495.401,16m e E 196.815,10m; 57°15'04" e 42,55m até o vértice AKD-P-2375, de coordenadas N 7.495.424,18m e E 196.850,89m; 32°16'56" e 57,46m até o vértice AKD-P-2374, de coordenadas N 7.495.472,76m e E 196.881,58m; 7°07'30" e 61,84m até o vértice AKD-P-2373, de coordenadas N 7.495.534,12m e E 196.889,29m; 63°25'46" e 45,74m até o vértice AKD-P-2372, de coordenadas N 7.495.554,58m e E 196.930,16m; 19°17'28" e 54,18m até o vértice AKD-P-2371, de coordenadas N 7.495.605,72m e E 196.948,06m; 21°30'04" e 90,69m até o vértice AKD-P-2370, de coordenadas N 7.495.690,10m e E 196.981,30m; 26°33'40" e 62,89m até o vértice AKD-P-2369, de coordenadas N 7.495.746,35m e E 197.009,42m; 41°49'21" e 65,19m até o vértice AKD-P-2368, de coordenadas N 7.495.794,93m e E 197.052,89m; 26°33'54" e 40,03m até o vértice AKD-P-2367, de coordenadas N 7.495.830,73m e E 197.070,79m; 348°21'58" e 88,76m até o vértice AKD-P-2366, de coordenadas N 7.495.917,67m e E 197.052,89m; 323°08'01" e 63,92m até o vértice AKD-P-2365, de coordenadas N 7.495.968,81m e E 197.014,54m; 332°41'58" e 89,20m até o vértice AKD-P-2364, de coordenadas N 7.495.048,07m e E 196.973,63m; 344°55'49" e 68,85m até o vértice AKD-P-2363, de coordenadas N 7.496.114,55m e E 196.955,73m; 349°25'59" e 62,76m até o vértice AKD-P-2362, de coordenadas N 7.496.176,25m e E 196.944,22m; 353°47'39" e 24,98m até o vértice AKD-M-1911, de coordenadas N 7.496.201,08m e E 196.941,52m; ponto este localizado no cruzamento da cerca de divisa do imóvel da matrícula 470 com as águas do Córrego sem denominação; deste segue a montante pela sua margem com os seguintes azimutes e distâncias: 22°07'24" e 14,21m até o vértice AKD-P-2482, de coordenadas N 7.496.214,24m e E



196.946,87m; 350°24'10" e 9,78m até o vértice AKD-P-2483, de coordenadas N 7.496.223,88m e E 196.945,24m; 353°42'27" e 5,29m até o vértice AKD-P-2484, de coordenadas N 7.496.229,14m e E 196.944,66m; 11°40'42" e 19,51m até o vértice AKD-P-2485, de coordenadas N 7.496.248,25m e E 196.948,61m; 77°55'04" e 19,06m até o vértice AKD-P-2486, de coordenadas N 7.496.252,24m e E 196.967,25m; 88°32'33" e 7,86m até o vértice AKD-P-2487, de coordenadas N 7.496.252,44m e E 196.975,11m; 48°56'18" e 6,07m até o vértice AKD-P-2488, de coordenadas N 7.496.256,43m e E 196.979,69m; 35°10'56" e 9,37m até o vértice AKD-P-2489, de coordenadas N 7.496.264,09m e E 196.985,09m; 41°32'30" e 16,06m até o vértice AKD-P-2490, de coordenadas N 7.496.276,11m e E 196.995,74m; 36°29'10" e 19,10m até o vértice AKD-P-2491, de coordenadas N 7.496.291,47m e E 197.007,10m; 40°26'29" e 14,77m até o vértice AKD-P-2492, de coordenadas N 7.496.302,71m e E 197.016,68m; 30°01'49" e 21,16m até o vértice AKD-P-2493, de coordenadas N 7.496.321,03m e E 197.027,27m; 39°26'35" e 14,17m até o vértice AKD-P-2494, de coordenadas N 7.496.331,97m e E 197.036,27m; 46°29'53" e 13,52m até o vértice AKD-P-2495, de coordenadas N 7.496.341,28m e E 197.046,08m; 38°14'59" e 20,51m até o vértice AKD-P-2496, de coordenadas N 7.496.357,39m e E 197.058,78m; 34°17'47" e 18,08m até o vértice AKD-P-2497, de coordenadas N 7.496.372,33m e E 197.069,07m; 44°52'23" e 9,58m até o vértice AKD-P-2498, de coordenadas N 7.496.379,12m e E 197.075,73m; 69°26'38" e 10,59m até o vértice AKD-P-2499, de coordenadas N 7.496.382,84m e E 197.085,65m; 18°26'06" e 10,63m até o vértice AKD-P-2500, de coordenadas N 7.496.392,92m e E 197.089,01m; 0°26'45" e 10,28m até o vértice AKD-P-2501, de coordenadas N 7.496.403,20m e E 197.089,09m; 319°48'29" e 17,46m até o vértice AKD-P-2502, de coordenadas N 7.496.416,54m e E 197.077,82m; 1°19'44" e 11,64m até o vértice AKD-P-2503, de coordenadas N 7.496.428,18m e E 197.078,09m; 14°53'52" e 10,97m até o vértice AKD-P-2504, de coordenadas N 7.496.438,78m e E 197.080,91m; 36°15'24" e 11,02m até o vértice AKD-P-2505, de coordenadas N 7.496.447,67m e E 197.087,43m; 39°10'52" e 11,16m até o vértice AKD-P-2506, de coordenadas N 7.496.456,32m e E 197.094,48m; 90°03'32" e 9,75m até o vértice AKD-P-2507, de coordenadas N 7.496.456,31m e E 197.104,23m; 110°43'38" e 25,06m até o vértice AKD-P-2508, de coordenadas N 7.496.447,44m e E 197.127,67m; 94°26'37" e 9,81m até o vértice AKD-P-2509, de coordenadas N 7.496.446,68m e E 197.137,45m; 67°50'39" e 9,31m até o vértice AKD-P-2510, de coordenadas N 7.496.450,19m e E 197.146,07m; 60°04'03" e 15,53m até o vértice AKD-P-2511, de coordenadas N 7.496.457,94m e E 197.159,53m; 57°37'06" e 12,27m até o vértice AKD-P-2512, de coordenadas N 7.496.464,51m e E 197.169,89m; 40°37'49" e 10,77m até o vértice AKD-P-2513, de coordenadas N 7.496.472,68m e E 197.176,90m; 16°17'44" e 5,84m até o vértice AKD-P-2514, de coordenadas N 7.496.478,29m e E 197.178,54m; 10°47'03" e 10,78m até o vértice AKD-P-2515, de coordenadas N 7.496.488,71m e E 197.181,29m; 44°47'17" e 5,73m até o vértice AKD-P-2516, de coordenadas N 7.496.492,78m e E 197.185,33m; 62°45'56" e 21,44m até o vértice AKD-P-2517, de coordenadas N 7.496.502,59m e E 197.204,39m; 51°27'27" e 18,30m até o vértice AKD-P-2518, de coordenadas N 7.496.513,99m e E 197.218,70m; 49°20'52" e 11,01m até o vértice AKD-P-2519, de coordenadas N 7.496.521,16m e E 197.227,05m; 56°34'44" e 10,64m até o vértice AKD-P-2520, de coordenadas N 7.496.527,02m e E 197.235,93m; 60°40'48" e 13,21m até o vértice AKD-P-2521, de coordenadas N 7.496.533,49m e E 197.247,45m; 51°10'08" e 15,66m até o vértice AKD-P-2522, de coordenadas N 7.496.543,31m e E 197.259,65m; 61°46'07" e 22,92m até o vértice AKD-P-2523, de coordenadas N 7.496.554,15m e E 197.279,84m; 78°49'31" e 22,45m até o vértice AKD-P-2524, de coordenadas N 7.496.558,50m e E 197.301,86m; 79°39'29" e 22,08m até o vértice AKD-P-2525, de coordenadas N 7.496.562,46m e E 197.323,66m; 81°49'31" e 14,49m até o vértice AKD-P-2526, de coordenadas N 7.496.564,52m e E 197.337,99m; 95°38'28" e 13,12m até o vértice AKD-P-2527, de coordenadas N 7.496.563,23m e E 197.350,96m; 99°08'45" e 17,55m até o vértice AKD-P-2528, de coordenadas N 7.496.560,44m e E 197.368,29m; 67°46'32" e 9,81m até o vértice AKD-P-2529, de coordenadas N 7.496.564,15m e E 197.377,37m; 79°12'49" e 13,09m até o vértice AKD-P-2530, de coordenadas N 7.496.566,60m e E 197.390,23m; 90°41'53" e 9,03m até o vértice AKD-P-2387, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das RSMC: Presidente Prudente DEPP código internacional 91559, de coordenadas N 7.551.844,608m e E 457.866,065m, e Curitiba PARA código internacional 91105, de coordenadas N 7.184.223,310m e E 677.878,513m e encontram-se representadas no Sistema O.T.M., referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U.T.M.

CERTIFICAÇÃO N° 081101000038-74.



A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 02, baseada na descrição da matrícula nº. 30.219 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.

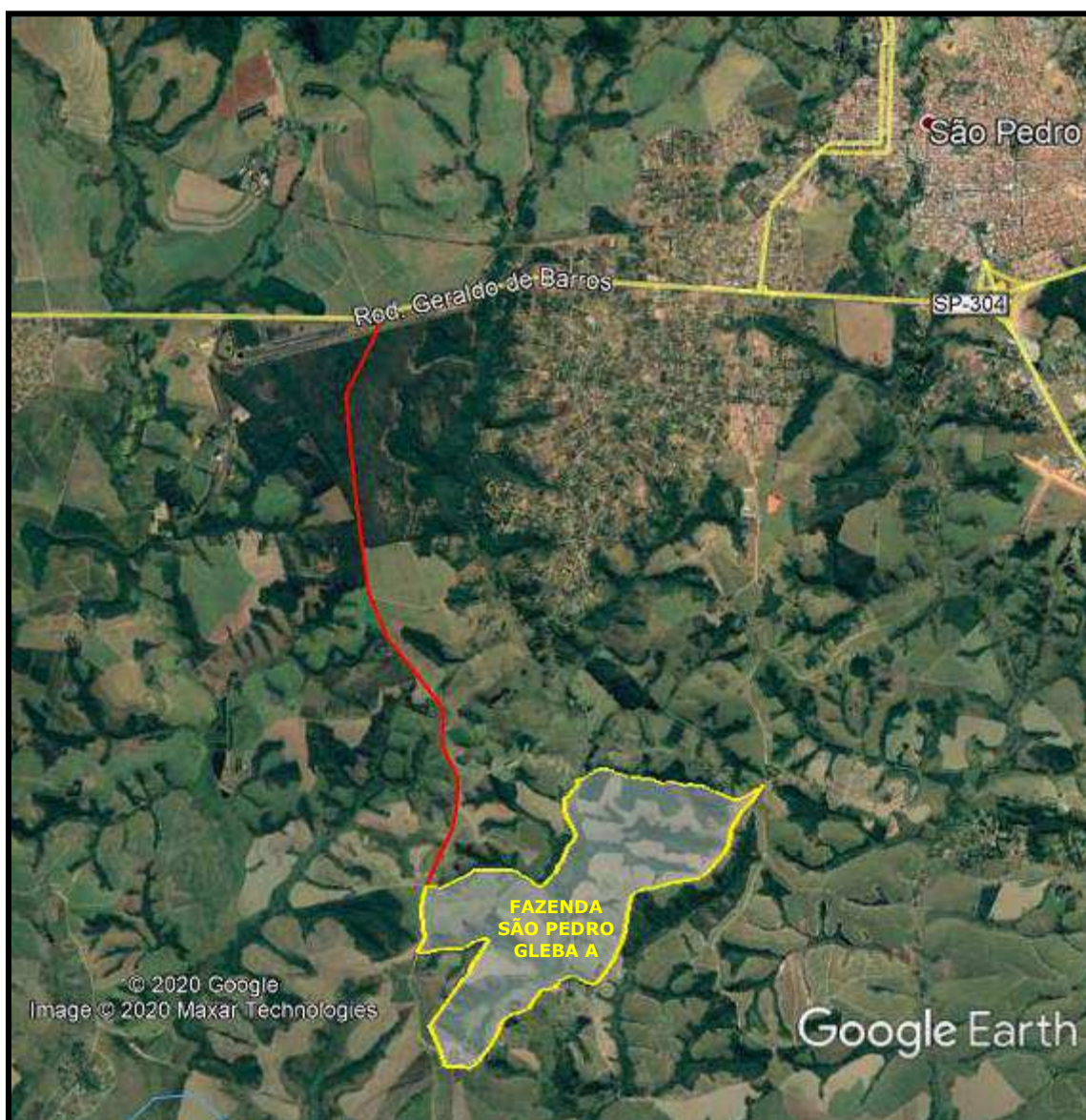




IV.2.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I

Distância do asfalto: 6.500m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





IV.2.3 – TERRENO

Fazenda São Pedro – Gleba A: 470,3255 ha

Relevo: ondulado

Superfície: firme e seca em sua maioria, com presença de curso d'água

Formação: 41,5,0% plantação de cana (C)

2,8% plantação de eucalipto (E)

13,1% plantação cultivada (PC)

3,4% pastagem nativa (campo) (PN)

1,4% pastagem com presença de área alagadiça (PA)

2,4% área de benfeitorias (B)

10,1% mata sem restrição ambiental (M)

25,3% mata em APP e/ou reserva legal (definido através do CAR) (MR)





IV.2.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 02 conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, as benfeitorias reprodutivas não compõem o valor de mercado do Imóvel 02.

O Imóvel 02 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação de eucalipto não compõe o valor de mercado do Imóvel 02, em função da documentação apresentada pela Requerida.

De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Madeira Cortada, firmado pela empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (vendedora) e pela empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira Ltda. (compradora), a plantação de eucalipto existente no Imóvel 02 já se encontra comercializada.

As plantações não compõem o valor de mercado, porém, demonstram o potencial agrícola do Imóvel 02.



Benfeitorias não reprodutivas:

Verificou-se que na área do Imóvel 02 ou Fazenda São Pedro – Gleba A existem 5 (cinco) concentrações de benfeitorias, sendo a 1ª Concentração composta por 1 (uma) construção, a 2ª Concentração composta por 6 (seis) construções, a 3ª Concentração composta por 11 (onze) construções, 4ª Concentração composta por 2 (duas) construções e a 5ª Concentração composta por 3 (três) construções, assim descritas:



VISTA GERAL DA 1ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 02
LOCALIZAÇÃO DA BENFEITORIA 1



1. **Galpão 1:** edificação em uso, com área de 669,87m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 60 anos e estado de conservação regular.





As fotografias a seguir trazem vistas da estrutura remanescente de uma construção de grande porte desativada/sem uso.





VISTA GERAL DA 2ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 02
LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 2 ATÉ 5



VISTA GERAL DA 2ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 02
LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 2, 3, 6 e 7



2. **Casa de colono 1:** edificação em uso (casas geminadas), com área de 200,00m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 50 anos e estado de conservação regular.
3. **Coberturas auxiliares 1:** edificações em uso (varandas e garagem), com área total de 61,00m². Construídas a partir de estrutura de madeira, com coberturas de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade das construções aproximadas de 20 anos e estado de conservação regular.





4. **Casa de colono 2:** edificação em uso, com área de 107,72m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 50 anos e estado de conservação regular.
5. **Coberturas auxiliares 2:** edificações em uso (garagens), com área total de 66,00m². Construídas a partir de estrutura de madeira e/ou pilares de alvenaria, com coberturas de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade das construções aproximadas de 20 anos e estado de conservação precário.







6. **Casa de colono 3:** edificação em uso, com área de 85,26m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 50 anos e estado de conservação regular.
7. **Coberturas auxiliares 3:** edificações em uso (garagens), com área total de 47,29m². Construídas a partir de estrutura de madeira, com coberturas de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento e/ou telhas cerâmicas, onde apurou-se idade das construções aproximadas de 20 anos e estado de conservação regular.







VISTA GERAL DA 3ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 02

LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 8 até 11

Observação:

Coberturas desmontáveis de uso geral e edificadas com material de construção reutilizados não irão compor o valor das benfeitorias.



8. **Casa de colono 4:** edificação em uso, com área de 181,87m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 40 anos e estado de conservação regular.





9. **Casa de colono 5:** edificação em uso, com área de 100,00m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 40 anos e estado de conservação regular.





- 10. Casa de colono 6:** edificação em uso, com área de 307,64m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida parte por telhas cerâmicos e parte por telha de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 50 anos e estado de conservação regular.





- 11. Depósito:** edificação em uso, com área de 27,00m². Construído a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 40 anos e estado de conservação regular.





VISTA GERAL DA 3ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 02

LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 12 até 15



- 12. Cobertura cocho 1:** edificação com área de 70,00m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telha cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 20 anos e estado de conservação bom.





- 13. Galpão 2:** edificação em uso, com área de 109,98m². Construído a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 50 anos e estado de conservação regular.





14. **Mangueira:** edificação com área de 54,38m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telha cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 20 anos e estado de conservação regular.





- 15. Coberturas:** edificação com área de 124,85m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida parte por telha cerâmicas e parte por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 20 anos e estado de conservação regular.





VISTA GERAL DA 3ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 02
LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 14 até 18



- 16. Cobertura cocho 2:** edificação com área de 14,00m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telha cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 15 anos e estado de conservação bom.
- 17. Cobertura cocho 3:** edificação com área de 14,00m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telha cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 15 anos e estado de conservação bom.





- 18. Curral:** recém edificado, cercado ---- (40mx20m) e demais componentes do curral em madeira tratada, cobertura de estrutura de madeira revestida por telhas cerâmicas (28mx5m), piso cimentado na área coberta, tronco de contenção novo, capacidade para 300 cabeças de gado, segundo informação do Administrador do imóvel.















VISTA GERAL DA 4ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 02
LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 19 até 20



- 19. Casa de colono 7:** edificação em uso, com área de 120,98m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 40 anos e estado de conservação regular.





- 20. Casa de colono 8:** edificação em uso (casas geminadas), com área de 165,96m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 40 anos e estado de conservação regular.





A fotografia abaixo mostra a casa em estado de ruína existente nesta parte do imóvel.





VISTA GERAL DA 5ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 02
LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 21 até 23



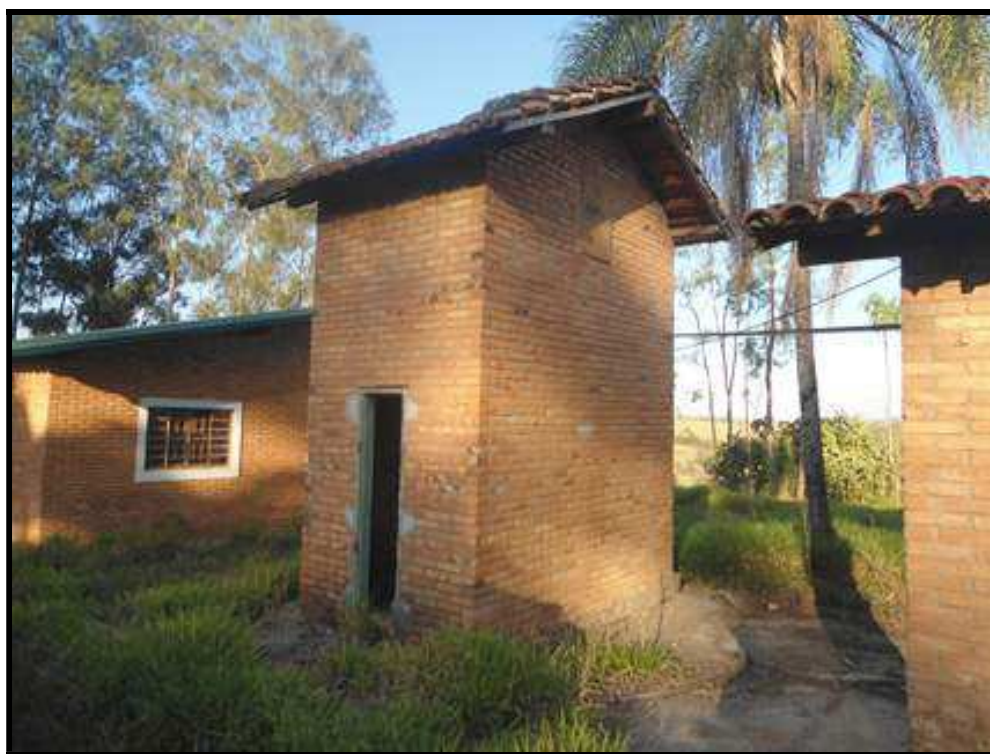
- 21. Casa sede:** edificação desocupada, com área de 219,54m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas tipo sanduíche, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação precário (aparente abandono e depredação).







22. **Despejo:** edificação desocupada, com área de 10,00m². Construído a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmica, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação precário (aparente abandono e depredação).





- 23. Cobertura/Depósito:** edificação desocupada, com área de 71,03m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas tipo sanduíche, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação precário (aparente abandono e depredação).





A fotografia abaixo traz uma vista geral das dependências da Usina Bela Vista, que se encontram localizadas no imóvel em questão.

Segundo informações prestadas pelos representantes das Requeridas, as dependências da usina não compõem as benfeitorias não reprodutivas do Imóvel 02 ou Fazenda São Pedro – Gleba A.





IV.3 – IMÓVEL 03

IV.3.1 – MATRÍCULA 30.220 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 03 é denominado "Fazenda São Pedro – Gleba B" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 30.220.

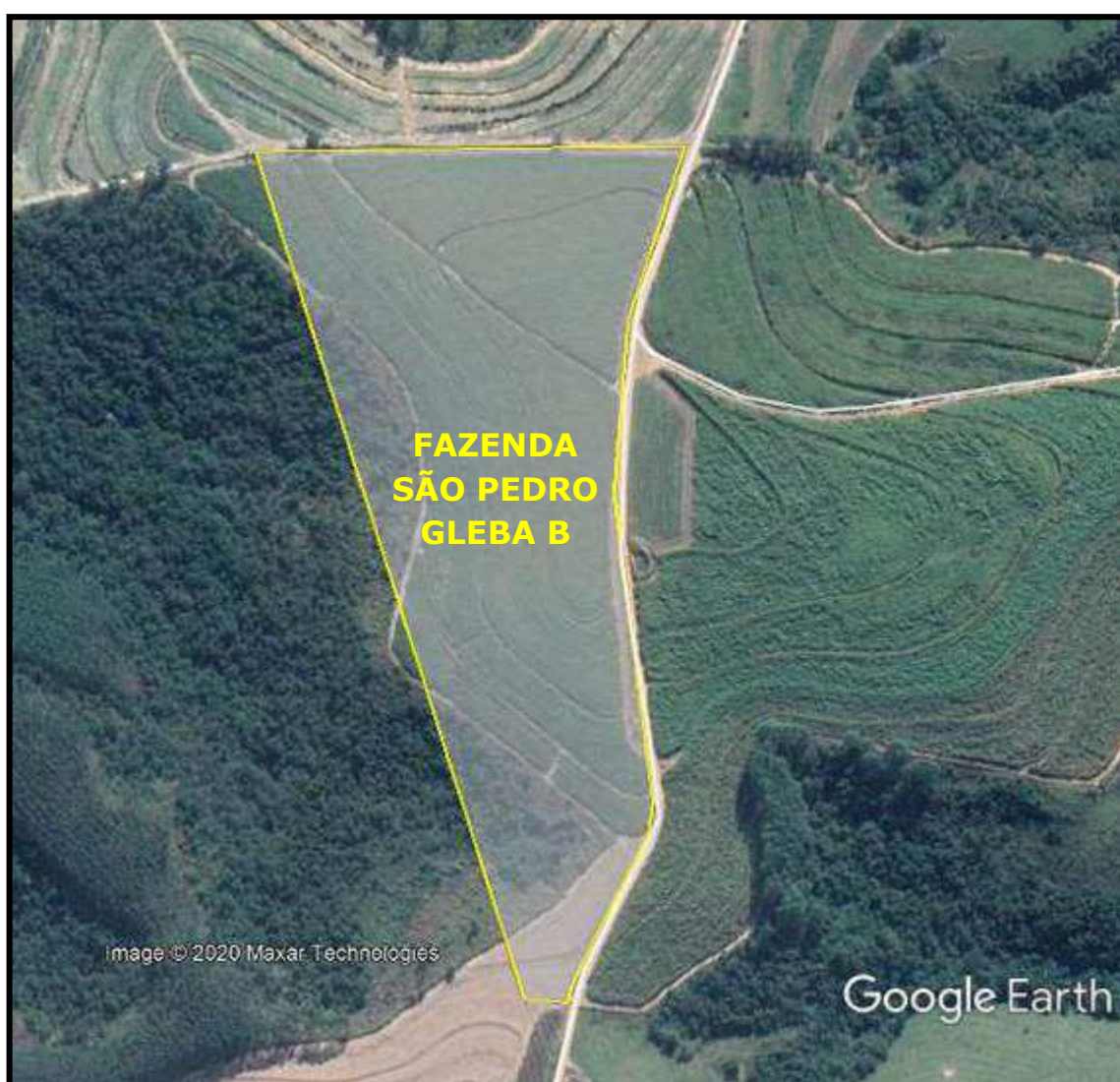
De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 30.220, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

IMÓVEL: FAZENDA SÃO PEDRO, com a área de 14,2243 ha., designada como GLEBA B, situada na zona rural deste município e comarca de São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-M-1946, de coordenadas N 7.495.282,12m e E 195.482,97m; ponto este localizado na faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal SPR 165, com os seguintes azimutes e distâncias: 197°01'52" e 182,69m até o vértice AKD-O-0826, de coordenadas N 7.495.136,13m e E 195.438,25m; 183°28'30" e 143,69m até o vértice AKD-O-0827, de coordenadas N 7.494.992,70m e E 195.429,54m; 171°33'49" e 255,33m até o vértice AKD-O-0828, de coordenadas N 7.494.740,13m e E 195.467,00m; 186°25'52" e 27,14m até o vértice AKD-O-0829, de coordenadas N 7.494.719,16m e E 195.463,96m; 205°48'51" e 142,63m até o vértice AKD-O-0830, de coordenadas N 7.494.584,76m e E 195.401,85m; 191°10'48" e 14,70m até o vértice AKD-M-1947, de coordenadas N 7.494.570,34m e E 195.399,00m; ponto este localizado na cerca do imóvel da transcrição 7.409; deste, segue confrontando com o imóvel da transcrição 7.409, com os seguintes azimutes e distâncias: 274°36'01" e 36,41m até o vértice AKD-M-1948, de coordenadas N 7.494.573,26m e E 195.362,71m; ponto este localizado na cerca da divisa do imóvel da matrícula 30.224; deste segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.224, com os seguintes azimutes e distâncias: 341°07'47" e 737,35m até o vértice AKD-M-1949, de coordenadas N 7.495.270,98m e E 195.124,23m; 88°13'17" e 358,91m até o vértice AKD-M-1946, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das RM8C: Presidente Prudente UEPG código internacional 91559, de coordenadas N 7.553.844,608m e E 457.866,065m, e Curitiba PARA código internacional 91105, de coordenadas N 7.184.323,310m e E 677.878,513m e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. CERTIFICAÇÃO Nº 081101000039-74.



A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 03, baseada na descrição da matrícula nº. 30.220 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.





IV.3.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I

Distância do asfalto: 6.500m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





IV.3.3 – TERRENO

Fazenda São Pedro – Gleba B: 14,2243 ha

Relevo: suave ondulado

Superfície: firme e seca, não conta com recursos hídricos

Formação: 86,8% plantação de cana (C)

6,8% mata sem restrição ambiental (M)

6,4% mata em APP e/ou reserva legal (MR)

(incidência definida através do CAR)





IV.3.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 03 conta com plantação de cana de açúcar.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, a benfeitoria reprodutiva não compõe o valor de mercado do Imóvel 03.

O Imóvel 03 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação não compõe o valor de mercado, porém, demonstra o potencial agrícola do Imóvel 03.

Benfeitorias não reprodutivas:

O Imóvel 03 não conta com benfeitorias não reprodutivas.



IV.4 – IMÓVEL 04

IV.4.1 – MATRÍCULA 30.221 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 04 é denominado "Fazenda São Pedro – Gleba C" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 30.221.

De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 30.221, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

IMÓVEL: FAZENDA SÃO PEDRO, com a área de 419,6448 ha., designada como GLEBA C, situada na zona rural deste município e comarca de São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-M-1975, de coordenadas N 7.496.411,57m e E 199.092,01m; ponto este localizado na cerca de divisa do imóvel da matrícula 5.934; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 5.934, com as seguintes azimutes e distâncias: 171°33'12" e 56,57 m até o vértice AKD-M-1976, de coordenadas N 7.496.355,51m e E 199.100,32m; 185°10'57" e 92,33 m até o vértice AKD-M-1977, de coordenadas N 7.496.263,66m e E 199.091,98m; 150°03'55" e 88,33 m até o vértice AKD-M-1978, de coordenadas N 7.496.187,11m e E 199.136,06m; 155°04'18" e 40,24 m até o vértice AKD-M-1979, de coordenadas N 7.496.150,62m e E 199.153,02m; 163°07'53" e 17,82 m até o vértice AKD-M-1980, de coordenadas N 7.495.133,57m e E 199.158,19m; 179°41'35" e 37,32 m até o vértice AKD-M-1981, de coordenadas N 7.495.096,25m e E 199.158,39m; ponto este localizado na cerca de divisa do imóvel da matrícula 30.223; deste segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.223, com o seguinte azimute e distância: 243°22'26" e 356,41 m até o vértice AKD-M-1982, de coordenadas N 7.495.936,52m e E 198.839,78m; 190°48'37" e 130,41 m até o vértice AKD-P-2588, de coordenadas N 7.495.803,42m e E 198.815,92m; ponto este localizado nas águas do Córrego do Monjolo; deste, segue a jusante pela sua margem com os seguintes azimutes e distâncias: 191°18'39" e 227,09 m até o vértice AKD-P-2589, de coordenadas N 7.495.585,74m e E 198.770,78m; 214°17'12" e 169,42 m até o vértice AKD-P-2590, de coordenadas N 7.495.445,76m e E 198.675,34m; 222°47'48" e 234,12 m até o vértice AKD-P-2591, de coordenadas N 7.495.273,97m e E 198.516,28m; 241°28'40" e 333,11 m até o vértice AKD-P-2592, de coordenadas N 7.495.114,91m e E 198.223,60m; 232°45'51" e 199,79 m até o vértice AKD-P-2593, de coordenadas N 7.494.904,02m e E 190.064,54m; 242°21'22" e 150,83 m até o vértice AKD-P-2594, de coordenadas N 7.494.924,04m e E 197.930,93m; 230°26'25" e 189,82 m até o vértice AKD-P-2595, de coordenadas N 7.494.803,15m e E 197.784,59m; 216°52'14" e 159,06 m até o vértice AKD-P-2596, de coordenadas N 7.494.675,90m e E 197.689,15m; 214°41'35" e 201,20 m até o vértice AKD-P-2597, de coordenadas N 7.494.510,47m e E 197.574,63m; 184°54'53" e 175,44 m até o vértice AKD-P-2598, de coordenadas N 7.494.335,68m e E 197.450,60m; 201°11'12"



vértice AKD-P-2598, de coordenadas N 7.494.335,68m e E 197.559,60m; 221°11'04" e 135,27 m até o vértice AKD-P-2599, de coordenadas N 7.494.233,88m e E 197.470,53m; 206°33'54" e 128,04 m até o vértice AKD-P-2600, de coordenadas N 7.494.119,36m e E 197.413,27m; 177°52'47" e 171,91 m até o vértice AKD-P-2601, de coordenadas N 7.493.947,57m e E 197.419,63m; 182°12'06" e 165,54 m até o vértice AKD-P-2602, de coordenadas N 7.493.782,15m e E 197.413,27m; 159°13'50" e 197,34 m até o vértice AKD-P-2603, de coordenadas N 7.493.597,63m e E 197.483,25m; 172°24'07" e 96,28 m até o vértice AKD-P-2604, de coordenadas N 7.493.502,20m e E 197.495,98m; 165°52'34" e 180,97 m até o vértice AKD-P-2605, de coordenadas N 7.493.324,05m e E 197.527,79m; 180°00'00" e 133,62 m até o vértice AKD-P-2606, de coordenadas N 7.493.190,43m e E 197.527,79m; 142°06'49" e 96,27 m até o vértice AKD-P-2607, de coordenadas N 7.493.114,45m e E 197.586,91m; 129°12'05" e 50,39 m até o vértice AKD-P-2608, de coordenadas N 7.493.082,60m e E 197.625,96m; 217°31'21" e 17,39 m até o vértice AKD-P-2609, de coordenadas N 7.493.068,81m e E 197.615,37m; ponto este localizado no cruzamento das Águas do Córrego do Manjão com a Cota de desapropriação (453), de propriedade de AES Tietê S/A - Reservatório de Barra Bonita; deste, segue pela cota de desapropriação com os seguintes azimutes e distâncias: 276°24'16" e 94,67 m até o vértice AKD-P-2610, de coordenadas N 7.493.079,37m e E 197.521,29m; 220°04'55" e 208,10 m até o vértice AKD-P-2611, de coordenadas N 7.492.920,15m e E 197.387,30m; 287°06'59" e 227,00 m até o vértice AKD-P-2612, de coordenadas N 7.492.986,96m e E 197.170,35m; 306°36'52" e 56,10 m até o vértice AKD-P-2613, de coordenadas N 7.493.020,42m e E 197.125,32m; 284°11'00" e 70,89 m até o vértice AKD-P-2614, de coordenadas N 7.493.037,79m e E 197.056,59m; 207°50'13" e 40,90 m até o vértice AKD-P-2615, de coordenadas N 7.493.001,62m e E 197.037,49m; 129°19'57" e 109,19 m até o vértice AKD-P-2616, de coordenadas N 7.492.932,41m e E 197.121,95m; 109°35'06" e 142,60 m até o vértice AKD-P-2617, de coordenadas N 7.492.884,61m e E 197.256,30m; 134°43'53" e 120,70 m até o vértice AKD-P-2618, de coordenadas N 7.492.789,66m e E 197.342,05m; 179°52'10" e 114,20 m até o vértice AKD-P-2619, de coordenadas N 7.492.685,46m e E 197.342,31m; 204°06'00" e 148,80 m até o vértice AKD-P-2620, de coordenadas N 7.492.549,63m e E 197.281,55m; 233°57'14" e 90,14 m até o vértice AKD-P-2621, de coordenadas N 7.492.496,59m e E 197.208,67m; 233°56'37" e 52,26 m até o vértice AKD-P-2622, de coordenadas N 7.492.465,83m e E 197.166,42m; 239°33'48" e 63,58 m até o vértice AKD-P-2625, de coordenadas N 7.492.433,62m e E 197.111,60m; 220°35'43" e 157,44 m até o vértice AKD-P-2626, de coordenadas N 7.492.314,07m e E 197.009,15m; 191°58'14" e 237,79 m até o vértice AKD-P-2627, de coordenadas N 7.492.081,45m e E 196.959,83m; 163°29'12" e 181,54 m até o vértice AKD-P-2628, de coordenadas N 7.491.907,40m e E 197.011,43m; 154°39'51" e 146,78 m até o vértice AKD-P-2629, de coordenadas N 7.491.774,74m e E 197.074,24m; 152°34'52" e 107,43 m até o vértice AKD-P-2630, de coordenadas N 7.491.679,38m e E 197.123,71m; 129°50'30" e 71,33 m até o vértice AKD-P-2631, de coordenadas N 7.491.633,68m e E 197.178,48m; 122°24'39" e 90,80 m até o vértice AKD-P-2632, de coordenadas N 7.491.585,01m e E 197.255,14m; 89°11'29" e 65,91 m até o vértice AKD-P-2633, de coordenadas N 7.491.585,94m e E 197.321,04m; 111°29'57" e 70,40 m até o vértice AKD-P-2634, de coordenadas N 7.491.560,14m e E 197.386,54m; 119°53'48" e 90,42 m até o vértice AKD-P-2635, de coordenadas N 7.491.515,07m e E 197.464,93m; 123°43'51" e 155,99 m até o vértice AKD-P-2636, de coordenadas N 7.491.428,45m e E 197.594,66m; 167°00'04" e 89,49 m até o vértice AKD-P-2637, de coordenadas N 7.491.341,25m e E 197.614,79m; 182°54'40" e 88,80 m até o vértice AKD-P-2638, de coordenadas N 7.491.252,56m e E 197.610,28m; 214°33'07" e 72,10 m até o vértice AKD-P-2639, de coordenadas N 7.491.193,18m e E 197.569,39m; 222°16'07" e 100,61 m até o vértice AKD-P-2640, de coordenadas N 7.491.118,73m e E 197.501,72m; 265°19'32" e 179,53 m até o vértice AKD-P-2641, de coordenadas N 7.491.104,10m e E 197.322,79m; 248°48'21" e 72,00 m até o vértice AKD-P-2642, de coordenadas N 7.491.078,07m e E 197.255,66m; 278°04'00" e 67,63 m até o vértice AKD-P-2643, de coordenadas N 7.491.087,56m e E 197.188,70m; 297°24'01" e 153,71 m até o vértice AKD-P-2644, de coordenadas N 7.491.158,30m e E 197.052,23m; 283°53'24" e 158,63 m até o vértice AKD-P-2645, de coordenadas N 7.491.196,38m e E 196.898,24m; 298°09'25" e 144,25 m até o vértice AKD-P-2646, de coordenadas N 7.491.264,45m e E 196.771,06m; 291°07'46" e 136,35 m até o vértice AKD-P-2647, de coordenadas N 7.491.313,60m e E 196.643,88m; 11°46'19" e 59,36 m até o vértice AKD-P-2648, de coordenadas N 7.491.371,71m e E 196.655,99m; 26°33'54" e 81,04 m até o vértice AKD-P-2649, de coordenadas N 7.491.444,19m e E 196.692,23m; 18°05'27" e 61,23 m até o vértice AKD-P-2650, de coordenadas N 7.491.502,17m e E 196.711,92m; 359°27'24" e 81,19 m até o vértice AKD-P-2651; de coordenadas N



7.491.583,36m e E 196.711,15m; 324°48'57" e 103,52 m até o vértice AKD-P-2652, de coordenadas N 7.491.669,60m e E 196.650,35m; 299°52'35" e 96,78 m até o vértice AKD-P-2653, de coordenadas N 7.491.717,81m e E 196.566,43m; 256°35'07" e 130,56 m até o vértice AKD-P-2654, de coordenadas N 7.491.687,52m e E 196.439,43m; 234°00'58" e 93,00 m até o vértice AKD-P-2655, de coordenadas N 7.491.632,88m e E 196.364,18m; 208°54'20" e 127,69 m até o vértice AKD-P-2656, de coordenadas N 7.491.521,10m e E 196.302,46m; 220°45'06" e 79,80 m até o vértice AKD-P-2657, de coordenadas N 7.491.460,65m e E 196.250,37m; 229°09'10" e 66,20 m até o vértice AKD-P-2658, de coordenadas N 7.491.417,35m e E 196.200,29m; 258°24'01" e 140,40 m até o vértice AKD-P-2659, de coordenadas N 7.491.389,12m e E 196.062,76m; 240°58'02" e 136,90 m até o vértice AKD-P-2660, de coordenadas N 7.491.322,68m e E 195.943,06m; 247°06'55" e 63,75 m até o vértice AKD-P-2661, de coordenadas N 7.491.297,89m e E 195.884,33m; 269°42'11" e 42,45 m até o vértice AKD-M-1968, de coordenadas N 7.491.297,67m e E 195.841,88m; ponto este localizado na cerca de divisa do imóvel da matrícula 30.226; deste, segue confrontando com o imóvel da 30.226, com o seguinte azimuth e distância: 278°19'30" e 81,01 m até o vértice AKD-M-1967, de coordenadas N 7.491.309,40m e E 195.761,72m; ponto este localizado na faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461; deste, segue pela faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461, com os seguintes azimuths e distâncias: 7°20'02" e 2.058,25 m até o vértice AKD-O-0960, de coordenadas N 7.493.350,81m e E 196.024,46m; 58°03'24" e 29,39 m até o vértice AKD-O-0961, de coordenadas N 7.493.368,16m e E 196.049,40m; 47°54'01" e 74,91 m até o vértice AKD-O-0962, de coordenadas N 7.493.416,58m e E 196.104,98m; 32°33'46" e 72,46 m até o vértice AKD-O-0963, de coordenadas N 7.493.477,65m e E 196.143,98m; 36°00'11" e 133,39 m até o vértice AKD-O-0964, de coordenadas N 7.493.585,56m e E 196.222,39m; 30°21'00" e 151,71 m até o vértice AKD-O-0965, de coordenadas N 7.493.716,48m e E 196.299,05m; 17°04'00" e 118,00 m até o vértice AKD-O-0966, de coordenadas N 7.493.829,28m e E 196.333,68m; 36°09'55" e 76,93 m até o vértice AKD-O-0967, de coordenadas N 7.493.891,39m e E 196.379,08m; 60°06'40" e 41,42 m até o vértice AKD-O-0968, de coordenadas N 7.493.912,03m e E 196.414,99m; 73°15'26" e 193,52 m até o vértice AKD-O-0969, de coordenadas N 7.493.967,78m e E 196.600,31m; 52°29'01" e 32,09 m até o vértice AKD-O-0970, de coordenadas N 7.493.987,32m e E 196.625,76m; 28°21'13" e 115,50 m até o vértice AKD-O-0971, de coordenadas N 7.494.088,96m e E 196.680,61m; 37°23'38" e 107,16 m até o vértice AKD-O-0972, de coordenadas N 7.494.174,10m e E 196.745,69m; 51°10'09" e 19,35 m até o vértice AKD-O-0973, de coordenadas N 7.494.186,23m e E 196.760,76m; 88°35'42" e 52,62 m até o vértice AKD-O-0974, de coordenadas N 7.494.187,52m e E 196.813,36m; 94°53'40" e 81,13 m até o vértice AKD-O-0975, de coordenadas N 7.494.194,74m e E 196.894,17m; 32°12'34" e 16,96 m até o vértice AKD-O-0976, de coordenadas N 7.494.209,09m e E 196.903,21m; 16°20'14" e 52,61 m até o vértice AKD-O-0977, de coordenadas N 7.494.259,58m e E 196.918,01; 59°58'22" e 20,89m até o vértice AKD-O-0978, de coordenadas N 7.494.270,03m e E 196.936,09m; 56°34'15" e 21,93m até o vértice AKD-O-0979, de coordenadas N 7.494.282,11m e E 196.954,39m; 35°41'10" e 40,85m até o vértice AKD-O-0980, de coordenadas N 7.494.315,29m e E 196.978,22m; 78°37'57" e 103,60m até o vértice AKD-O-0981, de coordenadas N 7.494.335,71m e E 197.079,79m; 120°57'50" e 47,11m até o vértice AKD-O-0982, de coordenadas N 7.494.311,47m e E 197.120,19m; 108°43'15" e 168,59m até o vértice AKD-O-0983, de coordenadas N 7.494.251,36m e E 197.279,86m; 96°57'32" e 23,11m até o vértice AKD-O-0984, de coordenadas N 7.494.254,56m e E 197.302,80m; 83°36'58" e 13,04m até o vértice AKD-O-0985, de coordenadas N 7.494.256,01m e E 197.315,76m; 59°54'44" e 21,38m até o vértice AKD-O-0986, de coordenadas N 7.494.267,05m e E 197.334,07m; 45°12'03" e 24,21m até o vértice AKD-O-0987, de coordenadas N 7.494.284,11m e E 197.351,25m; 37°09'54" e 174,39m até o vértice AKD-O-0988, de coordenadas N 7.494.423,08m e E 197.456,60m; 34°24'06" e 85,31m até o vértice AKD-O-0989, de coordenadas N 7.494.493,47m e E 197.504,80m; 27°43'03" e 46,25m até o vértice AKD-O-0990, de coordenadas N 7.494.534,41m e E 197.526,31m; 24°01'52" e 200,60m até o vértice AKD-O-0991, de coordenadas N 7.494.717,62m e E 197.608,00m; 21°26'49" e 52,54m até o vértice AKD-O-0992, de coordenadas N 7.494.766,32m e E 197.627,21m; 11°48'51" e 37,22m até o vértice AKD-O-0993, de coordenadas N 7.494.802,95m e E 197.634,83m; 6°26'19" e 259,59m até o vértice AKD-O-0994, de coordenadas N 7.495.060,90m e E 197.663,94m; 10°11'18" e 66,43m até o vértice AKD-O-0995, de coordenadas N 7.495.126,28m e E 197.675,69m; 17°07'19"



a 77,14m até o vértice AKD-O-0996, de coordenadas N 7.495.200,00m e E 197.698,40m; 31°52'41" e 42,80m até o vértice AKD-O-0997, de coordenadas N 7.495.236,42m e E 197.721,05m; 54°52'51" e 32,47m até o vértice AKD-O-0998, de coordenadas N 7.495.255,10m e E 197.747,61m; 72°14'11" e 68,01m até o vértice AKD-O-0999, de coordenadas N 7.495.275,85m e E 197.812,38m; 82°16'40" e 72,93m até o vértice AKD-O-1000, de coordenadas N 7.495.285,65m e E 197.884,65m; 74°34'20" e 64,02m até o vértice AKD-O-1001, de coordenadas N 7.495.302,68m e E 197.946,36m; 75°05'49" e 125,71m até o vértice AKD-O-1002, de coordenadas N 7.495.335,01m e E 198.067,84m; 72°20'48" e 90,42m até o vértice AKD-O-1003, de coordenadas N 7.495.362,43m e E 198.154,00m; 80°42'05" e 234,81m até o vértice AKD-O-1004, de coordenadas N 7.495.400,37m e E 198.385,72m; 66°29'39" e 46,51m até o vértice AKD-O-1005, de coordenadas N 7.495.418,92m e E 198.428,37m; 55°11'00" e 73,63m até o vértice AKD-O-1006, de coordenadas N 7.495.450,96m e E 198.488,82m; 45°30'19" e 47,30m até o vértice AKD-O-1007, de coordenadas N 7.495.494,11m e E 198.522,56m; 36°41'33" e 63,28m até o vértice AKD-O-1008, de coordenadas N 7.495.544,85m e E 198.560,37m; 39°30'01" e 195,59m até o vértice AKD-O-1009, de coordenadas N 7.495.695,77m e E 198.684,78m; 32°06'15" e 60,23m até o vértice AKD-O-1010, de coordenadas N 7.495.746,79m e E 198.716,79m; 17°26'13" e 33,41m até o vértice AKD-O-1011, de coordenadas N 7.495.778,66m e E 198.726,80m; 11°52'46" e 57,42m até o vértice AKD-O-1012, de coordenadas N 7.495.834,95m e E 198.738,62m; 7°44'10" e 105,27m até o vértice AKD-O-1013, de coordenadas N 7.495.939,16m e E 198.752,79m; 25°17'33" e 67,46m até o vértice AKD-O-1014, de coordenadas N 7.496.000,15m e E 198.781,61m; 34°04'43" e 61,77m até o vértice AKD-O-1015, de coordenadas N 7.496.051,31m e E 198.816,22m; 27°48'19" e 75,42m até o vértice AKD-O-1016, de coordenadas N 7.496.118,02m e E 198.851,40m; 41°07'08" e 93,91m até o vértice AKD-O-1017, de coordenadas N 7.496.188,77m e E 198.913,16m; 45°59'32" e 119,25m até o vértice AKD-O-1018, de coordenadas N 7.496.271,62m e E 198.998,93m; 29°07'56" e 131,30m até o vértice AKD-O-1019, de coordenadas N 7.496.386,31m e E 199.062,85m; 49°05'57" e 38,88m até o vértice AKD-M-1975, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das RBMC: Presidente Prudente USPP código internacional 91558, de coordenadas N 7.553.844,608m e E 457.866,065m, e Curitiba PARA código internacional 91105, de coordenadas N 7.184.223,310m e E 677.876,513m e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os ângulos e distâncias, Área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. CERTIFICAÇÃO N° 081101000038-74.



A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 04, baseada na descrição da matrícula nº. 30.221 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.

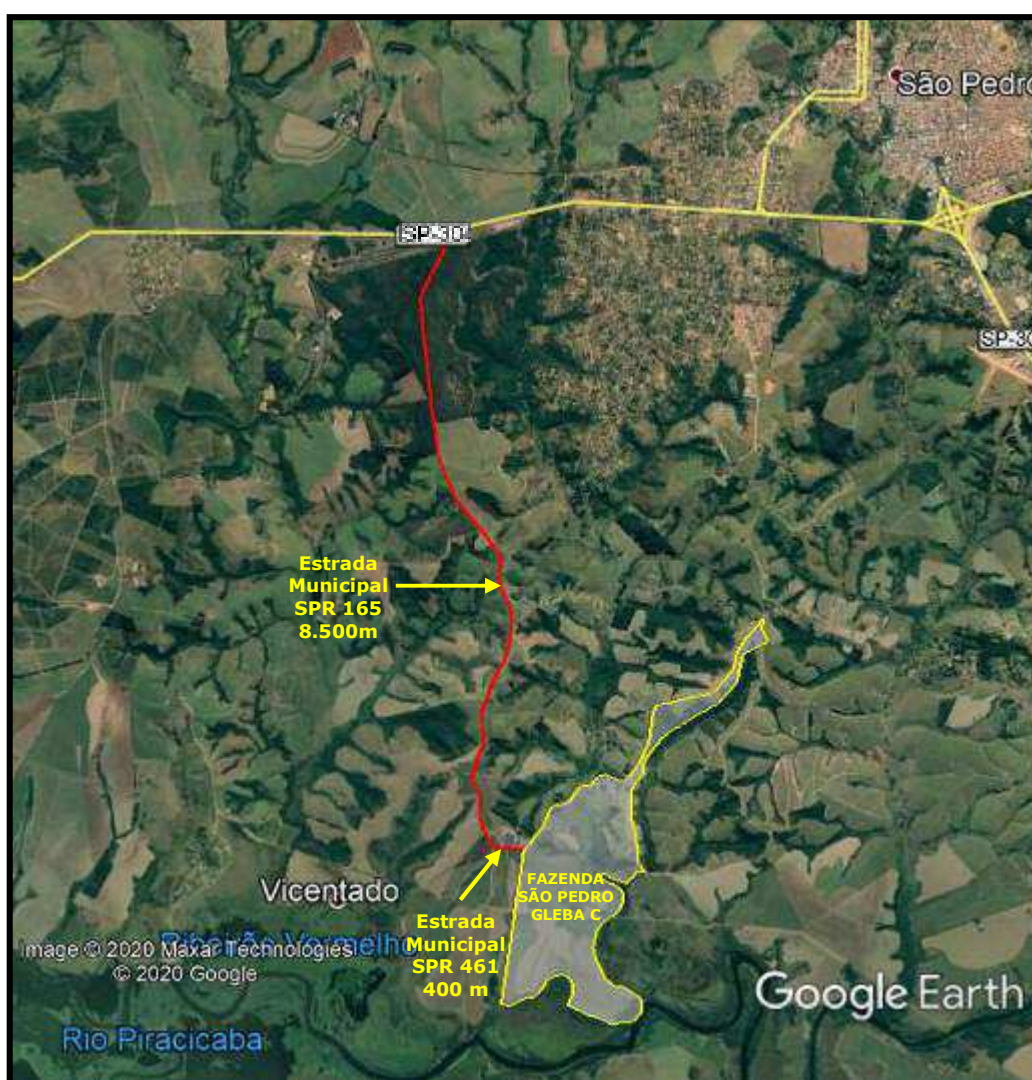




IV.4.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Estrada Municipal SPR 461 (não pavimentada), que deriva da Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I

Distância do asfalto: 8.900m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





IV.4.3 – TERRENO

Fazenda São Pedro – Gleba C: 419,6448 ha

Relevo: ondulado

Superfície: firme e seca em sua maioria, com presença de curso d'água

Formação: 60,0% plantação de cana (C)
3,8% plantação de eucalipto (E)
1,8% área linha de transmissão (S)
(servidão de passagem)
4,4% plantação cultivada (PC)
13,7% pastagem nativa (campo) (PN)
0,7% área de benfeitorias (B)
4,0% mata sem restrição ambiental (M)
11,6% mata em APP e/ou reserva legal
(definido através do CAR) (MR)





IV.4.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 04 conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, as benfeitorias reprodutivas não compõem o valor de mercado do Imóvel 04.

O Imóvel 04 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação de eucalipto não compõe o valor de mercado do Imóvel 04, em função da documentação apresentada pela Requerida.

De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Madeira Cortada, firmado pela empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (vendedora) e pela empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira Ltda. (compradora), a plantação de eucalipto existente no Imóvel 04 já se encontra comercializada.

As plantações não compõem o valor de mercado, porém, demonstram o potencial agrícola do Imóvel 04.



Benfeitorias não reprodutivas:

Verificou-se que na área do Imóvel 04 ou Fazenda São Pedro – Gleba C existem 2 (duas) concentrações de benfeitorias, sendo a 1ª Concentração composta por 14 (quatorze) construções e a 2ª Concentração composta por 9 (nove) construções, assim descritas:



VISTA GERAL DA 1ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 04



VISTA GERAL DA 1ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 04



LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 1 ATÉ 5



1. **Escritório 1:** edificação em uso (escritório administrativo), com área de 343,21m². Construído a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação regular.





2. **Cabine balança:** edificação em uso, com área de 10,00m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura em laje, onde apurou-se idade da construção aproximada de 15 anos e estado de conservação bom. Balança rodoviária marca Chialvo – fabricada em 1.974 (capacidade 50t). não faz parte da avaliação por se tratar de equipamento móvel.









3. **Escritório 2:** edificação em uso (escritório geral), com área de 93,22m². Construído a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação regular.





4. **Tanque 1:** edificação em uso (tanque de cachaça), com área de 72,70m². Construído a partir de estrutura de alvenaria e cobertura em laje de forração, onde apurou-se idade da construção aproximada de 20 anos e estado de conservação regular.
5. **Tanque 2:** edificação em uso (tanque de cachaça), com área de 89,79m². Construído a partir de estrutura de alvenaria e cobertura em laje de forração, onde apurou-se idade da construção aproximada de 20 anos e estado de conservação regular.







LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 6 ATÉ 8



6. **Oficina/Serraria:** edificação em uso, com área de 659,04m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação precário.







7. **Lavador de veículos:** depósito do lavador com área de 12,50m². Construída a partir de estrutura de alvenaria, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telha de fibrocimento, plataforma de lavagem de veículos com área de 50,00m², onde apurou-se idade da construção aproximada de 10 anos e estado de conservação regular.





8. **Oficina:** edificação em uso, com área de 385,33m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de aço galvanizado, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação regular.





LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 9 ATÉ 14



9. **Refeitório:** edificação em uso, com área de 241,96m². Construído a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 15 anos e estado de conservação bom.







- 10. Casa de colono 1:** edificação em uso, com área de 71,49m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 20 anos e estado de conservação regular.





- 11. Casa de colono 2:** edificação em uso, composta por casa e área de lazer nos fundos, com área total de 102,72m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 20 anos e estado de conservação regular.





- 12. Garagem:** edificação com área de 13,27m². Construída a partir de estrutura metálica, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telha de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 10 anos e estado de conservação bom.





- 13. Casa de colono 3:** edificação em uso, com área de 117,69m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação regular.





14. **Casa de colono 4:** edificação em uso, com área de 201,55m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 40 anos e estado de conservação regular.





VISTA GERAL DA 2ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 04

LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 14 ATÉ 18

Observação:

Coberturas desmontáveis de uso geral e edificadas com material de construção reutilizados não irão compor o valor das benfeitorias.



- 15. Cobertura:** edificação com área de 124,80m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telha de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 10 anos e estado de conservação bom.





- 16. Casa de colono 5:** edificação em uso, com área de 71,21m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação regular.
- 17. Coberturas auxiliares 1:** edificações em uso (varanda e garagem), com área total de 40,70m². Construídas a partir de estrutura de madeira e pilares de alvenaria, com coberturas de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade das construções aproximadas de 20 anos e estado de conservação regular.







- 18. Casa de colono 6:** edificação em uso, com área de 138,77m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicas, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação regular.
- 19. Cobertura auxiliar 2:** edificação (varanda) com área de 31,38m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 10 anos e estado de conservação bom.





20. **Casa de colono 7:** edificação em uso, com área de 105,50m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 30 anos e estado de conservação regular.
21. **Cobertura auxiliar 3:** edificação (varanda) com área de 5,56m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 10 anos e estado de conservação bom.







22. **Casa de colono 8:** edificação em uso, com área de 147,13m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 40 anos e estado de conservação regular.
23. **Cobertura auxiliar 4:** edificações (varandas e garagens), com área total de 61,07m². Construídas a partir de estrutura de madeira, com coberturas de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento e/ou telhas cerâmicas, onde apurou-se idade das construções aproximadas de 20 anos e estado de conservação bom.







A igreja e a escola existentes no local não fazem parte do Imóvel 04, pois estão localizadas em área desapropriada, conforme informaram os representantes das Requeridas.



IGREJA



ESCOLA



IV.5 – IMÓVEL 05

IV.5.1 – MATRÍCULA 30.222 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 05 é denominado "Fazenda Samambaia" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 30.222.

De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 30.222, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

IMÓVEL: FAZENDA SAMAMBAIA, com a área de 586,0942 ha., situada na zona rural deste município e cometa da São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-M-1983, de coordenadas N 7.493.603,88m e E 200.883,51m; ponto este localizado no cruzamento da cerca do imóvel da matrícula 30.223 com as águas de uma nascente; deste, segue a jusante pela sua margem, com os seguintes azimutes e distâncias: 152°03'56" e 36,55m até o vértice AKD-P-3930, de coordenadas N 7.493.569,82m e E 200.901,57m; 144°41'22" e 30,80m até o vértice AKD-P-3931, de coordenadas N 7.493.544,69m e E 200.919,37m; 126°17'34" e 25,22m até o vértice AKD-P-3932, de coordenadas N 7.493.529,76m e E 200.939,70m; 153°55'49" e 19,66m até o vértice AKD-P-2786, de coordenadas N 7.493.512,10m e E 200.948,34m; ponto este localizado no cruzamento das águas de uma nascente com o Ribeirão Samambaia; deste, segue a jusante pela sua margem com os seguintes azimutes e distâncias: 104°45'55" e 16,21m até o vértice AKD-P-2787, de coordenadas N 7.493.507,97m e E 200.964,01m; 114°31'51" e 19,65m até o vértice AKD-P-2788, de coordenadas N 7.493.499,81m e E 200.981,89m; 129°16'06" e 38,38m até o vértice AKD-P-2789, de coordenadas N 7.493.475,52m e E 201.011,60m; 159°48'48" e 23,79m até o vértice AKD-P-2790, de coordenadas N 7.493.453,19m e E 201.019,81m; 198°58'46" e 44,56m até o vértice AKD-P-2791, de coordenadas N 7.493.411,03m e E 201.005,31m; 211°51'18" e 17,75m até o vértice AKD-P-2792, de coordenadas N 7.493.395,95m e E 200.998,94m; 186°52'22" e 16,63m até o vértice AKD-P-2793, de coordenadas N 7.493.379,44m e E 200.993,95m; 162°09'24" e 15,93m até o vértice AKD-P-2794, de coordenadas N 7.493.364,28m e E 200.996,83m; 181°55'53" e 9,50m até o vértice AKD-P-2795, de coordenadas N 7.493.354,79m e E 200.998,51m; 231°27'09" e 11,96m até o vértice AKD-P-2796, de coordenadas N 7.493.347,34m e E 200.989,16m; 260°46'50" e 14,73m até o vértice AKD-P-2797, de coordenadas N 7.493.344,98m e E 200.974,62m; 183°19'58" e 11,01m até o vértice AKD-P-2798, de coordenadas N 7.493.333,99m e E 200.973,98m; 160°50'44" e 10,58m até o vértice AKD-P-2799, de coordenadas N 7.493.324,00m e E 200.977,45m; 75°17'25" e 9,49m até o vértice AKD-P-2800, de coordenadas N 7.493.326,41m e E 200.986,63m; 144°02'22" e 8,92m até o vértice AKD-P-2801, de coordenadas N 7.493.319,27m e E 200.991,81m; 90°58'12" e 10,04m até o vértice AKD-P-2802, de coordenadas N 7.493.319,10m e E 201.001,85m; 104°27'38" e 12,77m até o vértice AKD-P-2803, de coordenadas N 7.493.319,10m e E 201.001,85m.



OR coordenadas N 7.493.315,91m e E 201.014,22m; 130°59'37" e 13,50m até o
 vértice AKD-P-2804, de coordenadas N 7.493.305,72m e E 201.023,08m;
 132°48'44" e 15,74m até o vértice AKD-P-2805, de coordenadas N 7.493.295,02m
 e E 201.034,63m; 123°38'39" e 20,79m até o vértice AKD-P-2806, de coordenadas
 N 7.493.283,50m e E 201.051,94m; 132°10'35" e 11,48m até o vértice AKD-P-
 2807, de coordenadas N 7.493.275,79m e E 201.060,45m; 152°16'10" e 13,41m até
 o vértice AKD-P-2808, de coordenadas N 7.493.263,92m e E 201.066,69m;
 146°50'26" e 12,58m até o vértice AKD-P-2809, de coordenadas N 7.493.253,39m
 e E 201.073,57m; 158°14'23" e 7,74m até o vértice AKD-P-2810, de coordenadas
 N 7.493.246,20m e E 201.076,44m; 168°45'34" e 14,57m até o vértice AKD-P-
 2811, de coordenadas N 7.493.231,91m e E 201.079,28m; 154°38'34" e 17,19m até
 o vértice AKD-P-2812, de coordenadas N 7.493.216,38m e E 201.086,64m;
 143°28'47" e 14,10m até o vértice AKD-P-2813, de coordenadas N 7.493.205,05m
 e E 201.095,03m; 136°52'54" e 22,18m até o vértice AKD-P-2814, de coordenadas
 N 7.493.188,86m e E 201.110,19m; 144°43'16" e 13,90m até o vértice AKD-P-
 2815, de coordenadas N 7.493.177,51m e E 201.118,22m; 159°27'20" e 11,68m até
 o vértice AKD-P-2816, de coordenadas N 7.493.166,57m e E 201.122,32m;
 212°53'29" e 8,16m até o vértice AKD-P-2817, de coordenadas N 7.493.159,72m e
 E 201.117,89m; 255°09'01" e 14,01m até o vértice AKD-P-2818, de coordenadas N
 7.493.156,13m e E 201.104,35m; 218°41'02" e 7,39m até o vértice AKD-P-2819, de
 coordenadas N 7.493.150,36m e E 201.099,73m; 136°41'16" e 18,48m até o vértice
 AKD-P-2820, de coordenadas N 7.493.136,91m e E 201.112,41m; 151°45'25" e
 10,08m até o vértice AKD-P-2821, de coordenadas N 7.493.128,03m e E
 201.117,18m; 206°50'47" e 14,57m até o vértice AKD-P-2822, de coordenadas N
 7.493.115,03m e E 201.110,60m; 185°41'04" e 19,39m até o vértice AKD-P-2823,
 de coordenadas N 7.493.095,54m e E 201.108,66m; 169°09'32" e 12,71m até o
 vértice AKD-P-2824, de coordenadas N 7.493.083,06m e E 201.111,05m; 190°28'40"
 e 12,15m até o vértice AKD-P-2825, de coordenadas N 7.493.071,11m e E
 201.108,84m; 203°36'24" e 14,38m até o vértice AKD-P-2826, de coordenadas N
 7.493.057,93m e E 201.103,08m; 183°34'26" e 14,12m até o vértice AKD-P-2827,
 de coordenadas N 7.493.043,84m e E 201.102,20m; 139°05'57" e 23,44m até o
 vértice AKD-P-2828, de coordenadas N 7.493.026,12m e E 201.117,56m; 120°33'07"
 e 9,07m até o vértice AKD-P-2829, de coordenadas N 7.493.021,51m e E
 201.125,36m; 100°01'57" e 13,55m até o vértice AKD-P-2830, de coordenadas N
 7.493.019,15m e E 201.138,70m; 150°49'09" e 4,41m até o vértice AKD-P-2831, de
 coordenadas N 7.493.015,30m e E 201.140,85m; 82°58'50" e 8,76m até o vértice
 AKD-P-2832, de coordenadas N 7.493.016,37m e E 201.149,54m; 110°02'53" e 7,53m
 até o vértice AKD-P-2833, de coordenadas N 7.493.013,79m e E 201.156,61m;
 131°22'01" e 14,28m até o vértice AKD-P-2834, de coordenadas N 7.493.004,35m e
 E 201.167,33m; 146°51'43" e 5,47m até o vértice AKD-P-2835, de coordenadas N
 7.492.999,77m e E 201.170,32m; 85°26'38" e 6,42m até o vértice AKD-P-2836, de
 coordenadas N 7.493.000,28m e E 201.176,72m; 145°47'53" e 13,66m até o vértice
 AKD-P-2837, de coordenadas N 7.492.988,98m e E 201.184,40m; 170°50'59" e
 12,07m até o vértice AKD-P-2838, de coordenadas N 7.492.977,06m e E
 201.186,32m; 191°06'30" e 101,99m até o vértice AKD-P-2839, de coordenadas N
 7.492.976,98m e E 201.166,67m; 206°19'01" e 86,75m até o vértice AKD-P-2840,
 de coordenadas N 7.492.799,22m e E 201.128,21m; 227°44'59" e 139,00m até o
 vértice AKD-P-2841, de coordenadas N 7.492.705,76m e E 201.025,32m; 242°05'18"
 e 39,58m até o vértice AKD-P-2842, de coordenadas N 7.492.687,23m e E
 200.990,34m; 175°22'53" e 38,75m até o vértice AKD-P-2843, de coordenadas N
 7.492.648,61m e E 200.993,46m; 223°45'51" e 36,72m até o vértice AKD-P-2844,
 de coordenadas N 7.492.622,09m e E 200.968,06m; 176°59'19" e 40,55m até o
 vértice AKD-P-2845, de coordenadas N 7.492.581,60m e E 200.970,19m; 120°57'07"
 e 24,85m até o vértice AKD-P-2846, de coordenadas N 7.492.568,82m e E
 200.991,50m; 115°01'29" e 35,27m até o vértice AKD-P-2847, de coordenadas N
 7.492.553,90m e E 201.023,46m; 189°27'31" e 28,92m até o vértice AKD-P-2848,
 de coordenadas N 7.492.528,33m e E 201.019,20m; 234°27'44" e 18,32m até o
 vértice AKD-P-2849, de coordenadas N 7.492.517,68m e E 201.004,29m; 190°18'02"
 e 23,82m até o vértice AKD-P-2850, de coordenadas N 7.492.494,24m e E
 201.000,03m; 108°26'06" e 20,21m até o vértice AKD-P-2851, de coordenadas N
 7.492.487,85m e E 201.019,20m; 85°14'18" e 25,66m até o vértice AKD-P-2852, de
 coordenadas N 7.492.489,98m e E 201.044,77m; 128°09'35" e 37,94m até o vértice
 AKD-P-2853, de coordenadas N 7.492.466,54m e E 201.074,60m; 216°51'33" e
 31,96m até o vértice AKD-P-2854, de coordenadas N 7.492.440,97m e E
 201.055,43m; 143°58'35" e 57,95m até o vértice AKD-P-2855, de coordenadas N
 7.492.394,09m e E 201.089,52m; 194°45'12" e 41,86m até o vértice AKD-P-2856,
 de coordenadas N 7.492.353,61m e E 201.078,86m; 142°07'15" e 24,30m até o
 vértice AKD-P-2857, de coordenadas N 7.492.334,43m e E 201.093,78m; 139°23'50"
 e 39,29m até o vértice AKD-P-2858, de coordenadas N 7.492.304,60m e E



201.119,35m; 142°35'32" e 45,60m até o vértice AKD-P-2859, de coordenadas N 7.492.268,38m e E 201.147,05m; 167°53'39" e 36,00m até o vértice AKD-P-2860, de coordenadas N 7.492.233,18m e E 201.154,60m; 170°56'32" e 24,45m até o vértice AKD-P-2861, de coordenadas N 7.492.209,03m e E 201.158,48m; 191°21'20" e 12,29m até o vértice AKD-P-2862, de coordenadas N 7.492.196,98m e E 201.156,03m; 226°35'36" e 31,54m até o vértice AKD-P-2863, de coordenadas N 7.492.175,31m e E 201.133,12m; 206°17'20" e 25,04m até o vértice AKD-P-2864, de coordenadas N 7.492.152,86m e E 201.122,03m; 186°09'08" e 30,35m até o vértice AKD-P-2865, de coordenadas N 7.492.114,73m e E 201.117,92m; 169°48'13" e 14,63m até o vértice AKD-P-2866, de coordenadas N 7.492.100,33m e E 201.120,51m; 187°49'07" e 29,40m até o vértice AKD-P-2867, de coordenadas N 7.492.071,20m e E 201.116,51m; 172°17'31" e 23,04m até o vértice AKD-P-2868, de coordenadas N 7.492.048,37m e E 201.119,60m; 167°38'10" e 24,10m até o vértice AKD-P-2869, de coordenadas N 7.492.024,83m e E 201.124,76m; 191°23'29" e 5,52m até o vértice AKD-P-2870, de coordenadas N 7.492.019,42m e E 201.123,67m; 266°01'44" e 5,34m até o vértice AKD-P-3929, de coordenadas N 7.492.019,05m e E 201.118,34m; 292°15'53" e 58,09m até o vértice AKD-P-3928, de coordenadas N 7.492.041,06m e E 201.064,58m; 122°32'54" e 58,60m até o vértice AKD-P-3927, de coordenadas N 7.492.009,53m e E 201.113,98m; 234°16'35" e 15,40m até o vértice AKD-P-3926, de coordenadas N 7.492.000,54m e E 201.101,48m; 129°33'15" e 27,72m até o vértice AKD-P-3925, de coordenadas N 7.491.982,89m e E 201.122,85m; 80°46'45" e 14,04m até o vértice AKD-P-3924, de coordenadas N 7.491.985,14m e E 201.136,71m; 216°25'10" e 22,89m até o vértice AKD-P-3923, de coordenadas N 7.491.966,72m e E 201.123,12m; 81°00'13" e 44,89m até o vértice AKD-P-3922, de coordenadas N 7.491.973,74m e E 201.167,46m; 122°05'27" e 38,36m até o vértice AKD-P-3921, de coordenadas N 7.491.953,36m e E 201.199,96m; 185°34'09" e 4,43m até o vértice AKD-P-3920, de coordenadas N 7.491.948,95m e E 201.199,53m; 263°21'10" e 48,64m até o vértice AKD-P-3919, de coordenadas N 7.491.943,32m e E 201.151,22m; 267°35'31" e 9,78m até o vértice AKD-P-3918, de coordenadas N 7.491.942,91m e E 201.141,47m; 270°02'43" e 12,69m até o vértice AKD-P-3917, de coordenadas N 7.491.942,92m e E 201.128,78m; 256°08'22" e 18,20m até o vértice AKD-P-3916, de coordenadas N 7.491.938,56m e E 201.111,11m; 265°54'04" e 27,70m até o vértice AKD-P-3915, de coordenadas N 7.491.936,58m e E 201.083,48m; 113°19'51" e 53,43m até o vértice AKD-P-3914, de coordenadas N 7.491.915,42m e E 201.132,54m; 156°43'27" e 7,79m até o vértice AKD-P-3913, de coordenadas N 7.491.908,26m e E 201.135,62m; 151°18'59" e 63,02m até o vértice AKD-P-3912, de coordenadas N 7.491.852,97m e E 201.165,87m; 187°35'55" e 18,91m até o vértice AKD-P-3911, de coordenadas N 7.491.834,23 e E 201.163,37m; 200°36'24" e 25,12m até o vértice AKD-P-3910, de coordenadas N 7.491.810,72m e E 201.154,53; 202°52'09" e 9,37m até o vértice AKD-P-3909, de coordenadas N 7.491.802,09m e E 201.150,89m; 162°51'52" e 14,09m até o vértice AKD-P-3908, de coordenadas N 7.491.788,63m e E 201.155,04m; 252°47'43" e 8,25m até o vértice AKD-P-3907, de coordenadas N 7.491.786,19m e E 201.147,16m; 252°50'28" e 8,24m até o vértice AKD-P-3906, de coordenadas N 7.491.783,76m e E 201.139,29m; 138°19'53" e 10,83m até o vértice AKD-P-3905, de coordenadas N 7.491.775,67m e E 201.146,49m; 96°58'10" e 15,99m até o vértice AKD-P-3904, de coordenadas N 7.491.773,73m e E 201.162,36m; 124°26'43" e 4,21m até o vértice AKD-P-3903, de coordenadas N 7.491.771,35m e E 201.165,83m; 205°58'13" e 9,91m até o vértice AKD-P-3902, de coordenadas N 7.491.762,44m e E 201.161,49m; 240°23'14" e 16,15m até o vértice AKD-P-3901, de coordenadas N 7.491.754,46m e E 201.147,45m; 286°02'56" e 52,49m até o vértice AKD-P-3900, de coordenadas N 7.491.768,97m e E 201.097,81m; 184°09'49" e 16,25m até o vértice AKD-P-2871, de coordenadas N 7.491.752,76m e E 201.095,83m; ponto esta localizado no cruzamento das águas do Ribeirão Samambala com a Cota da desapropriação (453); deste, segue pela cota da desapropriação com os seguintes azimutes e distâncias: 229°37'23" e 49,57m até o vértice AKD-P-2872, de coordenadas N 7.491.720,65m e E 201.058,07m; 182°10'58" e 69,05m até o vértice AKD-P-2873, de coordenadas N 7.491.651,65m e E 201.055,44m; 187°41'10" e 51,29m até o vértice AKD-P-2874, de coordenadas N 7.491.600,82m e E 201.048,58m; 267°12'41" e 44,19m até o vértice AKD-P-2875, de coordenadas N 7.491.598,67m e E 201.004,44m; 202°35'12" e 25,20m até o vértice AKD-P-2876, de coordenadas N 7.491.575,40m e E 200.994,76m; 278°47'29" e 109,53m até o vértice AKD-P-2877, de coordenadas N 7.491.592,14m e E 200.886,52m; 278°47'41" e 25,12m até o vértice AKD-P-2878, de coordenadas N 7.491.595,98m e E 200.861,70m; 255°41'45" e 69,01m até o vértice AKD-P-2879, de coordenadas N



7.491.578,93m e E 200.794,83m; 255°42'00" e até o vértice AKD-P-2880, de coordenadas N 7.491.563,32m e E 200.733,59m; 300°19'18" e 68,40m até o vértice AKD-P-2881, de coordenadas N 7.491.597,85m e E 200.674,55m; 256°38'58" e 60,80m até o vértice AKD-P-2882, de coordenadas N 7.491.583,81m e E 200.613,39m; 275°38'58" e 108,90m até o vértice AKD-P-2883, de coordenadas N 7.491.594,53m e E 200.507,02m; 248°32'54" e 70,60m até o vértice AKD-P-2884, de coordenadas N 7.491.568,71m e E 200.441,31m; 271°56'56" e 29,70m até o vértice AKD-P-2885, de coordenadas N 7.491.569,72m e E 200.411,63m; 243°38'00" e 306,20m até o vértice AKD-P-2886, de coordenadas N 7.491.433,73m e E 200.137,28m; 244°45'06" e 47,10m até o vértice AKD-P-2887, de coordenadas N 7.491.413,64m e E 200.094,68m; 246°36'55" e 158,40m até o vértice AKD-P-2888, de coordenadas N 7.491.350,77m e E 199.949,29m; 214°30'03" e 133,10m até o vértice AKD-P-2889, de coordenadas N 7.491.241,08m e E 199.873,90m; 203°12'02" e 290,80m até o vértice AKD-P-2890, de coordenadas N 7.490.973,80m e E 199.759,34m; 191°55'49" e 105,60m até o vértice AKD-P-2891, de coordenadas N 7.490.870,48m e E 199.737,51m; 177°32'10" e 125,61m até o vértice AKD-P-2892, de coordenadas N 7.490.744,99m e E 199.742,91m; 185°05'02" e 265,19m até o vértice AKD-P-2893, de coordenadas N 7.490.480,84m e E 199.719,41m; 170°19'58" e 243,80m até o vértice AKD-P-2894, de coordenadas N 7.490.240,50m e E 199.760,35m; 137°56'57" e 232,40m até o vértice AKD-P-2895, de coordenadas N 7.490.067,93m e E 199.916,01m; 137°00'00" e 490,50m até o vértice AKD-P-2896, de coordenadas N 7.489.709,20m e E 200.250,53m; 114°48'55" e 80,70m até o vértice AKD-P-2897, de coordenadas N 7.489.675,33m e E 200.323,78m; 125°55'04" e 119,29m até o vértice AKD-P-2898, de coordenadas N 7.489.605,35m e E 200.420,39m; 93°16'57" e 56,93m até o vértice AKD-P-2899, de coordenadas N 7.489.602,09m e E 200.420,39m; 101°24'45" e 160,11m até o vértice AKD-P-2900, de coordenadas N 7.489.570,41m e E 200.634,17m; 130°40'01" e 119,51m até o vértice AKD-P-2901, de coordenadas N 7.489.492,53m e E 200.724,82m; 129°37'36" e 142,71m até o vértice AKD-P-2902, de coordenadas N 7.489.401,51m e E 200.834,74m; 124°47'18" e 171,63m até o vértice AKD-P-2903, de coordenadas N 7.489.303,59m e E 200.975,69m; 138°26'47" e 177,85m até o vértice AKD-P-2904, de coordenadas N 7.489.170,50m e E 201.093,66m; 220°02'55" e 191,95m até o vértice AKD-P-2905, de coordenadas N 7.489.023,56m e E 200.970,15m; 153°32'04" e 301,53m até o vértice AKD-P-2906, de coordenadas N 7.488.753,63m e E 201.104,53m; 176°16'08" e 396,78m até o vértice AKD-P-2907, de coordenadas N 7.488.357,69m e E 201.130,35m; 275°46'41" e 249,81m até o vértice AKD-P-2908, de coordenadas N 7.488.382,84m e E 200.881,81m; 252°44'19" e 249,82m até o vértice AKD-P-2909, de coordenadas N 7.488.308,71m e E 200.643,24m; 305°48'04" e 257,96m até o vértice AKD-P-2910, de coordenadas N 7.488.459,61m e E 200.434,02m; 273°53'18" e 222,08m até o vértice AKD-P-2911, de coordenadas N 7.488.474,67m e E 200.212,45m; 257°22'40" e 145,57m até o vértice AKD-P-2912, de coordenadas N 7.488.442,86m e E 200.070,40m; 204°43'44" e 90,03m até o vértice AKD-P-2913, de coordenadas N 7.488.361,09m e E 200.032,74m; 288°23'28" e 99,11m até o vértice AKD-P-2914, de coordenadas N 7.488.392,36m e E 199.938,69m; 346°39'53" e 203,38m até o vértice AKD-P-2915, de coordenadas N 7.488.590,26m e E 199.891,78m; 338°33'27" e 181,17m até o vértice AKD-P-2916, de coordenadas N 7.488.758,89m e E 199.825,55m; 330°50'16" e 167,09m até o vértice AKD-P-2917, de coordenadas N 7.488.904,60m e E 199.744,13m; 351°13'31" e 170,43m até o vértice AKD-P-2918, de coordenadas N 7.489.073,24m e E 199.718,13m; 349°04'54" e 256,27m até o vértice AKD-P-2919, de coordenadas N 7.489.324,87m e E 199.889,59m; 339°47'53" e 290,53m até o vértice AKD-P-2920, de coordenadas N 7.489.597,53m e E 199.569,25m; 3°13'31" e 64,87m até o vértice AKD-P-2921, de coordenadas N 7.489.662,30 e E 199.872,91m; 347°38'09" e 118,11m até o vértice AKD-P-2922, de coordenadas N 7.489.777,67m e E 199.547,62m; 24°09'13" e 84,07m até o vértice AKD-P-2923, de coordenadas N 7.489.854,38m e E 199.582,02m; 1°03'58" e 160,16m até o vértice AKD-P-2924, de coordenadas N 7.490.014,51m e E 199.588,00m; 354°01'02" e 151,88m até o vértice AKD-P-2925, de coordenadas N 7.490.185,56m e E 199.569,17m; 359°46'52" e 146,82m até o vértice AKD-P-2926, de coordenadas N 7.490.312,18m e E 199.568,61m; 10°37'21" e 347,63m até o vértice AKD-P-2927, de coordenadas N 7.490.653,85m e E 199.632,69m; 309°04'56" e 148,75m até o vértice AKD-P-2928, de coordenadas N 7.490.747,63m e E 199.517,22m; 13°12'00" e 123,80m até o vértice AKD-P-2929, de coordenadas N 7.490.868,16m e E 199.545,49m; 33°56'01" e 232,20m até o vértice AKD-P-2930, de coordenadas N 7.491.060,81m e E 199.675,11m; 300°26'01" e 116,20m até o vértice AKD-P-2931, de coordenadas N 7.491.119,67m e E 199.574,92m; 333°20'11" e 96,24m até o vértice AKD-P-2932, de coordenadas N 7.491.205,68m



N 7.491.321,77m e E 199.580,40m; 316°18'43" e 186,53m até o vértice AKD-P-2934, de coordenadas N 7.491.456,69m e E 199.451,56m; 0°05'09" e 73,50m até o vértice AKD-P-2938, de coordenadas N 7.491.530,15m e E 199.451,67m; 0°28'02" e 174,10m até o vértice AKD-P-2936, de coordenadas N 7.491.704,24m e E 199.453,09m; 261°10'08" e 144,15m até o vértice AKD-M-1987, de coordenadas N 7.491.682,11m e E 199.310,55m; ponto este localizado na cerca de divisão do imóvel da matrícula 30.223; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.223 com as seguintes azimutes e distâncias: 356°04'40" e 1.623,31m até o vértice AKD-M-1986, de coordenadas N 7.493.301,62m e E 199.199,61m; 10°36'23" e 294,52m até o vértice AKD-M-1985, de coordenadas N 7.493.591,11m e E 199.253,82m; 46°31'13" e 14,93m até o vértice AKD-M-1984, de coordenadas N 7.493.601,30m e E 199.264,65m; 89°54'41" e 1.618,86m até o vértice AKD-M-1983, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir dos RBMC: Presidente Prudente UBRP código internacional 91559, de coordenadas N 7.553.844,608m e E 457.866,065m, e Curitiba PARC código internacional 91105, de coordenadas N 7.184.223,310m e E 577.878,513m e encontram-se representadas no Sistema U.T.M., referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso - 23, sendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U.T.M. CERTIFICAÇÃO N° 081191000038-74..

A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 05, baseada na descrição da matrícula nº. 30.222 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.

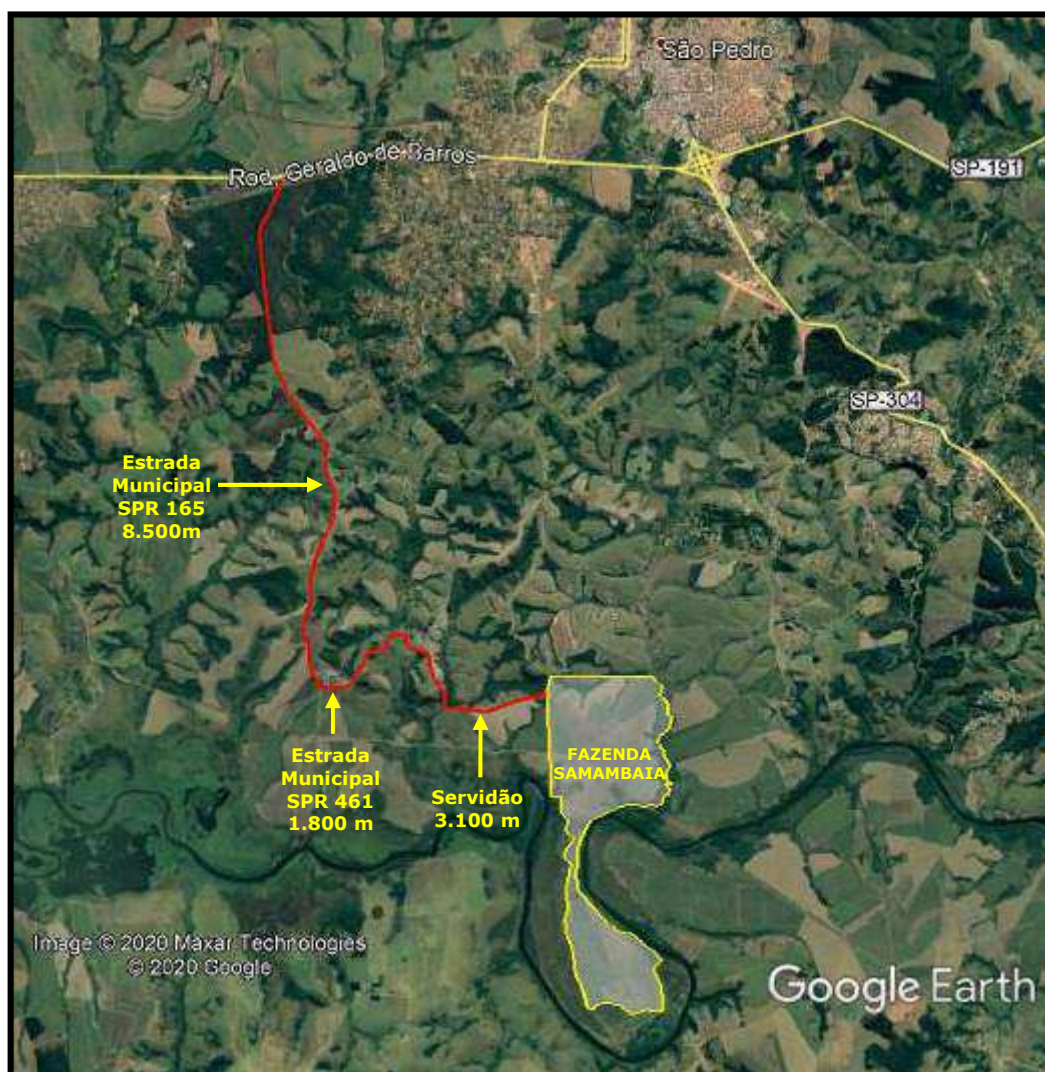




IV.5.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Acesso por servidão (incidente na Fazenda São Pedro), derivada da Estrada Municipal SPR 461 (não pavimentada), que deriva da Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I

Distância do asfalto: 13.400m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





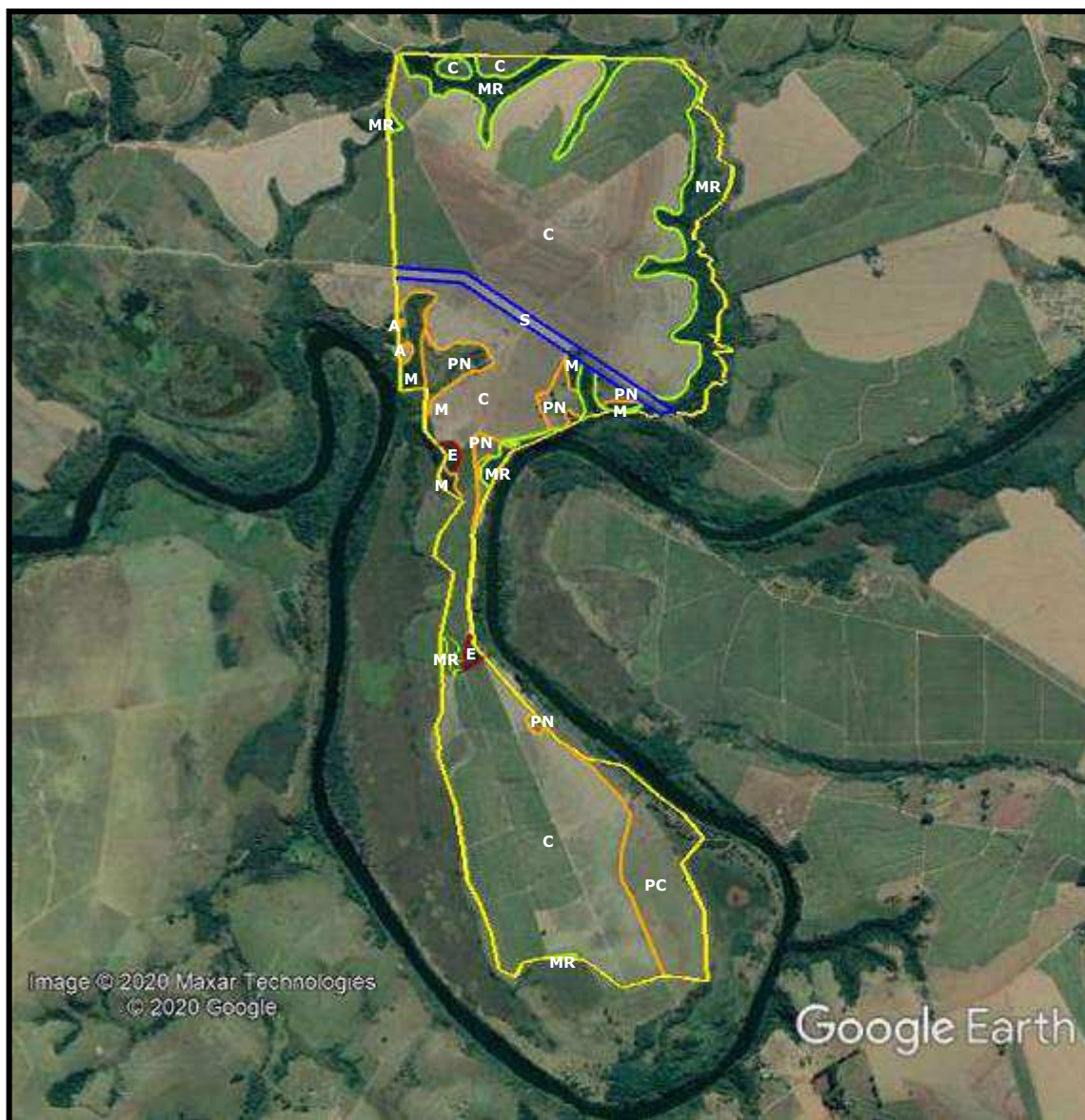
IV.5.3 – TERRENO

Fazenda Samambaia: 586,0942 ha

Relevo: ondulado

Superfície: firme e seca em sua maioria, com presença de curso d'água

Formação: 75,6% plantação de cana (C)
0,4% plantação de eucalipto (E)
1,8% área linha de transmissão (S)
(servidão de passagem)
6,85% plantação cultivada (PC)
3,4% pastagem nativa (campo) (PN)
0,15% porto de areia (A)
1,8% mata sem restrição ambiental (M)
10% mata em APP e/ou reserva legal
(definido através do CAR) (MR)





IV.5.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 05 conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, as benfeitorias reprodutivas não compõem o valor de mercado do Imóvel 05.

O Imóvel 05 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação de eucalipto não compõe o valor de mercado do Imóvel 05, em função da documentação apresentada pela Requerida.

De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Madeira Cortada, firmado pela empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (vendedora) e pela empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira Ltda. (compradora), a plantação de eucalipto existente no Imóvel 05 já se encontra comercializada.

As plantações não compõem o valor de mercado, porém, demonstram o potencial agrícola do Imóvel 05.



Benfeitorias não reprodutivas:

Verificou-se que na área do Imóvel 05 ou Fazenda Samambaia existem 4 (quatro) construções e 1 (um) poço artesiano, assim descritos:



VISTA GERAL DA 1ª CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS
DO IMÓVEL 05
LOCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS 1 ATÉ 3



1. **Casa de colono 1:** edificação em uso, com área de 133,08m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 60 anos e estado de conservação precário.





2. **Casa de colono 2:** edificação desocupada, com área de 57,69m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 60 anos e estado de conservação precário.



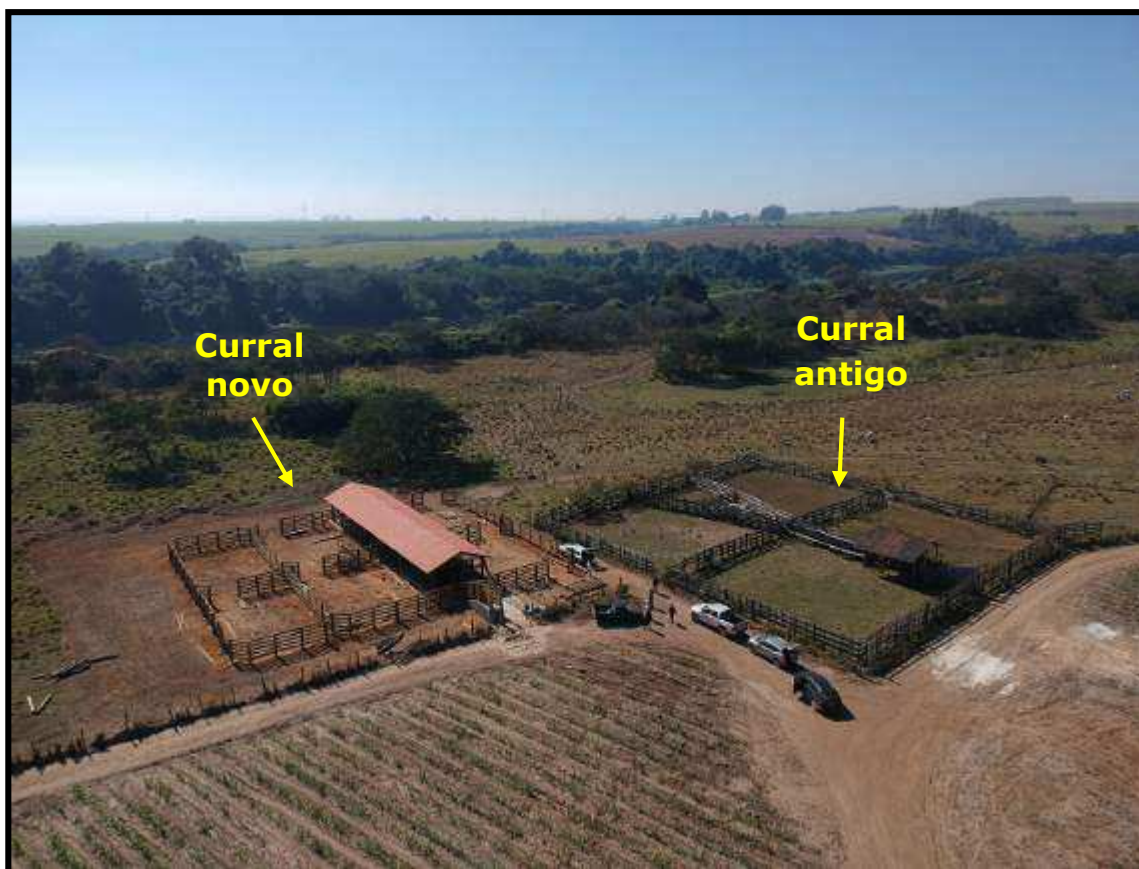


3. **Casa de colono 3:** edificação em uso, com área de 112,05m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas cerâmicos, onde apurou-se idade da construção aproximada de 60 anos e estado de conservação precário.





Segundo informação dos representantes da Requerida, a construção do curral novo será finalizada nos próximos dias e o curral antigo será desmontado, motivo pelo qual não será avaliado.



2ª CONCENTRAÇÃO DE BENFEITORIA
(Vista geral dos currais)



4. **Curral novo:** recém edificado, cercado (40mx20m) e demais componentes do curral em madeira tratada, cobertura de estrutura de madeira revestida por telhas cerâmicas (28mx5m), piso cimentado na área coberta, tronco de contenção novo (modelo Americano), capacidade para 300 cabeças de gado, segundo informação do Administrador do imóvel.



CERCADO DE MADEIRA TRATADA



ÁREA COBERTA



ÁREA COBERTA E BRETE



BALANÇA



EMBARCADOR



As fotografias abaixo mostram o curral antigo, que será demonstrado nos próximos dias, segundo os representantes da Requerida.





5. **Poço artesiano:** profundidade 109m, segundo informação dos representantes da Requerida. Poço artesiano com bomba acionada com placas solares. Atende os bebedouros do gado. Tubulação enterrada vai até os bebedouros do gado.



POÇO ARTESIANO



POÇO ARTESIANO



PLACAS SOLARES – POÇO ARTESIANO



Segundo informação dos representantes da Requerida, o porto de areia existente na Fazenda Samambaia é arredando para terceiros, sendo que as benfeitorias do empreendimento não pertencem ao imóvel.



VISTA AÉREA DO PORTO DE AREIA



ACESSO AO PORTO DE AREIA



ESCRITÓRIO DO PORTO DE AREIA



GALPÃO DE SERVIÇOS DO PORTO DE AREIA



VISTA GERAL DO PORTO DE AREIA



No local foi constatado um terceiro ponto de concentração de benfeitorias no imóvel em questão.

No entanto, conforme se observa nas fotografias a seguir, a tulha existente no local está em estado muito precário (ruína), não agregando valor ao imóvel, e uma casa que existia no local foi recentemente demolida.



3ª CONCENTRAÇÃO DE BENFEITORIAS
(Benfeitorias precárias e recém demolida)



TULHA SEM VALOR COMERCIAL



VESTÍGIOS DE DEMOLIÇÃO DE CONSTRUÇÃO



IV.6 – IMÓVEL 06

IV.6.1 – MATRÍCULA 30.223 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 06 é denominado "Fazenda Bela Vista" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 30.223.

De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 30.223, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

IMÓVEL: FAZENDA BELA VISTA, com a área de 914,7232 ha., situada na zona rural deste município e comarca de São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-P-2662, de coordenadas N 7.496.147,17m e E 199.865,76m/ ponto este localizado na margem direita do Córrego do Capim Fino; deste, segue a jusante pela margem com os seguintes Azimútes e distâncias: 100°35'32" e 18,01m até o vértice AKD-P-2663, de coordenadas N 7.496.143,86m e E 199.803,46m; 100°38'12" e 16,69m até o vértice AKD-P-2664, de coordenadas N 7.496.140,78m e E 199.899,86m; 110°19'31" e 61,35m até o vértice AKD-P-2665, de coordenadas N 7.496.119,47m e E 199.957,39m; 100°59'58" e 78,18m até o vértice AKD-P-2666, de coordenadas N 7.496.104,56m e E 200.034,10m; 110°33'44" e 54,61m até o vértice AKD-P-2667, de coordenadas N 7.496.085,38m e E 200.085,29m; 128°39'12" e 40,94m até o vértice AKD-P-2668, de coordenadas N 7.496.059,81m e E 200.117,20m; 172°14'17" e 47,31m até o vértice AKD-P-2669, de coordenadas N 7.496.012,93m e E 200.123,59m; 122°43'35" e 35,46m até o vértice AKD-P-2670, de coordenadas N 7.495.993,76m e E 200.153,42m; 126°51'56" e 53,27m até o vértice AKD-P-2671, de coordenadas N 7.495.962,80m e E 200.196,04m; 128°09'35" e 75,88m até o vértice AKD-P-2672, de coordenadas N 7.495.914,92m e E 200.255,70m; 116°33'54" e 71,46m até o vértice AKD-P-2673, de coordenadas N 7.495.882,96m e E 200.319,62m; 123°30'19" e 61,85m até o vértice AKD-P-2674, de coordenadas N 7.495.848,70m e E 200.371,11m; 102°13'54" e 60,23m até o vértice AKD-P-2675, de coordenadas N 7.495.835,94m e E 200.429,97m; 69°57'56" e 103,22m até o vértice AKD-P-2676, de coordenadas N 7.495.871,30m e E 200.526,94m; 81°36'22" e 123,51m até o vértice AKD-P-2677, de coordenadas N 7.495.889,33m e E 200.649,13m; 113°53'54" e 139,47m até o vértice AKD-P-2678, de coordenadas N 7.495.832,83m e E 200.776,64m; ponto este localizado no cruzamento das águas do Córrego do Capim Fino com as águas do Ribeirão Samambá; deste, segue a jusante pela sua margem com os seguintes Azimútes e distâncias: 113°07'15" e 17,42m até o vértice AKD-P-2679, de coordenadas N 7.495.825,99m e E 200.792,66m; 144°07'18" e 19,17m até o vértice AKD-P-2680, de coordenadas N 7.495.817,75m e E 200.798,62m; 144°43'23" e 10,22m até o vértice AKD-P-2681, de coordenadas N 7.495.809,41m e E 200.804,52m; 148°50'15" e 10,38m até o vértice AKD-P-2682, de coordenadas N 7.495.800,53m e E 200.809,89m; 140°24'03" e 16,00m até o vértice AKD-P-2683, de coordenadas



N 7.495.788,20m e E 200.820,09m; 147°35'46" e 15,69m até o vértice AKD-P-2684, de coordenadas N 7.495.774,95m e E 200.828,50m; 158°26'35" e 5,23m até o vértice AKD-P-2685, de coordenadas N 7.495.770,09m e E 200.830,42m; 156°43'20" e 16,14m até o vértice AKD-P-2686, de coordenadas N 7.495.759,25m e E 200.836,80m; 168°09'35" e 20,76m até o vértice AKD-P-2687, de coordenadas N 7.495.734,94m e E 200.841,06m; 172°02'52" e 16,84m até o vértice AKD-P-2688, de coordenadas N 7.495.718,26m e E 200.843,39m; 158°42'12" e 13,49m até o vértice AKD-P-2689, de coordenadas N 7.495.705,69m e E 200.848,29m; 178°14'41" e 10,99m até o vértice AKD-P-2690, de coordenadas N 7.495.694,72m e E 200.849,01m; 145°53'10" e 24,00m até o vértice AKD-P-2691, de coordenadas N 7.495.674,85m e E 200.862,47m; 93°10'56" e 12,61m até o vértice AKD-P-2692, de coordenadas N 7.495.674,15m e E 200.875,06m; 157°07'02" e 28,34m até o vértice AKD-P-2693, de coordenadas N 7.495.648,06m e E 200.886,08m; 155°34'22" e 14,27m até o vértice AKD-P-2694, de coordenadas N 7.495.635,05m e E 200.891,98m; 151°47'14" e 71,07m até o vértice AKD-P-2695, de coordenadas N 7.495.572,42m e E 200.925,58m; 163°05'49" e 38,21m até o vértice AKD-P-2696, de coordenadas N 7.495.538,86m e E 200.936,69m; 175°53'41" e 18,58m até o vértice AKD-P-2697, de coordenadas N 7.495.517,33m e E 200.938,02m; 189°30'23" e 29,91m até o vértice AKD-P-2698, de coordenadas N 7.495.487,83m e E 200.933,08m; 211°36'17" e 42,30m até o vértice AKD-P-2699, de coordenadas N 7.495.451,80m e E 200.910,91m; 215°40'56" e 72,37m até o vértice AKD-P-2700, de coordenadas N 7.495.393,02m e E 200.868,70m; 218°57'53" e 42,57m até o vértice AKD-P-2701, de coordenadas N 7.495.359,92m e E 200.841,93m; 224°49'56" e 57,97m até o vértice AKD-P-2702, de coordenadas N 7.495.318,81m e E 200.801,06m; 240°00'13" e 29,66m até o vértice AKD-P-2703, de coordenadas N 7.495.303,98m e E 200.775,37m; 233°50'27" e 18,54m até o vértice AKD-P-2704, de coordenadas N 7.495.293,04m e E 200.760,40m; 219°30'18" e 17,57m até o vértice AKD-P-2705, de coordenadas N 7.495.279,48m e E 200.749,22m; 199°24'16" e 17,01m até o vértice AKD-P-2706, de coordenadas N 7.495.263,44m e E 200.743,57m; 168°51'30" e 7,35m até o vértice AKD-P-2707, de coordenadas N 7.495.256,23m e E 200.744,99m; 131°54'21" e 6,29m até o vértice AKD-P-2708, de coordenadas N 7.495.252,03m e E 200.749,67m; 116°14'17" e 14,88m até o vértice AKD-P-2709, de coordenadas N 7.495.245,45m e E 200.763,02m; 118°52'48" e 15,61m até o vértice AKD-P-2710, de coordenadas N 7.495.237,91m e E 200.776,69m; 134°09'56" e 14,08m até o vértice AKD-P-2711, de coordenadas N 7.495.228,10m e E 200.786,79m; 148°08'34" e 10,67m até o vértice AKD-P-2712, de coordenadas N 7.495.219,04m e E 200.792,42m; 165°10'25" e 10,90m até o vértice AKD-P-2713, de coordenadas N 7.495.208,50m e E 200.795,21m; 190°25'15" e 12,39m até o vértice AKD-P-2714, de coordenadas N 7.495.196,32m e E 200.792,97m; 218°35'16" e 9,94m até o vértice AKD-P-2715, de coordenadas N 7.495.188,55m e E 200.786,77m; 235°24'58" e 3,91m até o vértice AKD-P-2716, de coordenadas N 7.495.186,33m e E 200.783,55m; 240°54'14" e 6,68m até o vértice AKD-P-2717, de coordenadas N 7.495.183,08m e E 200.777,71m; 271°21'02" e 7,21m até o vértice AKD-P-2718, de coordenadas N 7.495.183,25m e E 200.770,50m; 264°15'04" e 11,88m até o vértice AKD-P-2719, de coordenadas N 7.495.182,06m e E 200.758,68m; 267°19'05" e 10,47m até o vértice AKD-P-2720, de coordenadas N 7.495.181,57m e E 200.748,22m; 238°03'03" e 11,87m até o vértice AKD-P-2721, de coordenadas N 7.495.175,29m e E 200.738,15m; 219°39'24" e 24,15m até o vértice AKD-P-2722, de coordenadas N 7.495.156,70m e E 200.722,74m; 202°09'40" e 14,79m até o vértice AKD-P-2723, de coordenadas N 7.495.143,00m e E 200.717,16m; 181°04'08" e 14,47m até o vértice AKD-P-2724, de coordenadas N 7.495.128,53m e E 200.716,89m; 171°15'48" e 18,43m até o vértice AKD-P-2725, de coordenadas N 7.495.110,31m e E 200.719,69m; 178°14'56" e 26,83m até o vértice AKD-P-2726, de coordenadas N 7.495.083,49m e E 200.720,51m; 156°03'34" e 10,65m até o vértice AKD-P-2727, de coordenadas N 7.495.073,76m e E 200.724,83m; 136°15'33" e 24,78m até o vértice AKD-P-2728, de coordenadas N 7.495.055,86m e E 200.741,96m; 152°19'41" e 20,37m até o vértice AKD-P-2729, de coordenadas N 7.495.037,82m e E 200.751,42m; 177°18'23" e 25,11m até o vértice AKD-P-2730, de coordenadas N 7.495.012,74m e E 200.752,60m; 193°32'02" e 25,17m até o vértice AKD-P-2731, de coordenadas N 7.494.988,27m e E 200.746,71m; 207°25'43" e 42,72m até o vértice AKD-P-2732, de coordenadas N 7.494.950,35m e E 200.727,03m; 198°33'45" e 12,79m até o vértice AKD-P-2733, de coordenadas N 7.494.938,23m e E 200.722,96m; 190°40'28" e 14,14m até o vértice AKD-P-2734, de coordenadas N 7.494.924,33m e E 200.720,38m; 177°09'48" e 26,67m até o vértice AKD-P-2735, de coordenadas N 7.494.897,69m e E 200.721,66m; 183°12'28" e 15,90m até o vértice AKD-P-2736, de coordenadas N 7.494.881,81m e E 200.720,77m; 208°27'29" e 30,60m até o vértice AKD-P-2737, de coordenadas N 7.494.854,91m e E 200.706,19m; 216°58'14" e 42,12m até o vértice AKD-P-2738, de coordenadas N 7.494.821,26m e E 200.680,86m; 208°38'58"



e 30,49m até o vértice AKD-P-2739, de coordenadas N 7.494.794,50m e E 200.666,24m; 196°11'30" e 13,73m até o vértice AKD-P-2740, de coordenadas N 7.494.781,31m e E 200.662,41m; 180°00'00" e 9,64m até o vértice AKD-P-2741, de coordenadas N 7.494.771,67m e E 200.662,41m; 162°58'09" e 7,61m até o vértice AKD-P-2742, de coordenadas N 7.494.764,39m e E 200.664,64m; 125°35'35" e 6,01m até o vértice AKD-P-2743, de coordenadas N 7.494.760,89m e E 200.669,53m; 92°59'56" e 10,89m até o vértice AKD-P-2744, de coordenadas N 7.494.760,32m e E 200.680,41m; 74°50'57" e 13,97m até o vértice AKD-P-2745, de coordenadas N 7.494.763,97m e E 200.693,89m; 64°29'36" e 14,77m até o vértice AKD-P-2746, de coordenadas N 7.494.770,33m e E 200.707,22m; 69°44'27" e 19,87m até o vértice AKD-P-2747, de coordenadas N 7.494.777,21m e E 200.725,86m; 89°09'18" e 17,63m até o vértice AKD-P-2748, de coordenadas N 7.494.777,47m e E 200.743,49m; 102°55'27" e 15,25m até o vértice AKD-P-2749, de coordenadas N 7.494.774,06m e E 200.758,35m; 118°51'27" e 8,77m até o vértice AKD-P-2750, de coordenadas N 7.494.770,10m e E 200.766,17m; 133°48'28" e 12,91m até o vértice AKD-P-2751, de coordenadas N 7.494.761,16m e E 200.775,49m; 155°02'30" e 25,36m até o vértice AKD-P-2752, de coordenadas N 7.494.738,17m e E 200.786,19m; 162°26'05" e 29,79m até o vértice AKD-P-2753, de coordenadas N 7.494.709,77m e E 200.795,18m; 155°46'43" e 45,82m até o vértice AKD-P-2754, de coordenadas N 7.494.667,98m e E 200.813,98m; 157°22'03" e 41,47m até o vértice AKD-P-2755, de coordenadas N 7.494.629,70m e E 200.829,94m; 149°32'23" e 22,05m até o vértice AKD-P-2756, de coordenadas N 7.494.610,69m e E 200.841,12m; 129°39'13" e 37,19m até o vértice AKD-P-2757, de coordenadas N 7.494.586,96m e E 200.869,75m; 148°13'34" e 46,70m até o vértice AKD-P-2758, de coordenadas N 7.494.547,26m e E 200.894,34m; 101°57'24" e 34,22m até o vértice AKD-P-2759, de coordenadas N 7.494.513,78m e E 200.887,25m; 200°14'28" e 29,60m até o vértice AKD-P-2760, de coordenadas N 7.494.486,01m e E 200.877,01m; 192°40'07" e 11,99m até o vértice AKD-P-2761, de coordenadas N 7.494.474,31m e E 200.874,38m; 164°11'06" e 15,70m até o vértice AKD-P-2762, de coordenadas N 7.494.459,20m e E 200.878,66m; 141°38'25" e 14,31m até o vértice AKD-P-2763, de coordenadas N 7.494.447,98m e E 200.887,54m; 136°08'40" e 19,47m até o vértice AKD-P-3998, de coordenadas N 7.494.433,94m e E 200.901,03m; 156°48'46" e 13,13m até o vértice AKD-P-3997, de coordenadas N 7.494.421,87m e E 200.906,20m; 170°51'42" e 34,88m até o vértice AKD-P-3996, de coordenadas N 7.494.387,43m e E 200.911,74m; 185°15'02" e 19,45m até o vértice AKD-P-3995, de coordenadas N 7.494.368,06m e E 200.909,96m; 194°02'48" e 13,23m até o vértice AKD-P-3994, de coordenadas N 7.494.355,23m e E 200.906,75m; 208°38'01" e 13,75m até o vértice AKD-P-3993, de coordenadas N 7.494.343,16m e E 200.900,16m; 203°21'16" e 10,62m até o vértice AKD-P-3992, de coordenadas N 7.494.333,41m e E 200.895,95m; 178°23'11" e 12,07m até o vértice AKD-P-3991, de coordenadas N 7.494.321,34m e E 200.896,29m; 152°49'49" e 16,95m até o vértice AKD-P-3990, de coordenadas N 7.494.306,26m e E 200.904,03m; 172°22'47" e 13,35m até o vértice AKD-P-3989, de coordenadas N 7.494.293,03m e E 200.905,80m; 200°19'09" e 14,72m até o vértice AKD-P-3988, de coordenadas N 7.494.279,23m e E 200.900,69m; 225°59'56" e 13,79m até o vértice AKD-P-3987, de coordenadas N 7.494.269,65m e E 200.890,77m; 209°55'07" e 19,65m até o vértice AKD-P-3986, de coordenadas N 7.494.252,62m e E 200.880,97m; 197°21'06" e 19,25m até o vértice AKD-P-3985, de coordenadas N 7.494.234,25m e E 200.875,23m; 182°54'26" e 35,69m até o vértice AKD-P-3984, de coordenadas N 7.494.198,61m e E 200.873,42m; 159°26'55" e 42,05m até o vértice AKD-P-3983, de coordenadas N 7.494.159,24m e E 200.888,18m; 125°09'58" e 24,55m até o vértice AKD-P-3982, de coordenadas N 7.494.145,10m e E 200.908,25m; 122°13'26" e 19,73m até o vértice AKD-P-3981, de coordenadas N 7.494.134,58m e E 200.924,94m; 161°43'42" e 9,98m até o vértice AKD-P-3980, de coordenadas N 7.494.128,16m e E 200.928,87m; 187°24'33" e 23,25m até o vértice AKD-P-3979, de coordenadas N 7.494.102,03m e E 200.925,07m; 191°44'44" e 21,66m até o vértice AKD-P-3978, de coordenadas N 7.494.080,82m e E 200.920,66m; 214°28'27" e 14,59m até o vértice AKD-P-3977, de coordenadas N 7.494.068,79m e E 200.912,40m; 234°56'26" e 9,75m até o vértice AKD-P-3976, de coordenadas N 7.494.063,19m e E 200.904,42m; 288°38'06" e 19,03m até o vértice AKD-P-3975, de coordenadas N 7.494.069,27m e E 200.886,39m; 306°20'51" e 15,79m até o vértice AKD-P-3974, de coordenadas N 7.494.078,63m e E 200.873,67m; 283°31'08" e 9,67m até o vértice AKD-P-3973, de coordenadas N 7.494.080,89m e E 200.864,27m; 260°58'25" e 7,78m até o vértice AKD-P-3972, de coordenadas N 7.494.079,67m e E 200.856,59m; 227°20'10" e 6,42m até o vértice AKD-P-3971, de coordenadas N 7.494.075,32m e E 200.851,87m; 210°39'36" e 3,88m até o vértice AKD-P-3970, de coordenadas N 7.494.071,98m e E 200.849,89m; 173°16'53" e 7,69m até o vértice AKD-P-3969, de coordenadas N 7.494.064,34m e



E 200.850,79m; 160°28'27" e 9,63m até o vértice AKD-P-3968, de coordenadas N 7.494.055,26m e E 200.854,01m; 163°02'59" e 47,23m até o vértice AKD-P-3967, de coordenadas N 7.494.010,08m e E 200.867,78m; 146°11'44" e 30,56m até o vértice AKD-P-3966, de coordenadas N 7.493.984,69m e E 200.884,78m; 118°08'54" e 15,54m até o vértice AKD-P-3965, de coordenadas N 7.493.977,36m e E 200.898,48m; 76°45'47" e 8,87m até o vértice AKD-P-3964, de coordenadas N 7.493.979,39m e E 200.907,11m; 43°43'24" e 29,51m até o vértice AKD-P-3963, de coordenadas N 7.494.000,72m e E 200.927,51m; 69°07'14" e 15,35m até o vértice AKD-P-3962, de coordenadas N 7.494.006,19m e E 200.941,85m; 116°36'09" e 34,30m até o vértice AKD-P-3961, de coordenadas N 7.493.990,83m e E 200.972,52m; 156°38'23" e 40,96m até o vértice AKD-P-3960, de coordenadas N 7.493.953,23m e E 200.988,76m; 135°49'16" e 58,22m até o vértice AKD-P-3959, de coordenadas N 7.493.911,48m e E 201.029,33m; 135°02'11" e 44,69m até o vértice AKD-P-3958, de coordenadas N 7.493.879,86m e E 201.060,91m; 132°59'28" e 11,50m até o vértice AKD-P-3957, de coordenadas N 7.493.872,02m e E 201.069,32m; 150°10'05" e 12,24m até o vértice AKD-P-3956, de coordenadas N 7.493.861,40m e E 201.075,41m; 189°07'08" e 7,13m até o vértice AKD-P-3955, de coordenadas N 7.493.854,36m e E 201.074,28m; 215°30'09" e 18,94m até o vértice AKD-P-3954, de coordenadas N 7.493.838,94m e E 201.063,28m; 216°23'23" e 13,37m até o vértice AKD-P-3953, de coordenadas N 7.493.828,18m e E 201.055,35m; 214°31'52" e 14,36m até o vértice AKD-P-3952, de coordenadas N 7.493.816,35m e E 201.047,21m; 195°53'48" e 9,71m até o vértice AKD-P-3951, de coordenadas N 7.493.807,01m e E 201.044,58m; 192°16'22" e 12,14m até o vértice AKD-P-3950, de coordenadas N 7.493.795,15m e E 201.041,97m; 197°04'54" e 6,03m até o vértice AKD-P-3949, de coordenadas N 7.493.789,39m e E 201.040,20m; 223°56'23" e 11,85m até o vértice AKD-P-3948, de coordenadas N 7.493.780,86m e E 201.031,98m; 190°24'43" e 21,52m até o vértice AKD-P-3947, de coordenadas N 7.493.759,69m e E 201.028,09m; 190°17'20" e 22,34m até o vértice AKD-P-3946, de coordenadas N 7.493.737,71m e E 201.024,10m; 185°11'23" e 22,66m até o vértice AKD-P-3945, de coordenadas N 7.493.715,14m e E 201.022,05m; 178°51'51" e 29,77m até o vértice AKD-P-3944, de coordenadas N 7.493.688,39m e E 201.022,64m; 185°57'56" e 22,80m até o vértice AKD-P-3943, de coordenadas N 7.493.662,70m e E 201.020,27m; 188°33'24" e 28,07m até o vértice AKD-P-3942, de coordenadas N 7.493.637,91m e E 201.016,54m; 205°46'35" e 25,02m até o vértice AKD-P-3941, de coordenadas N 7.493.615,30m e E 201.005,66m; 205°32'31" e 18,79m até o vértice AKD-P-3940, de coordenadas N 7.493.598,43m e E 200.997,56m; 235°07'50" e 11,86m até o vértice AKD-P-3939, de coordenadas N 7.493.591,65m e E 200.987,83m; 245°16'06" e 11,04m até o vértice AKD-P-3938, de coordenadas N 7.493.587,03m e E 200.977,80m; 277°02'21" e 15,75m até o vértice AKD-P-3937, de coordenadas N 7.493.588,96m e E 200.962,17m; 281°09'38" e 17,31m até o vértice AKD-P-3936, de coordenadas N 7.493.592,31m e E 200.945,19m; 245°57'57" e 11,34m até o vértice AKD-P-3935, de coordenadas N 7.493.587,69m e E 200.934,83m; 211°55'00" e 7,53m até o vértice AKD-P-3934, de coordenadas N 7.493.581,30m e E 200.930,85m; 166°06'20" e 10,79m até o vértice AKD-P-3933, de coordenadas N 7.493.570,83m e E 200.933,44m; 167°04'28" e 19,89m até o vértice AKD-P-3932, de coordenadas N 7.493.551,40m e E 200.937,89m; ponto este localizado no cruzamento das águas do Ribeirão Samambaia com as águas de uma nascente; deste, segue a montante pela margem da nascente, com os seguintes azimutes e distâncias: 175°13'39" e 21,76m até o vértice AKD-P-3931, de coordenadas N 7.493.529,76m e E 200.939,70m; 306°17'34" e 25,22m até o vértice AKD-P-3930, de coordenadas N 7.493.544,69m e E 200.919,37m; 324°41'22" e 30,80m até o vértice AKD-M-1983, de coordenadas N 7.493.569,92m e E 200.901,57m; ponto este localizado na cerca da divisa do imóvel da matrícula 30.222; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.222, com os seguintes azimutes e distâncias: 332°03'56" e 38,55m até o vértice AKD-M-1984, de coordenadas N 7.493.603,88m e E 200.883,51m; 269°54'41" e 1.618,86m até o vértice AKD-M-1985, de coordenadas N 7.493.601,38m e E 199.264,65m; 226°31'13" e 14,93m até o vértice AKD-M-1986, de coordenadas N 7.493.591,11m e E 199.253,82m; 190°36'23" e 294,52m até o vértice AKD-M-1987, de coordenadas N 7.493.301,62m e E 199.199,61m; ponto este localizado no cruzamento da cerca com a cerca de desapropriação (453); deste, segue pela referida cerca de desapropriação, com os seguintes azimutes e distâncias: 176°04'40" e 1.623,31m até o vértice AKD-P-2764, de coordenadas N 7.491.882,11m e E 199.310,65m; 261°09'41" e 15,55m até o vértice AKD-P-2765, de coordenadas N 7.491.679,72m e E 199.295,28m; 325°39'03" e 374,40m até o vértice AKD-P-2766, de coordenadas N 7.491.989,83m e E 199.084,03m; 306°46'01" e 131,90m até o vértice AKD-P-2767, de coordenadas N 7.492.067,72m



e E 198.978,32m; 277°23'00" e 149,10m até o vértice AKD-P-2768, de coordenadas N 7.492.086,88m e E 198.830,46m; 287°04'55" e 126,30m até o vértice AKD-P-2769, de coordenadas N 7.492.123,90m e E 198.709,73m; 278°04'52" e 124,20m até o vértice AKD-P-2770, de coordenadas N 7.492.141,44m e E 198.586,76m; 290°52'19" e 97,20m até o vértice AKD-P-2771, de coordenadas N 7.492.176,07m e E 198.495,94m; 326°43'59" e 140,10m até o vértice AKD-P-2772, de coordenadas N 7.492.299,90m e E 198.414,70m; 322°05'36" e 93,51m até o vértice AKD-P-2773, de coordenadas N 7.492.373,68m e E 198.357,25m; 322°05'55" e 79,54m até o vértice AKD-P-2774, de coordenadas N 7.492.436,44m e E 198.308,39m; 322°05'29" e 56,82m até o vértice AKD-P-2775, de coordenadas N 7.492.481,27m e E 198.273,48m; 311°36'03" e 239,00m até o vértice AKD-P-2776, de coordenadas N 7.492.639,95m e E 198.094,76m; 270°17'03" e 153,20m até o vértice AKD-P-2777, de coordenadas N 7.492.640,71m e E 197.941,56m; 241°19'56" e 340,80m até o vértice AKD-P-2778, de coordenadas N 7.492.477,22m e E 197.642,54m; 259°18'46" e 18,23m até o vértice AKD-P-2779, de coordenadas N 7.492.473,84m e E 197.624,63m; 259°18'02" e 93,88m até o vértice AKD-P-2780, de coordenadas N 7.492.456,41m e E 197.532,38m; 302°57'51" e 45,10m até o vértice AKD-P-2781, de coordenadas N 7.492.480,95m e E 197.494,54m; 302°57'57" e 116,09m até o vértice AKD-P-2782, de coordenadas N 7.492.544,12m e E 197.397,14m; 22°31'06" e 148,10m até o vértice AKD-P-2783, de coordenadas N 7.492.680,93m e E 197.453,86m; 357°26'54" e 272,00m até o vértice AKD-P-2784, de coordenadas N 7.492.952,66m e E 197.441,75m; 72°23'58" e 223,00m até o vértice AKD-P-2785, de coordenadas N 7.493.020,09m e E 197.654,31m; 39°16'19" e 51,91m até o vértice AKD-P-2609, de coordenadas N 7.493.060,84m e E 197.686,46m; ponto este localizado no cruzamento da cota da desapropriação com as águas do Córrego do Monjoleiro; deste, segue a montante pela sua margem com os seguintes azimutes e distâncias: 276°23'48" e 71,54m até o vértice AKD-P-2608, de coordenadas N 7.493.068,61m e E 197.615,37m; 37°31'21" e 17,39m até o vértice AKD-P-2607, de coordenadas N 7.493.082,60m e E 197.625,96m; 309°12'05" e 50,39m até o vértice AKD-P-2606, de coordenadas N 7.493.114,45m e E 197.586,91m; 322°06'49" e 96,27m até o vértice AKD-P-2605, de coordenadas N 7.493.190,43m e E 197.527,79m; 0°00'00" e 133,62m até o vértice AKD-P-2604, de coordenadas N 7.493.324,05m e E 197.527,79m; 349°52'34" e 180,97m até o vértice AKD-P-2603, de coordenadas N 7.493.502,20m e E 197.495,98m; 352°24'28" e 96,27m até o vértice AKD-P-2602, de coordenadas N 7.493.597,63m e E 197.483,26m; 339°13'40" e 197,35m até o vértice AKD-P-2601, de coordenadas N 7.493.782,15m e E 197.413,27m; 2°12'06" e 165,54m até o vértice AKD-P-2600, de coordenadas N 7.493.947,57m e E 197.419,63m; 357°52'47" e 171,91m até o vértice AKD-P-2599, de coordenadas N 7.494.119,36m e E 197.413,27m; 26°33'54" e 128,04m até o vértice AKD-P-2598, de coordenadas N 7.494.233,88m e E 197.470,53m; 41°11'15" e 135,27m até o vértice AKD-P-2597, de coordenadas N 7.494.335,68m e E 197.589,61m; 4°54'41" e 175,43m até o vértice AKD-P-2596, de coordenadas N 7.494.510,47m e E 197.574,63m; 34°41'35" e 201,20m até o vértice AKD-P-2595, de coordenadas N 7.494.675,90m e E 197.689,15m; 36°52'14" e 159,06m até o vértice AKD-P-2594, de coordenadas N 7.494.803,15m e E 197.784,59m; 50°26'25" e 189,82m até o vértice AKD-P-2593, de coordenadas N 7.494.924,04m e E 197.930,93m; 62°21'22" e 150,83m até o vértice AKD-P-2592, de coordenadas N 7.494.994,02m e E 198.064,54m; 52°45'51" e 199,79m até o vértice AKD-P-2591, de coordenadas N 7.495.114,91m e E 198.223,60m; 61°28'40" e 333,11m até o vértice AKD-P-2590, de coordenadas N 7.495.273,97m e E 198.516,28m; 42°47'48" e 234,12m até o vértice AKD-P-2589, de coordenadas N 7.495.445,76m e E 198.675,34m; 34°17'12" e 169,42m até o vértice AKD-P-2588, de coordenadas N 7.495.585,74m e E 198.770,78m; 11°18'39" e 227,09m até o vértice AKD-M-1982, de coordenadas N 7.495.808,42m e E 198.816,32m; ponto este localizado na cerca de divisa do imóvel da matrícula 30.221; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.221, com o seguinte azimute e distância: 10°48'37" e 130,41m até o vértice AKD-M-1981, de coordenadas N 7.496.096,25m e E 199.158,39m; ponto este localizado na cerca de divisa do imóvel da matrícula 5.934; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 5.934, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°50'18" e 21,21m até o vértice AKD-M-1988, de coordenadas N 7.496.096,25m e E 199.158,39m; 96°50'00" e 21,43m até o vértice AKD-M-1989, de coordenadas N 7.496.093,70m e E 199.179,67m; 93°55'40" e 20,44m até o vértice AKD-M-1990, de coordenadas N 7.496.092,30m e E 199.200,06m; 88°28'00" e 34,75m até o vértice AKD-M-1991, de coordenadas N 7.496.093,23m e E 199.234,80m; 84°45'04" e 85,92m até o vértice AKD-M-1992, de coordenadas N 7.496.101,09m e E 199.320,36m; 84°47'08" e



507,02m até o vértice AKD-M-1993, de coordenadas N 7.496.147,17m e E 199.825.28m; 90°00'00" e 40,48m até o vértice AKD-P-2662, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das RMG: Presidente Prudente 02PP código internacional 91558, de coordenadas N 7.553.844,408m e E 457.866,065m, e Curitiba PARA código internacional 91105, de coordenadas N 7.184.223,310m e E 677.878,511m e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. CERTIFICAÇÃO N° 081101000038-74.

A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 06, baseada na descrição da matrícula nº. 30.223 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.





IV.6.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Acesso por servidão (incidente na Fazenda São Pedro), derivada da Estrada Municipal SPR 461 (não pavimentada), que deriva da Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I

Distância do asfalto: 11.400m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





IV.6.3 – TERRENO

Fazenda Bela Vista: 914,7232 ha

Relevo: ondulado

Superfície: firme e seca em sua maioria, com presença de curso d'água apenas na divisa

Segundo representante da Requerida, a maioria das áreas de mata da fazenda envolvem valos, sem presença de água

Formação: 55,2% plantação de cana (C)
1,4% plantação de eucalipto (E)
0,6% área linha de transmissão (S)
(servidão de passagem)
0,1% porto de areia (A)
4,3% plantação cultivada (PC)
3,2% pastagem nativa (campo) (PN)
3,8% mata sem restrição ambiental (M)
31,4% mata em APP e/ou reserva legal
(definido através do CAR) (MR)





IV.6.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 06 conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, as benfeitorias reprodutivas não compõem o valor de mercado do Imóvel 06.

O Imóvel 06 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação de eucalipto não compõe o valor de mercado do Imóvel 06, em função da documentação apresentada pela Requerida.

De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Madeira Cortada, firmado pela empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (vendedora) e pela empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira Ltda. (compradora), a plantação de eucalipto existente no Imóvel 06 já se encontra comercializada.

As plantações não compõem o valor de mercado, porém, demonstram o potencial agrícola do Imóvel 06.



Benfeitorias não reprodutivas:

Verificou-se que na área do Imóvel 06 ou Fazenda Bela Vista existem 2 (duas) construções e 1 (um) poço semiartesianos, assim descritos:



CONCENTRAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL 06



1. **Cobertura cocho 1:** edificação com área de 50,00m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, cocho em tambores de plástico, cercado de madeira, onde apurou-se idade da construção aproximada de 5 anos e estado de conservação bom.





2. **Cobertura cocho 2:** edificação com área de 50,00m². Construída a partir de estrutura de madeira, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, cocho em tambores de plástico, cercado de madeira, onde apurou-se idade da construção aproximada de 5 anos e estado de conservação bom.





3. **Poço semiartesiano:** profundidade 45m, segundo informação dos representantes da Requerida. Poço semiartesiano acionado com cata-vento. Poço instalado devido à ausência de água nesta região da fazenda.



POÇO SEMIARTESIANO



POÇO SEMIARTESIANO



IV.7 – IMÓVEL 07

IV.7.1 – MATRÍCULA 30.224 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 07 é denominado "Fazenda São Sebastião – Gleba A" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 30.224.

De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 30.224, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

IMÓVEL: FAZENDA SÃO SEBASTIÃO, com a área de 730,4465 ha., designada como GLEBA A, situada na zona rural deste município e comarca de São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-M-1949, de coordenadas N 7.495.270,98m e E 195.124,23m; ponto este localizado na cerca da divisa do imóvel da matrícula 30.220; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.220, com as seguintes azimutes e distâncias: 161°07'47" e 737,35m até o vértice AKD-M-1948, de coordenadas N 7.494.573,26m e E 195.362,71m; 161°41'54" e 238,74m até o vértice AKD-M-1960, de coordenadas N 7.494.315,80m e E 195.337,02m; ponto este localizado na faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165; deste, segue pela faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165, com as seguintes azimutes e distâncias: 203°08'24" e 15,42m até o vértice AKD-O-0851, de coordenadas N 7.494.301,62m e E 195.330,96m; 200°49'53" e 33,97m até o vértice AKD-O-0852, de coordenadas N 7.494.269,87m e E 195.318,89m; 185°29'29" e 25,50m até o vértice AKD-O-0853, de coordenadas N 7.494.244,49m e E 195.316,45m; 167°59'58" e 27,17m até o vértice AKD-O-0854, de coordenadas N 7.494.217,91m e E 195.322,10m; 155°12'25" e 42,38m até o vértice AKD-O-0855, de coordenadas N 7.494.179,44m e E 195.339,87m; 148°05'58" e 146,73m até o vértice AKD-O-0856, de coordenadas N 7.494.054,87m e E 195.417,41m; 157°17'42" e 24,85m até o vértice AKD-O-0857, de coordenadas N 7.494.031,95m e E 195.427,00m; 169°02'55" e 20,06m até o vértice AKD-O-0858, de coordenadas N 7.494.012,26m e E 195.430,81m; 179°43'15" e 137,51m até o vértice AKD-O-0859, de coordenadas N 7.493.874,75m e E 195.431,48m; 178°13'20" e 67,04m até o vértice AKD-O-0860, de coordenadas N 7.493.807,74m e E 195.433,56m; 172°09'32" e 27,49m até o vértice AKD-O-0861, de coordenadas N 7.493.780,51m e E 195.437,31m; 176°51'56" e 35,11m até o vértice AKD-O-0862, de coordenadas N 7.493.745,45m e E 195.439,23m; 172°33'42" e 46,73m até o vértice AKD-O-0863, de coordenadas N 7.493.699,11m e E 195.445,28m; 168°51'27" e 20,80m até o vértice AKD-O-0864, de coordenadas N 7.493.678,70m e E 195.449,30m; 161°18'11" e 17,28m até o vértice AKD-O-0865, de coordenadas N 7.493.662,33m e E 195.454,84m; 152°34'58" e 25,56m até o vértice AKD-O-0866, de coordenadas N 7.493.639,64m e E 195.466,61m; 154°03'29" e 268,21m até o vértice AKD-O-



0867, de coordenadas N 7.493.401,15m e E 195.582,63m; 159°42'18" e 27,48m até o vértice AKD-O-0868, de coordenadas N 7.493.375,38m e E 195.592,16m; 165°51'45" e 50,73m até o vértice AKD-O-0869, de coordenadas N 7.493.326,19m e E 195.604,55m; 166°20'50" e 152,56m até o vértice AKD-O-0870, de coordenadas N 7.493.177,94m e E 195.640,56m; 175°09'43" e 22,41m até o vértice AKD-O-0871, de coordenadas N 7.493.155,61m e E 195.642,45m; 167°50'01" e 18,86m até o vértice AKD-O-0872, de coordenadas N 7.493.136,93m e E 195.639,88m; 200°30'19" e 56,89m até o vértice AKD-O-0873, de coordenadas N 7.493.093,64m e E 195.619,95m; 198°17'34" e 26,76m até o vértice AKD-O-0874, de coordenadas N 7.493.058,23m e E 195.611,55m; 191°00'28" e 29,01m até o vértice AKD-O-0875, de coordenadas N 7.493.029,75m e E 195.606,01m; 176°53'46" e 134,08m até o vértice AKD-O-0876, de coordenadas N 7.492.895,87m e E 195.613,27m; 164°59'46" e 68,80m até o vértice AKD-O-0877, de coordenadas N 7.492.829,42m e E 195.631,08m; 169°45'33" e 36,90m até o vértice AKD-O-0878, de coordenadas N 7.492.793,11m e E 195.637,64m; 179°42'49" e 18,01m até o vértice AKD-O-0879, de coordenadas N 7.492.775,10m e E 195.637,73m; 190°57'39" e 16,09m até o vértice AKD-O-0880, de coordenadas N 7.492.759,30m e E 195.634,67m; 202°13'48" e 63,54m até o vértice AKD-O-0881, de coordenadas N 7.492.700,48m e E 195.610,63m; 212°30'33" e 19,65m até o vértice AKD-O-0882, de coordenadas N 7.492.683,91m e E 195.600,07m; 225°24'02" e 34,38m até o vértice AKD-O-0883, de coordenadas N 7.492.659,77m e E 195.575,59m; 232°46'59" e 105,63m até o vértice AKD-O-0884, de coordenadas N 7.492.595,89m e E 195.491,47m; 226°58'14" e 133,05m até o vértice AKD-O-0885, de coordenadas N 7.492.505,09m e E 195.394,21m; 206°14'24" e 24,43m até o vértice AKD-O-0886, de coordenadas N 7.492.483,18m e E 195.383,41m; 194°09'31" e 27,23m até o vértice AKD-O-0887, de coordenadas N 7.492.456,78m e E 195.376,75m; 189°01'03" e 267,39m até o vértice AKD-O-0888, de coordenadas N 7.492.192,69m e E 195.334,84m; 189°34'28" e 442,25m até o vértice AKD-O-0889, de coordenadas N 7.491.756,60m e E 195.261,28m; 183°17'44" e 115,68m até o vértice AKD-O-0890, de coordenadas N 7.491.641,11m e E 195.254,63m; 177°09'22" e 39,91m até o vértice AKD-O-0891, de coordenadas N 7.491.601,25m e E 195.256,61m; 177°47'43" e 184,30m até o vértice AKD-O-0892, de coordenadas N 7.491.417,09m e E 195.263,70m; 175°38'22" e 83,78m até o vértice AKD-O-0893, de coordenadas N 7.491.333,55m e E 195.270,07m; 175°08'22" e 32,93m até o vértice AKD-O-0894, de coordenadas N 7.491.300,74m e E 195.272,86m; 179°02'25" e 161,77m até o vértice AKD-O-0895, de coordenadas N 7.491.138,99m e E 195.275,57m; 172°24'58" e 59,78m até o vértice AKD-O-0896, de coordenadas N 7.491.079,73m e E 195.283,46m; 158°43'38" e 25,36m até o vértice AKD-O-0897, de coordenadas N 7.491.056,10m e E 195.292,66m; 154°25'00" e 39,41m até o vértice AKD-O-0898, de coordenadas N 7.491.020,55m e E 195.309,68m; 169°29'51" e 13,22m até o vértice AKD-O-0899, de coordenadas N 7.491.007,55m e E 195.312,09m; 182°05'31" e 15,34m até o vértice AKD-O-0900, de coordenadas N 7.490.992,22m e E 195.311,53m; 191°01'40" e 14,74m até o vértice AKD-O-0901, de coordenadas N 7.490.977,75m e E 195.308,71m; 196°48'21" e 42,27m até o vértice AKD-O-0902, de coordenadas N 7.490.937,29m e E 195.296,49m; 141°01'19" e 13,21m até o vértice AKD-O-0903, de coordenadas N 7.490.927,02m e E 195.304,80m; 114°51'56" e 12,82m até o vértice AKD-O-0904, de coordenadas N 7.490.921,63m e E 195.316,43m; 102°04'06" e 16,60m até o vértice AKD-O-0905, de coordenadas N 7.490.918,16m e E 195.332,66m; ponto este localizado no cruzamento da faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165 com a cota de desapropriação (453); Oeste, segue pela cota de desapropriação (453), com os seguintes azimutes e distâncias: 241°31'06" e 79,56m até o vértice AKD-P-2532, de coordenadas N 7.490.880,22m e E 195.262,73m; 305°46'54" e 132,60m até o vértice AKD-P-2533, de coordenadas N 7.490.957,75m e E 195.155,16m; 303°44'01" e 197,11m até o vértice AKD-P-2534, de coordenadas N 7.491.067,21m e E 194.991,24m; 285°35'58" e 178,09m até o vértice AKD-P-2535, de coordenadas N 7.491.115,10m e E 194.819,71m; 293°31'58" e 136,70m até o vértice AKD-P-2536, de coordenadas N 7.491.169,68m e E 194.694,38m; 312°11'58" e 120,56m até o vértice AKD-P-2537, de coordenadas N 7.491.250,66m e E 194.605,07m; 337°21'55" e 162,40m até o vértice AKD-P-2538, de coordenadas N 7.491.400,55m e E 194.542,57m; 334°51'02" e 169,80m até o vértice AKD-P-2539, de coordenadas N 7.491.554,25m e E 194.470,41m; 330°49'08" e 96,81m até o vértice AKD-P-2540, de coordenadas N 7.491.638,77m e E 194.423,21m; 355°43'59" e 296,35m até o vértice AKD-P-2541, de coordenadas N 7.491.934,30m e E 194.401,16m; 347°01'54" e 213,80m até o vértice AKD-P-2542, de coordenadas N 7.492.142,65m e E 194.353,18m; 307°42'58" e 164,81m até o vértice AKD-P-2543, de coordenadas N 7.492.243,47m e E 194.222,91m; 259°07'50" e 64,80m até o vértice AKD-P-2544, de coordenadas N 7.492.231,25m e E 194.159,17m; 322°05'05" e 258,80m até o vértice AKD-P-2545.



de coordenadas N 7.492.435,42m e E 194.000,14m; 297°52'51" e 124,65m até o vértice AKD-P-2546, de coordenadas N 7.492.493,71m e E 193.889,96m; 303°21'09" e 91,80m até o vértice AKD-P-2547, de coordenadas N 7.492.544,18m e E 193.813,28m; 308°56'50" e 341,41m até o vértice AKD-P-2548, de coordenadas N 7.492.758,79m e E 193.547,76m; 258°57'57" e 377,75m até o vértice AKD-P-2549, de coordenadas N 7.492.686,49m e E 193.176,99m; 225°21'58" e 79,69m até o vértice AKD-P-2550, de coordenadas N 7.492.630,50m e E 193.120,28m; 253°23'01" e 68,16m até o vértice AKD-P-2551, de coordenadas N 7.492.611,01m e E 193.054,97m; 270°26'09" e 99,94m até o vértice AKD-P-2552, de coordenadas N 7.492.611,77m e E 192.955,03m; 294°08'02" e 153,30m até o vértice AKD-P-2553, de coordenadas N 7.492.674,45m e E 192.815,13m; 19°36'55" e 205,09m até o vértice AKD-P-2554, de coordenadas N 7.492.867,64m e E 192.883,98m; 7°52'05" e 212,50m até o vértice AKD-P-2555, de coordenadas N 7.493.078,14m e E 192.913,07m; 21°03'01" e 122,25m até o vértice AKD-P-2556, de coordenadas N 7.493.182,23m e E 192.956,98m; 23°34'00" e 125,26m até o vértice AKD-P-2557, de coordenadas N 7.493.307,04m e E 193.007,06m; 23°32'57" e 13,09m até o vértice AKD-P-2558, de coordenadas N 7.493.319,04m e E 193.012,29m; 266°29'07" e 26,10m até o vértice AKD-P-2559, de coordenadas N 7.493.317,44m e E 192.986,24m; ponto este localizado nas águas do Ribeirão Vermelho; deste, segue a montante pela sua margem com os seguintes azimutes e distâncias: 26°33'04" e 277,16m até o vértice AKD-P-2560, de coordenadas N 7.493.565,37m e E 193.110,13m; 296°29'46" e 296,88m até o vértice AKD-P-2561, de coordenadas N 7.493.607,82m e E 192.844,43m; 19°40'33" e 87,02m até o vértice AKD-P-2562, de coordenadas N 7.493.779,76m e E 192.873,73m; 86°49'59" e 24,44m até o vértice AKD-P-2563, de coordenadas N 7.493.781,11m e E 192.898,13m; 308°16'58" e 41,29m até o vértice AKD-P-2564, de coordenadas N 7.493.806,69m e E 192.865,72m; 63°13'38" e 24,13m até o vértice AKD-P-2565, de coordenadas N 7.493.815,21m e E 192.888,30m; 317°55'57" e 17,00m até o vértice AKD-P-2566, de coordenadas N 7.493.827,83m e E 192.876,91m; 247°00'32" e 27,91m até o vértice AKD-P-2567, de coordenadas N 7.493.816,93m e E 192.853,22m; 21°17'31" e 89,20m até o vértice AKD-P-2568, de coordenadas N 7.493.900,04m e E 192.883,61m; 56°35'11" e 29,56m até o vértice AKD-P-2569, de coordenadas N 7.493.918,81m e E 192.906,45m; 15°23'01" e 116,67m até o vértice AKD-P-2570, de coordenadas N 7.494.031,30m e E 192.937,40m; 11°02'09" e 128,35m até o vértice AKD-P-2571, de coordenadas N 7.494.157,18m e E 192.961,95m; 318°48'35" e 22,06m até o vértice AKD-P-2572, de coordenadas N 7.494.173,78m e E 192.947,42m; 335°20'43" e 82,79m até o vértice AKD-P-2573, de coordenadas N 7.494.249,01m e E 192.912,89m; 62°29'17" e 15,69m até o vértice AKD-P-2574, de coordenadas N 7.494.256,26m e E 192.926,81m; 69°26'05" e 36,41m até o vértice AKD-P-2575, de coordenadas N 7.494.269,05m e E 192.960,90m; 59°02'53" e 49,70m até o vértice AKD-P-2576, de coordenadas N 7.494.294,61m e E 193.003,52m; 71°33'22" e 40,43m até o vértice AKD-P-2577, de coordenadas N 7.494.307,40m e E 193.041,87m; 46°58'27" e 43,72m até o vértice AKD-P-2578, de coordenadas N 7.494.327,23m e E 193.073,83m; 57°59'48" e 60,31m até o vértice AKD-P-2579, de coordenadas N 7.494.369,19m e E 193.124,97m; 63°25'54" e 81,00m até o vértice AKD-P-2580, de coordenadas N 7.494.405,42m e E 193.197,42m; 49°24'14" e 58,93m até o vértice AKD-P-2581, de coordenadas N 7.494.443,77m e E 193.242,17m; 24°46'02" e 30,51m até o vértice AKD-P-2582, de coordenadas N 7.494.471,47m e E 193.254,95m; 326°18'17" e 30,73m até o vértice AKD-P-2583, de coordenadas N 7.494.497,04m e E 193.237,90m; 5°27'02" e 44,95m até o vértice AKD-P-2584, de coordenadas N 7.494.541,79m e E 193.242,17m; 35°13'15" e 44,34m até o vértice AKD-P-2585, de coordenadas N 7.494.578,01m e E 193.267,74m; 47°12'06" e 78,41m até o vértice AKD-P-2586, de coordenadas N 7.494.631,20m e E 193.325,27m; 37°13'53" e 66,91m até o vértice AKD-P-2587, de coordenadas N 7.494.684,55m e E 193.365,75m; 358°15'53" e 70,34m até o vértice AKD-P-2531, de coordenadas N 7.494.754,86m e E 193.363,62m; 2°36'03" e 46,93m até o vértice AKD-M-1961, de coordenadas N 7.494.801,74m e E 193.365,75m; de coordenadas N 7.494.721,65m e E 193.364,63m, ponto este localizado na cerca da divisa do imóvel da matrícula 2.876; desta segue confrontando com o imóvel da matrícula 2.876 com o seguinte azimuth e distância: 73°29'10" e 748,79m até o vértice AKD-M-1962, de coordenadas N 7.495.014,58m e E 194.083,65m; ponto este localizado na cerca da divisa do imóvel da matrícula 25.707; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 25.707 com os seguintes azimutes e distâncias: 77°00'13" e 407,89m até o vértice AKD-M-1963, de coordenadas N 7.495.106,31m e E 194.481,09m; 82°44'54" e 169,46m até o vértice AKD-M-1964, de coordenadas N 7.495.127,70m e E 194.649,19m; 71°17'43" e 238,80m até o vértice AKD-M-1965,



de coordenadas N 7.495.204,28m e E 194.875,30m; 74°23'00" e 206,84m até o vértice AMD-M-1966, de coordenadas N 7.495.259,96m e E 195.074,58m; 77°29'09" e 50,86m até o vértice AMD-M-1949, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das RBMC: Presidente Prudente USPP código internacional 91559, de coordenadas N 7.553.844,608m e E 457.866,065m, e Curitiba PARA código internacional 91105, de coordenadas N 7.184.223,310m e E 677.878,513m e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso - 23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. CERTIFICAÇÃO N° 081101000038-74.

A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 07, baseada na descrição da matrícula nº. 30.224 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.

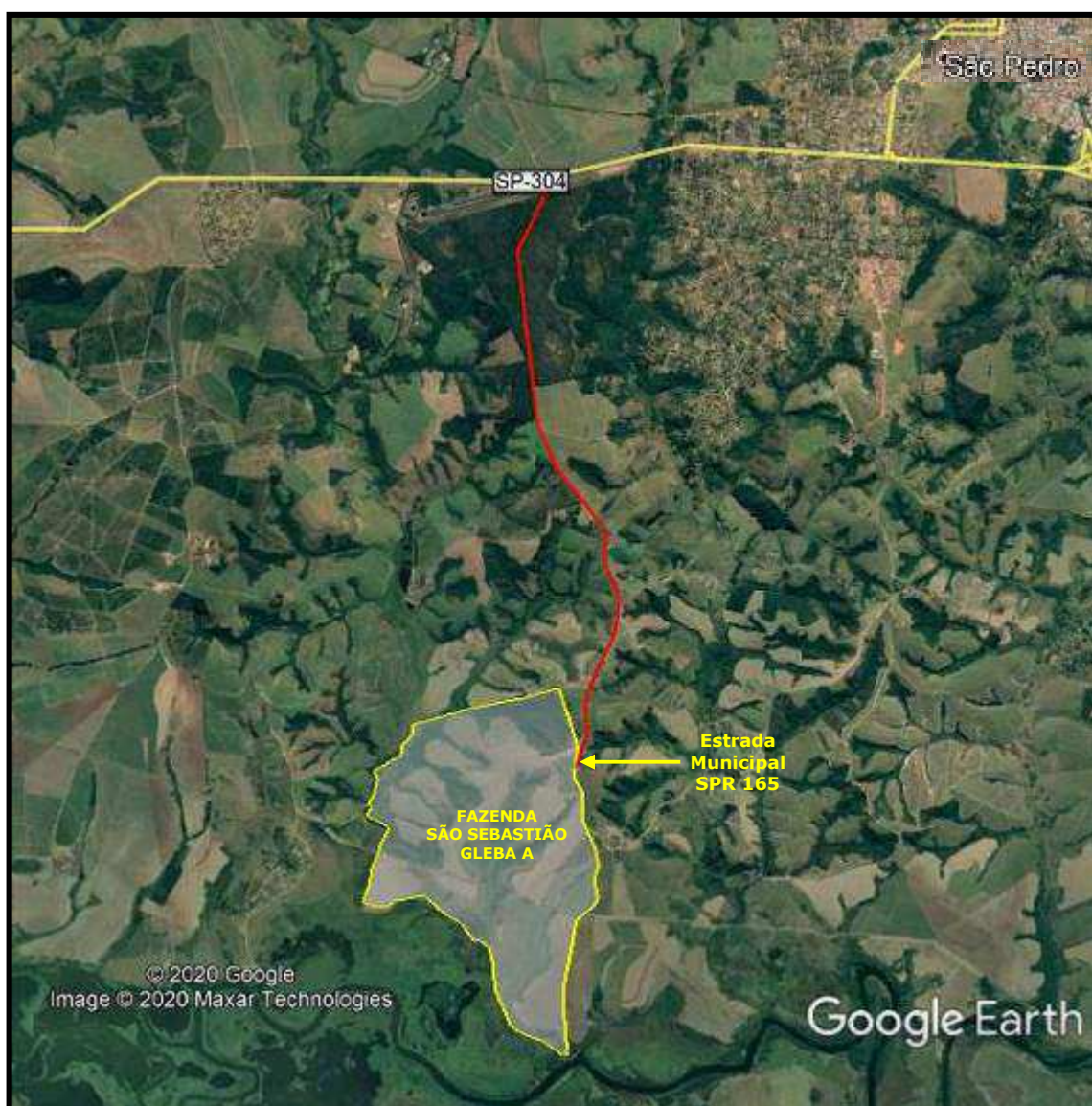




IV.7.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I

Distância do asfalto: 7.500m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





IV.7.3 – TERRENO

Fazenda São Sebastião – Gleba A: 730,4465 ha

Relevo: ondulado

Superfície: firme e seca em sua maioria, com presença de curso d'água

Formação: 54,0% plantação de cana (C)

1,4% plantação de eucalipto (E)

2,1% área linha de transmissão (S)

(servidão de passagem)

11,6% pastagem nativa (campo) (PN)

11,4% mata sem restrição ambiental (M)

19,5% mata em APP e/ou reserva legal

(definido através do CAR) (MR)





IV.7.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 07 conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, as benfeitorias reprodutivas não compõem o valor de mercado do Imóvel 07.

O Imóvel 07 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação de eucalipto não compõe o valor de mercado do Imóvel 07, em função da documentação apresentada pela Requerida.

De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Madeira Cortada, firmado pela empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (vendedora) e pela empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira Ltda. (compradora), a plantação de eucalipto existente no Imóvel 07 já se encontra comercializada.

As plantações não compõem o valor de mercado, porém, demonstram o potencial agrícola do Imóvel 07.



Benfeitorias não reprodutivas:

O Imóvel 07 não conta com benfeitorias não reprodutivas.

No local foi constatado que existem duas casas dispostas no perímetro do terreno do imóvel em questão, conforme se observa na imagem abaixo.

No entanto, os representantes da Requerida informaram que essas casas pertencem a terceiros e não fazem parte do imóvel (possível invasão).





IV.8 – IMÓVEL 08

IV.8.1 – MATRÍCULA 30.225 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 08 é denominado "Fazenda São Sebastião – Gleba B" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 30.225.

De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 30.225, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

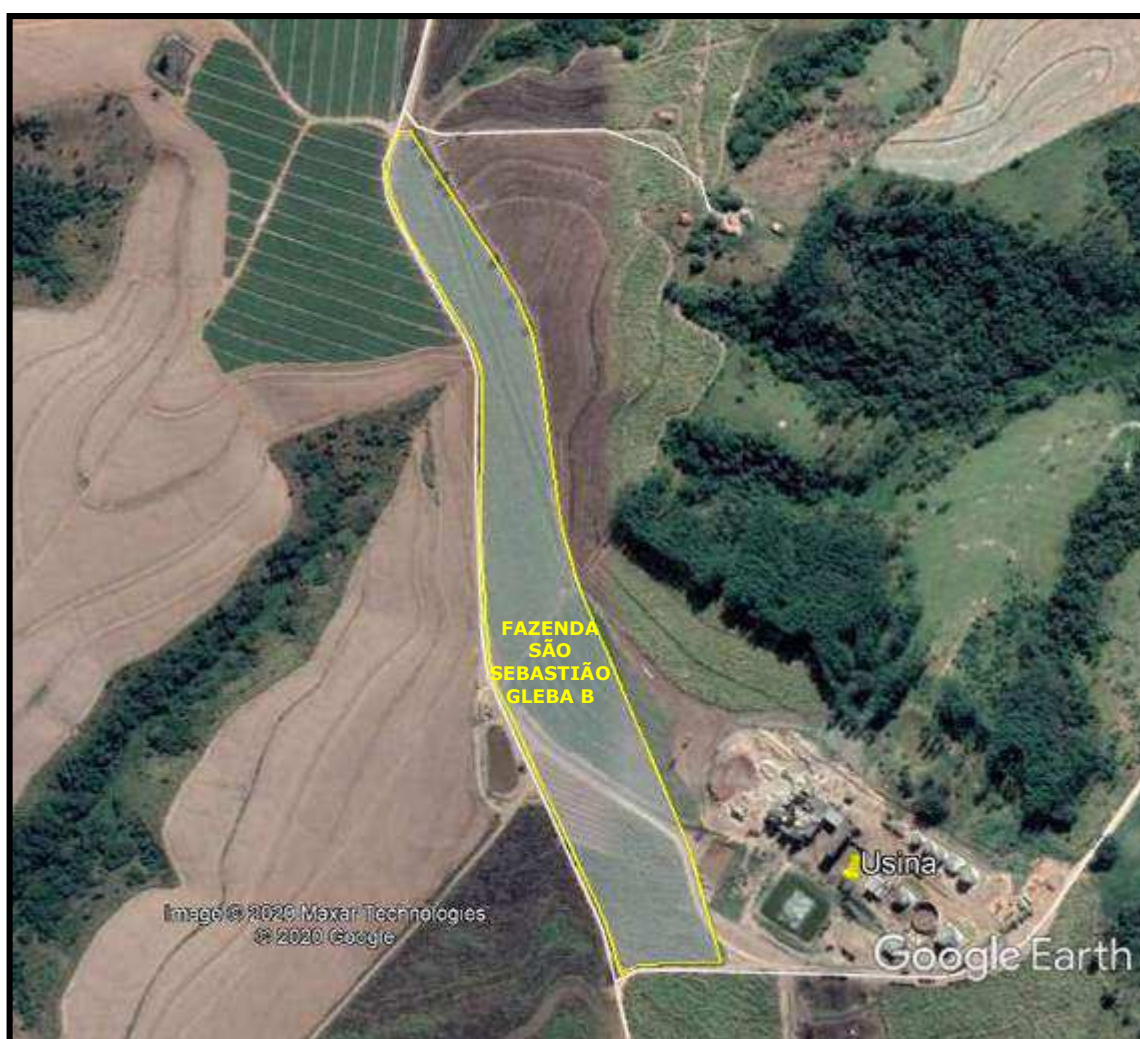
IMÓVEL: FAZENDA SÃO SEBASTIÃO, com a área de 9,7410 ha., designada como GLEBA B, situada na zona rural deste município e comarca de São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-M-1950, de coordenadas N 7.494.298,34m e E 195.352,04m; ponto este localizado na cerca da divisa do imóvel da transcrição 7.409; desta, segue confrontando com o imóvel da transcrição 7.409, com os seguintes azimutes e distâncias: 145°36'15" e 199,04m até o vértice AKD-M-1951, de coordenadas N 7.494.134,10m e E 195.464,48m; 150°01'15" e 32,44m até o vértice AKD-M-1952, de coordenadas N 7.494.106,00m e E 195.480,69m; 156°51'42" e 41,23m até o vértice AKD-M-1953, de coordenadas N 7.494.068,09m e E 195.496,89m; 167°14'07" e 58,61m até o vértice AKD-M-1954, de coordenadas N 7.494.010,82m e E 195.509,34m; 170°59'48" e 146,14m até o vértice AKD-M-1955, de coordenadas N 7.493.868,48m e E 195.532,21m; 169°14'45" e 13,34m até o vértice AKD-M-1956, de coordenadas N 7.493.853,37m e E 195.534,70m; 166°18'09" e 11,49m até o vértice AKD-M-1957, de coordenadas N 7.493.842,21m e E 195.537,42m; 164°22'35" e 12,96m até o vértice AKD-M-1958, de coordenadas N 7.493.829,73m e E 195.540,91m; 157°40'09" e 40,40m até o vértice AKD-M-1927, de coordenadas N 7.493.792,36m e E 195.556,26m; ponto este localizado na cerca da divisa do imóvel da matrícula 30.219; desta, segue confrontando com imóvel da matrícula 30.219 com os seguintes azimutes e distâncias: 156°32'03" e 325,24m até o vértice AKD-M-1926, de coordenadas N 7.493.494,02m e E 195.685,77m; 162°49'06" e 141,70m até o vértice AKD-M-1925, de coordenadas N 7.493.358,64m e E 195.727,63m; ponto este localizado no cruzamento da cerca deste imóvel, com a faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461; desta, segue pela faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461 com os seguintes azimutes e distâncias: 267°13'30" e 95,22m até o vértice AKD-O-0831, de coordenadas N 7.493.354,03m e E 195.632,52m; 245°39'32" e 17,52m até o vértice AKD-O-0832, de coordenadas N 7.493.346,81m e E 195.616,56m; 216°08'40" e 6,48m até o vértice AKD-O-0833, de coordenadas N 7.493.341,58m e E 195.612,74m; ponto este localizado na cruzamento da faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461 com a faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165; desta, segue pela faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 165 com os



seguintes azimutes e distâncias: 343°19'35" e 38,37m até o vértice AKD-O-0834, de coordenadas N 7.493.378,34m e E 195.601,73m; 339°42'35" e 28,52m até o vértice AKD-O-0835, de coordenadas N 7.493.405,09m e E 195.591,88m; 334°03'28" e 265,76m até o vértice AKD-O-0836, de coordenadas N 7.493.644,07m e E 195.475,58m; 332°35'03" e 25,00m até o vértice AKD-O-0837, de coordenadas N 7.493.666,26m e E 195.464,07m; 341°18'49" e 15,85m até o vértice AKD-O-0838, de coordenadas N 7.493.681,28m e E 195.458,99m; 348°49'34" e 19,82m até o vértice AKD-O-0839, de coordenadas N 7.493.700,72m e E 195.455,15m; 352°34'26" e 46,04m até o vértice AKD-O-0840, de coordenadas N 7.493.746,37m e E 195.449,20m; 356°52'08" e 35,15m até o vértice AKD-O-0841, de coordenadas N 7.493.781,47m e E 195.447,28m; 352°08'43" e 27,37m até o vértice AKD-O-0842, de coordenadas N 7.493.808,50m e E 195.443,54m; 358°43'25" e 66,45m até o vértice AKD-O-0843, de coordenadas N 7.493.875,00m e E 195.441,48m; 359°43'05" e 138,24m até o vértice AKD-O-0844, de coordenadas N 7.494.013,24m e E 195.440,80m; 349°03'27" e 22,02m até o vértice AKD-O-0845, de coordenadas N 7.494.034,86m e E 195.436,62m; 337°17'21" e 26,66m até o vértice AKD-O-0846, de coordenadas N 7.494.059,47m e E 195.426,32m; 328°06'02" e 146,91m até o vértice AKD-O-0847, de coordenadas N 7.494.184,19m e E 195.348,69m; 335°12'47" e 40,64m até o vértice AKD-O-0848, de coordenadas N 7.494.221,09m e E 195.331,65m; 347°59'36" e 24,52m até o vértice AKD-O-0849, de coordenadas N 7.494.245,07m e E 195.326,55m; 5°30'32" e 22,60m até o vértice AKD-O-0850, de coordenadas N 7.494.267,57m e E 195.328,72m; 20°47'38" e 32,42m até o vértice AKD-M-1959, de coordenadas N 7.494.297,88m e E 195.340,23m; 87°46'10" e 11,82m até o vértice AKD-M-1950, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das RBMC: Presidente Prudente UEPF código internacional 91559, de coordenadas N 7.553.844,608m e E 457.866,065m, e Curitiba PARA código internacional 91105, de coordenadas N 7.184.223,310m e E 677.878,512m e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. CERTIFICAÇÃO N° 081101000038-74.



A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 08, baseada na descrição da matrícula nº. 30.225 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.





IV.8.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I

Distância do asfalto: 7.500m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





IV.8.3 – TERRENO

Fazenda São Sebastião – Gleba B: 9,7410 ha

Relevo: suave ondulado

Superfície: firme e seca, não conta com recursos hídricos

Formação: 96,2% plantação de cana (C)
3,8% caminho interno (CI)
(Acesso a usina)





IV.8.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 08 conta com plantação de cana de açúcar.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, a benfeitoria reprodutiva não compõe o valor de mercado do Imóvel 08.

O Imóvel 08 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação não compõe o valor de mercado, porém, demonstra o potencial agrícola do Imóvel 08.

Benfeitorias não reprodutivas:

O Imóvel 08 não conta com benfeitorias não reprodutivas.



IV.9 – IMÓVEL 09

IV.9.1 – MATRÍCULA 30.226 DO CRI DE SÃO PEDRO

O Imóvel 09 é denominado "Fazenda São Sebastião – Gleba C" e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro sob o nº. 30.226.

De acordo com referido título penhorado, o imóvel possui a seguinte descrição:

Matrícula nº 30.226, do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro:

IMÓVEL: FAZENDA SÃO SEBASTIÃO, com a Área de 105,7050 ha., designada como GLEBA C, situada na zona rural deste município e comarca de São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-M-1967, de coordenadas N 7.493.350,81 m e E 196.029,46 m; ponto este localizado na cerca da divisa do imóvel da matrícula 30.221; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.221, com os seguintes azimutes e distâncias: 187°20'02" e 2.058,25m até o vértice AKD-M-1968, de coordenadas N 7.491.309,40m e E 195.761,72m; ponto este localizado no cruzamento da cerca do imóvel da matrícula 30.221 com a cota de desapropriação (453) e as águas de uma nascente; deste segue a junção pela sua margem com os seguintes azimutes e distâncias: 151°06'37" e 53,36m até o vértice AKD-M-1969, de coordenadas N 7.491.262,68m e E 195.787,50m; ponto este localizado na cerca do imóvel desta matrícula; deste segue com os seguintes azimutes e distâncias: 238°12'55" e 18,43m até o vértice AKD-M-1970, de coordenadas N 7.491.252,97m e E 195.771,83m; 223°13'20" e 13,45m até o vértice AKD-M-1971, de coordenadas N 7.491.243,17m e E 195.762,62m; 231°04'51" e 89,38m até o vértice AKD-M-1972, de coordenadas N 7.491.187,02m e E 195.693,08m; 233°00'56" e 134,89m até o vértice AKD-M-1973, de coordenadas N 7.491.105,87m e E 195.585,33m; 233°38'49" e 114,02m até o vértice AKD-M-1974, de coordenadas N 7.491.038,82m e E 195.493,11m; 162°07'00" e 18,72m até o vértice AKD-O-907, de coordenadas N 7.491.021,00m e E 195.498,86m; 229°06'04" e 74,95m até o vértice AKD-O-908, de coordenadas N 7.490.971,93m e E 195.442,21m; 141°10'01" e 13,43m até o vértice AKD-O-909, de coordenadas N 7.490.961,47m e E 195.450,63m; 191°29'29" e 3,71m até o vértice AKD-O-910, de coordenadas N 7.490.957,83m e E 195.449,89m; 225°15'19" e 89,93m até o vértice AKD-O-911, de coordenadas N 7.490.900,86m e E 195.392,41m; 244°04'52" e 4,76m até o vértice AKD-O-912, de coordenadas N 7.490.698,78m e E 195.388,13m; 267°48'55" e 3,67m até o vértice AKD-O-913, de coordenadas N 7.490.898,64m e E 195.384,46m; 298°35'56" e 7,59m até o vértice AKD-O-914, de coordenadas N 7.490.902,04m e E 195.377,67m; 314°53'33" e 11,29m até o vértice AKD-O-915, de coordenadas N 7.490.910,01m e E 195.369,67m; 311°12'31" e 14,22m até o vértice AKD-O-916, de coordenadas N 7.490.919,38m e E 195.358,97m; 298°53'18" e 9,38m até o vértice AKD-O-917, de coordenadas N



7.490.923,91m e E 195.350,76m; 285°16'29" e 10,21m até o vértice AKD-O-918, de coordenadas N 7.490.926,60m e E 195.340,91m; 282°08'27" e 21,78m até o vértice AKD-O-919, de coordenadas N 7.490.931,18m e E 195.319,62m; 294°50'36" e 9,38m até o vértice AKD-O-920, de coordenadas N 7.490.935,12m e E 195.311,11m; 321°02'08" e 5,58m até o vértice AKD-O-921, de coordenadas N 7.490.935,46m e E 195.307,60m; 16°47'45" e 37,48m até o vértice AKD-O-922, de coordenadas N 7.490.975,34m e E 195.318,43m; 11°02'12" e 16,04m até o vértice AKD-O-923, de coordenadas N 7.490.991,08m e E 195.321,50m; 2°03'48" e 17,22m até o vértice AKD-O-924, de coordenadas N 7.491.008,29m e E 195.322,12m; 349°30'07" e 15,64m até o vértice AKD-O-925, de coordenadas N 7.491.023,67m e E 195.319,27m; 334°25'54" e 40,36m até o vértice AKD-O-926, de coordenadas N 7.491.060,08m e E 195.301,85m; 338°41'59" e 23,78m até o vértice AKD-O-927, de coordenadas N 7.491.082,24m e E 195.293,21m; 352°25'13" e 58,00m até o vértice AKD-O-928, de coordenadas N 7.491.139,73m e E 195.285,56m; 359°02'20" e 161,54m até o vértice AKD-O-929, de coordenadas N 7.491.301,25m e E 195.282,95m; 355°08'05" e 33,25m até o vértice AKD-O-930, de coordenadas N 7.491.334,38m e E 195.280,03m; 355°38'48" e 83,52m até o vértice AKD-O-931, de coordenadas N 7.491.417,66m e E 195.273,69m; 357°47'47" e 184,14m até o vértice AKD-O-932, de coordenadas N 7.491.601,66m e E 195.266,61m; 357°08'18" e 39,46m até o vértice AKD-O-933, de coordenadas N 7.491.641,07m e E 195.264,64m; 3°17'49" e 114,59m até o vértice AKD-O-934, de coordenadas N 7.491.755,47m e E 195.271,23m; 9°34'27" e 441,73m até o vértice AKD-O-935, de coordenadas N 7.492.191,05m e E 195.344,70m; 9°01'02" e 267,02m até o vértice AKD-O-936, de coordenadas N 7.492.454,77m e E 195.386,55m; 14°10'36" e 25,72m até o vértice AKD-O-937, de coordenadas N 7.492.479,71m e E 195.392,85m; 26°14'37" e 21,53m até o vértice AKD-O-938, de coordenadas N 7.492.499,02m e E 195.402,37m; 46°57'55" e 130,72m até o vértice AKD-O-939, de coordenadas N 7.492.588,23m e E 195.497,92m; 52°47'20" e 105,76m até o vértice AKD-O-940, de coordenadas N 7.492.652,19m e E 195.582,15m; 43°23'32" e 36,16m até o vértice AKD-O-941, de coordenadas N 7.492.677,58m e E 195.607,89m; 32°30'35" e 21,68m até o vértice AKD-O-942, de coordenadas N 7.492.695,86m e E 195.619,54m; 22°14'02" e 65,44m até o vértice AKD-O-943, de coordenadas N 7.492.756,43m e E 195.644,30m; 10°58'27" e 18,07m até o vértice AKD-O-944, de coordenadas N 7.492.774,17m e E 195.647,74m; 359°40'58" e 19,87m até o vértice AKD-O-945, de coordenadas N 7.492.794,04m e E 195.647,63m; 349°45'10" e 38,17m até o vértice AKD-O-946, de coordenadas N 7.492.831,60m e E 195.640,84m; 345°00'13" e 68,17m até o vértice AKD-O-947, de coordenadas N 7.492.897,45m e E 195.623,20m; 356°53'56" e 131,80m até o vértice AKD-O-948, de coordenadas N 7.493.029,06m e E 195.616,07m; 11°00'13" e 27,14m até o vértice AKD-O-949, de coordenadas N 7.493.055,70m e E 195.621,25m; 18°17'43" e 25,93m até o vértice AKD-O-950, de coordenadas N 7.493.080,32m e E 195.629,39m; 20°29'40" e 57,81m até o vértice AKD-O-951, de coordenadas N 7.493.134,47m e E 195.649,63m; 7°51'25" e 21,07m até o vértice AKD-O-952, de coordenadas N 7.493.155,34m e E 195.652,51m; 355°09'36" e 24,30m até o vértice AKD-O-953, de coordenadas N 7.493.179,55m e E 195.650,46m; 346°58'49" e 152,70m até o vértice AKD-O-954, de coordenadas N 7.493.328,32m e E 195.616,06m; ponto este localizado no cruzamento das faixas de domínio da Estrada Municipal SPR 165 e da Estrada Municipal SPR 461; deste, segue pela faixa de domínio da Estrada Municipal SPR 461 com os seguintes azimutes e distâncias: 34°15'48" e 12,75m até o vértice AKD-O-955, de coordenadas N 7.493.338,86m e E 195.623,24m; 65°40'56" e 12,77m até o vértice AKD-O-956, de coordenadas N 7.493.344,12m e E 195.634,88m; 87°39'02" e 136,35m até o vértice AKD-O-957, de coordenadas N 7.493.349,71m e E 195.771,12m; 90°54'30" e 105,97m até o vértice AKD-O-958, de coordenadas N 7.493.348,03m e E 195.877,08m; 93°18'00" e 107,71m até o vértice AKD-O-959, de coordenadas N 7.493.341,83m e E 195.984,61m; 77°18'03" e 40,85m até o vértice AKD-M-1967, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir das RBMC: Presidente Prudente USPP código internacional 91559, de coordenadas N 7.553.844,608m e E 457.866,065m, e Curitiba PARA código internacional 91105, de coordenadas N 7.184.223,310m e E 677.878,511m e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todas as azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. CERTIFICAÇÃO N° 081101000038-74.



A reprodução gráfica do perímetro do Imóvel 09, baseada na descrição da matrícula nº. 30.226 do CRI de São Pedro, extraída do levantamento planimétrico fornecido pela Requerida, pode-se ser observa abaixo.

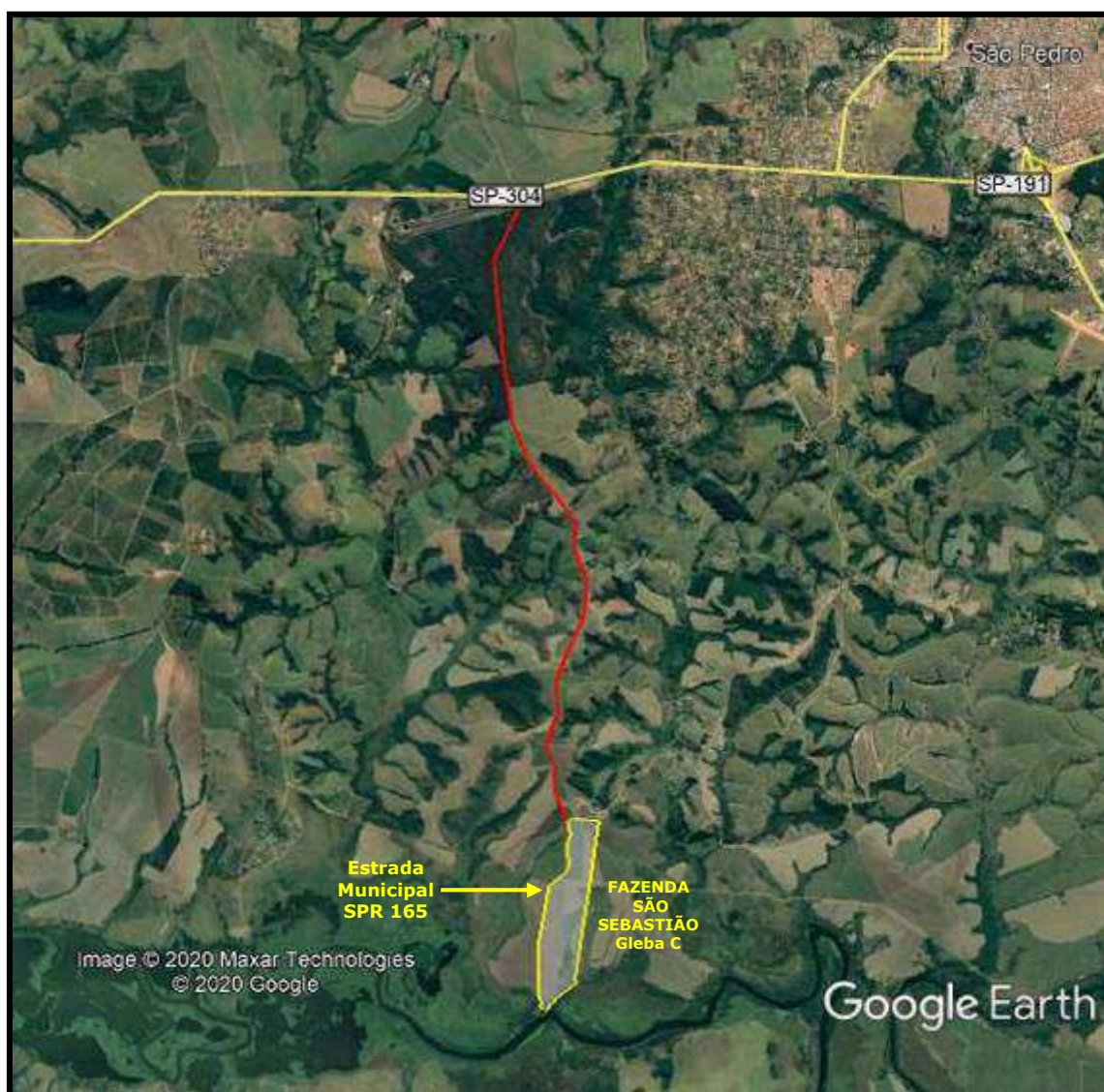




IV.9.2 – LOCALIZAÇÃO

Localização: Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal I (confronta também com a Estrada Municipal SPR 461 – não pavimentada)

Distância do asfalto: 8.500m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 304





IV.9.3 – TERRENO

Fazenda São Sebastião – Gleba C: 105,7050 ha

Relevo: ondulado

Superfície: firme e seca em sua maioria, com presença de curso d'água

Formação: 81,8% plantação de cana (C)

2,6% área linha de transmissão (S)
(servidão de passagem)

8,2% mata sem restrição ambiental (M)

7,4% mata em APP e/ou reserva legal
(definido através do CAR) (MR)





IV.9.4 – BENFEITORIAS

Benfeitorias reprodutivas:

Pela vistoria realizada *in-loco*, constatou-se que o Imóvel 09 conta com plantação de cana de açúcar.

Diante das informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, a benfeitoria reprodutiva não compõe o valor de mercado do Imóvel 09.

O Imóvel 09 é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros.

A plantação não compõe o valor de mercado, porém, demonstra o potencial agrícola do Imóvel 09.

Benfeitorias não reprodutivas:

Verificou-se que na área do Imóvel 09 ou Fazenda São Sebastião – Gleba C existe 1 (uma) construção, assim descrita:



1. **Galinheiro:** edificação com área de 79,04m². Construída a partir de alvenaria de blocos cerâmicos à meia altura e fechamento parcial em tela de aço tipo galinheiro, com cobertura de estrutura de madeira e revestida por telhas de fibrocimento, onde apurou-se idade da construção aproximada de 20 anos e estado de conservação regular.





V – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

VISTA 1



VISTA 2



Referência – Vistas 1 e 2: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 05 (Fazenda Samambaia)

VISTA 3**VISTA 4**

Referência – Vistas 3 e 4: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 05 (Fazenda Samambaia)

VISTA 5**VISTA 6**

Referência – Vistas 5 e 6: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 05 (Fazenda Samambaia)

VISTA 7**VISTA 8**

Referência – Vistas 7 e 8: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 05 (Fazenda Samambaia)

VISTA 9**VISTA 10**

Referência – Vistas 9 e 10: 2ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 05 (Fazenda Samambaia)

VISTA 11**VISTA 12**

Referência – Vistas 11 e 12: 2ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 05 (Fazenda Samambaia)

VISTA 13**VISTA 14**

Referência – Vistas 13 e 14: 2ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 05 (Fazenda Samambaia)

VISTA 15**VISTA 16**

Referência – Vistas 15 e 16: Porto de areia

VISTA 17**VISTA 18**

Referência – Vistas 17 e 18: Porto de areia

VISTA 19**VISTA 20**

Referência – Vistas 19 e 20: Porto de areia

VISTA 21**VISTA 22**

Referência – Vistas 21 e 22: Porto de areia

VISTA 23**VISTA 24**

Referência – Vistas 23 e 24: Porto de areia e Concentração de benfeitorias do Imóvel 06 (Fazenda Bela Vista), respectivamente

VISTA 25**VISTA 26**

Referência – Vistas 25 e 26: Concentração de benfeitorias do Imóvel 06 (Fazenda Bela Vista)

VISTA 27



VISTA 28



Referência – Vistas 27 e 28: Concentração de benfeitorias do Imóvel 06 (Fazenda Bela Vista)

VISTA 29**VISTA 30**

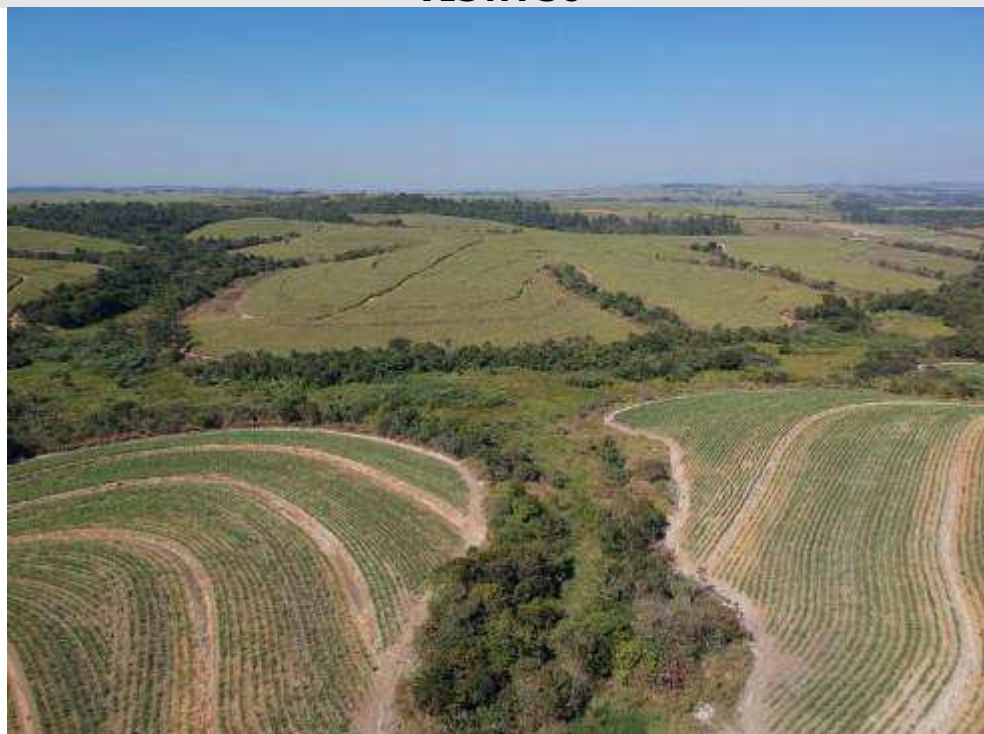
Referência – Vistas 29 e 30: Concentração de benfeitorias do Imóvel 06 (Fazenda Bela Vista)

VISTA 31**VISTA 32**

Referência – Vistas 31 e 32: Concentração de benfeitorias do Imóvel 06 (Fazenda Bela Vista) e 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A), respectivamente.

VISTA 33**VISTA 34**

Referência – Vistas 33 e 34: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 35**VISTA 36**

Referência – Vistas 35 e 36: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 37**VISTA 38**

Referência – Vistas 37 e 38: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 39**VISTA 40**

Referência – Vistas 39 e 40: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 41**VISTA 42**

Referência – Vistas 41 e 42: 1ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A) e 3ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 43**VISTA 44**

Referência – Vistas 43 e 44: 3ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 45**VISTA 46**

Referência – Vistas 45 e 46: 3ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 47



VISTA 48



Referência – Vistas 47 e 48: 3ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 49**VISTA 50**

Referência – Vistas 49 e 50: 3ª Concentração de benfeitorias do Imóvel 02 (Fazenda São Pedro – Gleba A)

VISTA 51



VISTA 52



Referência – Vistas 51 e 52: Usina Bela Vista

VISTA 53



VISTA 54



Referência – Vistas 53 e 54: Usina Bela Vista



VISTA 55



VISTA 56



Referência – Vistas 55 e 56: Usina Bela Vista

VISTA 57**VISTA 58**

Referência – Vistas 57 e 58: Usina Bela Vista



VISTA 59



VISTA 60



Referência – Vistas 59 e 60: Usina Bela Vista



VI – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os cálculos foram processados eletronicamente, através do software SisDEA, atendendo as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3 da ABNT, e da Norma de Avaliação do IBAPE/SP.

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que define o valor através da comparação com os preços de bens similares, que foram transacionados (vendidos, locados, etc.) recentemente, ou estão ofertados. As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços foram ajustadas através de Tratamento Científico (inferência Estatística).

Para a presente avaliação, de forma a homogeneizar os elementos comparativos, trazendo-os à realidade do imóvel avaliando, foram utilizados no modelo as seguintes variáveis independentes:

- **Área total** (Quantitativa): Área total do imóvel (em hectares);
- **Índice Agrônômico** (Quantitativa): coeficientes obtidos através da utilização de uma tabela, proposta por Kozma (1984), onde são relacionadas as classes de capacidade de uso com a situação da



propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação.

- **Benfeitorias Funcionais** (Dicotômica): A presença ou não de benfeitorias que agregam ao funcionamento do imóvel rural para o seu fim;
- **Distância do asfalto** (Quantitativa): Distância da rodovia principal mais próxima (em metros).

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 (terraçamento), 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

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR (%)
ÓTIMO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOM	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOM	não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESAVORÁVEL	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
FONTE: KOZMA				



Após as primeiras iterações, verificou-se que as variáveis “Distância do asfalto” e “Benfeitorias Funcionais” não explicavam o modelo, atendendo às restrições normativas, sendo descartadas.

Realizados os testes indicados pelo Anexo A da ABNT NBR 14653-3 para o modelo estatístico utilizado, foram obtidos os resultados apresentados a seguir, resultando em um modelo com Grau de Precisão III (máximo) e Grau de Fundamentação III (máximo).



VII – AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

VII.1 – MODELO ESTATÍSTICO

Modelo do SisDEA

Autor: Vinícius S. Guerra Lima
 Modelo: Fazenda São Pedro
 Data de criação: 17/09/2020
 Área de concentração: Avaliação de Bens
 Tipologia em estudo: Imóveis Rurais

Descrição do modelo:

Dados do modelo:	24
Dados utilizados:	16
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,937521964	0,937521964
Coef. de determinação	0,878947433	0,878947433
Desvio padrão	4216,794191	4216,794191

Normalidade:	[68, 93, 100]
--------------	----------------



VII.2 – RESULTADOS

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Area total	0,04	0,00	0,21	136.350,67	8,05	0,01	1/x
Índice Agrônômico	1,86	1,22	3,32	-3.984,19	-1,86	8,60	1/x
Valor unitário	30.588,71	17.694,97	57.446,81	31.905,60	7,14	0,01	y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	1678406147	2	839203073,3	47,19568087
Não explicada	231157592,2	13	17781353,25	
Total	1909563739	15		

No teste de hipótese do modelo, a probabilidade de hipótese nula é menor que 1% (F calculado 47,1956). Portanto, o Grau de Precisão do Laudo é III (máximo).

VII.3 – VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Cidade	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	sim
Benfeitorias Funcionais	Numérica	Dicotomica	Se possui benfeitorias funcionais relevantes para o imovel ou não Sim: 1 Não: 0	não
Distância do Asfalto	Numérica	Quantitativa	Distância da entrada do imóvel à estrada de asfalto relevante mais próxima.	não
Índice Agrônômico	Numérica	Quantitativa		sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	sim



VII.4 – DADOS ELEMENTOS DE PESQUISA

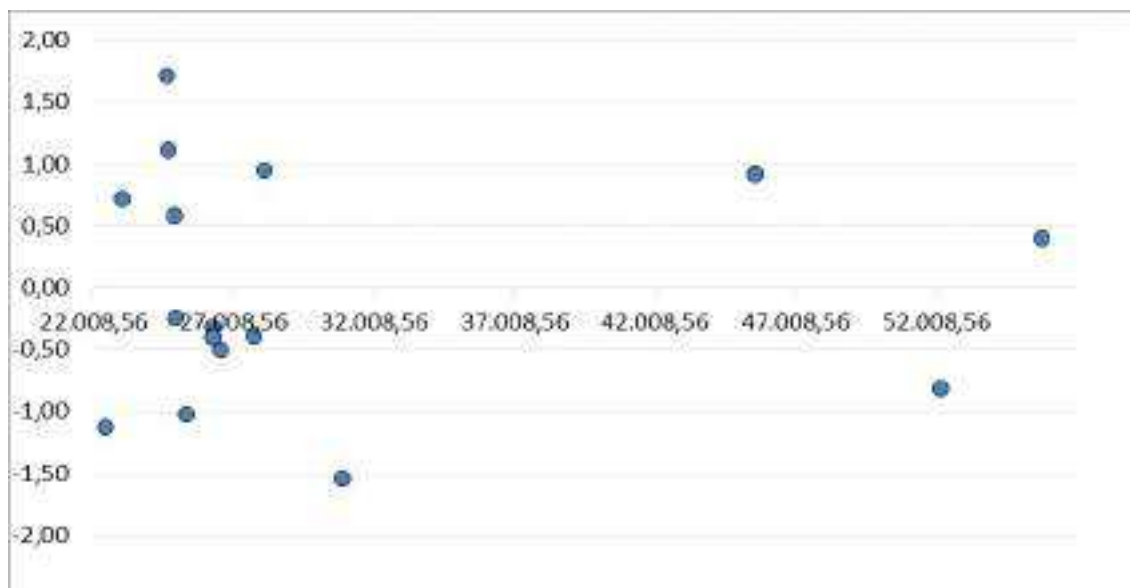
Cidade	Informante	Telefone do informante	Area total	Benfeitorias Funcionais	Distância do Asfalto	Índice Agrônômico	Valor unitário
* São Pedro	Imobiliária Company	(15) 99741.5824	88,572	0	5680	0,7173	46741,63
* Piracicaba	Imobiliária Modelo	(19) 95321.1370	43,56	1	300	0,4278	63019,56
* São Pedro	Bevi Consultoria Imobiliária	(19) 3433.9473	70,18	0	150	0,6178	92975,21
Charqueada	Veneziano Imobiliária	(19) 98155.2280	31,218	1	3100	0,3015	26104,23
* São Pedro	Particular	Chat	53,24	1	2000	0,7614	56895,91
Charqueada	GAT Imóveis	(15) 3414.1900	265,571	0	600	0,6773	24400,25
Piracicaba	Imobiliária Facility	(19) 2514.1288	169,4	0	2700	0,4942	31877,21
* Piracicaba	Pedroso Imobiliária	(19) 99414.7541	355,74	1	6500	0,7176	67780,34
Piracicaba	Unio Consultoria Imobiliária	(19) 99287.0130	367,84	0	4200	0,5251	29360,59
* Piracicaba	Unio Consultoria Imobiliária	(15) 98938.9088	21,439	0	2600	0,8688	83959,14
Saltinho	S.Zain Negócios Imobiliários	(19) 99249.6822	14,641	1	4500	0,3848	24377,11
Saltinho	Vianna Imobiliária	(19) 99625.4744	271,04	1	0	0,5625	21015,77
Rio das Pedras	S.Zain Negócios Imobiliários	(19) 99249.6822	5,424	0	2200	0,8208	48750
Rio das Pedras	S.Zain Negócios Imobiliários	(19) 99249.6822	7,248	0	1900	0,7752	49420,53
Charqueada	Vianna Imobiliária	(19) 99625.4744	297,66	1	2300	0,5348	27371,89
* Piracicaba	Unio Consultoria Imobiliária	(19) 98938.9088	60	0	3500	0,684	97500
Piracicaba	Ricardo Lima Consul. Imob.	(19) 3436.0700	36,45	0	6700	0,5288	32098,77
Piracicaba	Veneziano Imobiliária	(19) 98155.2280	169,4	0	1500	0,5132	23907,91
Piracicaba	Foco Gestão Imobiliária	(19) 98155.5590	4,7	0	0	0,776	57446,81
Piracicaba	Vianna Imobiliária	(19) 99625.4744	999,46	1	500	0,4157	17694,97
Mombuca	Tim Azevedo	(11) 99786.0170	99,22	1	0	0,72	26083,46
Anhembi	MFG Negócios Imobiliários	(15) 3342.7300	346,06	1	0	0,662	24929,56
São Pedro	Imobiliária Marques	(19) 99414.4560	77,44	1	0	0,54	24580,22
* Santa Maria da Serra	MFG Imóveis		634,04	1	3300	0,4944	35341,53

OBS: O relatório fotográfico dos elementos listados acima encontra-se encartado no Anexo II deste Laudo.



VII.5 – RESÍDUOS

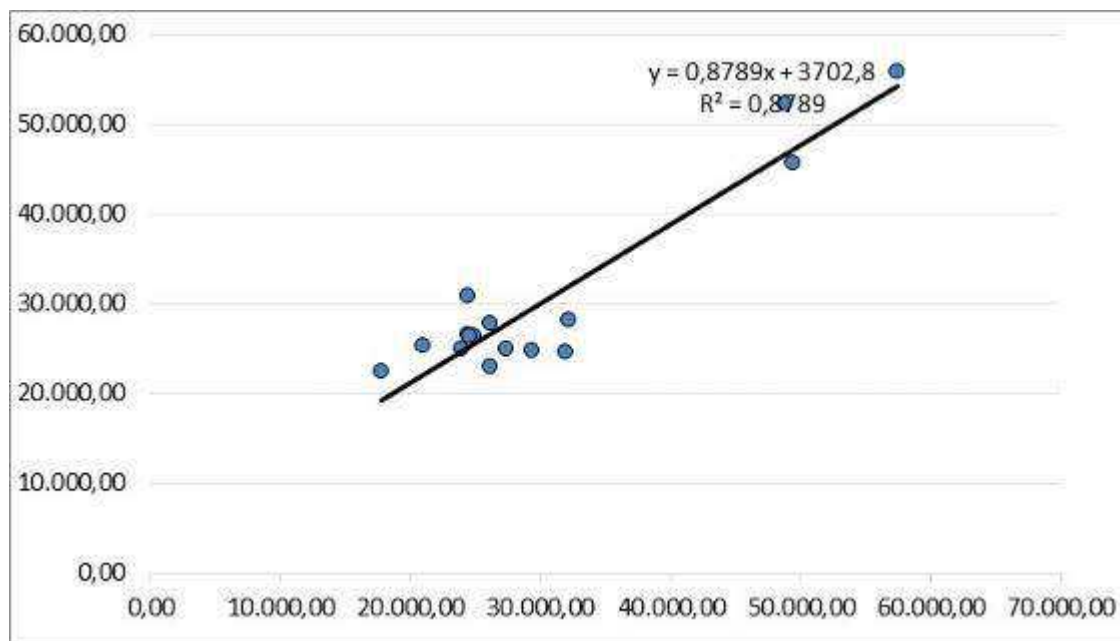
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
4	26.104,23	23.058,72	3.045,51	11,67%	0,72
6	24.400,25	26.536,56	-2.136,31	-8,76%	-0,51
7	31.877,21	24.648,59	7.228,62	22,68%	1,71
9	29.360,59	24.688,78	4.671,81	15,91%	1,11
11	24.377,11	30.864,60	-6.487,49	-26,61%	-1,54
12	21.015,77	25.325,65	-4.309,88	-20,51%	-1,02
13	48.750,00	52.189,96	-3.439,96	-7,06%	-0,82
14	49.420,53	45.578,21	3.842,32	7,77%	0,91
15	27.371,89	24.913,79	2.458,10	8,98%	0,58
17	32.098,77	28.111,95	3.986,82	12,42%	0,95
18	23.907,91	24.947,07	-1.039,16	-4,35%	-0,25
19	57.446,81	55.782,11	1.664,70	2,90%	0,39
20	17.694,97	22.457,72	-4.762,75	-26,92%	-1,13
21	26.083,46	27.746,22	-1.662,76	-6,37%	-0,39
22	24.929,56	26.281,19	-1.351,63	-5,42%	-0,32
23	24.580,22	26.288,19	-1.707,97	-6,95%	-0,41





VII.6 – ADERÊNCIA

Dado	Observado	Estimado
4	26.104,23	23.058,72
6	24.400,25	26.536,56
7	31.877,21	24.648,59
9	29.360,59	24.688,78
11	24.377,11	30.864,60
12	21.015,77	25.325,65
13	48.750,00	52.189,96
14	49.420,53	45.578,21
15	27.371,89	24.913,79
17	32.098,77	28.111,95
18	23.907,91	24.947,07
19	57.446,81	55.782,11
20	17.694,97	22.457,72
21	26.083,46	27.746,22
22	24.929,56	26.281,19
23	24.580,22	26.288,19





VII.7 – ESTIMATIVAS DOS VALORES UNITÁRIOS

Matrícula	Identificação	Area total	Benfeitorias Funcionais	Distância do Asfalto	Índice Agronômico	Valor unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Matrícula 9490	Sítio Saltinho	125,0498	0	5500	0,5765	R\$ 26.084,96	R\$ 26.084,96	R\$ 24.324,35	R\$ 27.845,57
Matrícula 30219	Fazenda São Pedro - Gleba A	470,3255	1	6500	0,5567	R\$ 25.038,70	R\$ 25.038,70	R\$ 23.264,62	R\$ 26.812,78
Matrícula 30220	Fazenda São Pedro - Gleba B	14,2243	0	6500	0,8152	R\$ 36.603,97	R\$ 36.603,97	R\$ 34.392,42	R\$ 38.815,52
Matrícula 30221	Fazenda São Pedro - Gleba C	419,6448	1	8900	0,6779	R\$ 26.353,26	R\$ 26.353,26	R\$ 24.106,82	R\$ 28.599,69
Matrícula 30222	Fazenda Samambaia	586,0942	1	13400	0,7973	R\$ 27.158,00	R\$ 27.158,00	R\$ 24.425,06	R\$ 29.890,93
Matrícula 30223	Fazenda Bela Vista	914,7232	1	11400	0,5066	R\$ 24.242,51	R\$ 24.242,51	R\$ 22.546,36	R\$ 25.938,67
Matrícula 30224	Fazenda São Sebastião - Gleba A	730,4465	0	7500	0,6418	R\$ 25.884,42	R\$ 25.884,42	R\$ 23.775,33	R\$ 27.993,51
Matrícula 30225	Fazenda São Sebastião - Gleba B	9,741	0	7500	0,8833	R\$ 41.392,62	R\$ 41.392,62	R\$ 38.935,18	R\$ 43.850,06
Matrícula 30226	Fazenda São Sebastião - Gleba C	105,705	0	8500	0,7862	R\$ 28.127,85	R\$ 28.127,85	R\$ 25.549,77	R\$ 30.705,94



VII.8 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III



VII.9 – VALORES DA TERRA NUA

Imóvel	Matrícula	Denominação	Area total (ha)	Valor unitário (R\$/ha)	Valor do terreno (R\$)
1	Matrícula 9490	Sítio Saltinho	125,0498	R\$ 26.084,96	R\$ 3.261.919,41
2	Matrícula 30219	Fazenda São Pedro - Gleba A	470,3255	R\$ 25.038,70	R\$ 11.776.337,79
3	Matrícula 30220	Fazenda São Pedro - Gleba B	14,2243	R\$ 36.603,97	R\$ 520.665,86
4	Matrícula 30221	Fazenda São Pedro - Gleba C	419,6448	R\$ 26.353,26	R\$ 11.059.007,13
5	Matrícula 30222	Fazenda Samambaia	586,0942	R\$ 27.158,00	R\$ 15.917.144,65
6	Matrícula 30223	Fazenda Bela Vista	914,7232	R\$ 24.242,51	R\$ 22.175.189,41
7	Matrícula 30224	Fazenda São Sebastião - Gleba A	730,4465	R\$ 25.884,42	R\$ 18.907.184,40
8	Matrícula 30225	Fazenda São Sebastião - Gleba B	9,741	R\$ 41.392,62	R\$ 403.205,54
9	Matrícula 30226	Fazenda São Sebastião - Gleba C	105,705	R\$ 28.127,85	R\$ 2.973.254,81



VIII – BENFEITORIAS

VIII.1 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

• IMÓVEL 01 (Matrícula nº. 9.490)

Desprovido de benfeitorias não reprodutivas

• IMÓVEL 02 (Matrícula nº. 30.219)

→ Edificações

As tabelas a seguir demonstram os valores calculados para as edificações existentes no imóvel em questão.

	1	2	3	4	5
DESCRIÇÃO	Galpão 1	Casa de colono 1	Cob. auxiliares 1	Casa de colono 2	Cob. auxiliares 2
ÁREA (m²)	669,87	200,00	61,00	107,72	66,00
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Serviço	Residencial	Especial	Residencial	Especial
GRUPO	Galpão	Casa	Cobertura	Casa	Cobertura
PADRÃO	Médio	Econômico	Simples	Econômico	Simples
NÍVEL	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	1,368	0,919	0,071	0,919	0,071
Foc					
VIDA REFERENCIAL	80	70	20	70	20
VALOR RESIDUAL	20%	20%	10%	20%	10%
IDADE APARENTE	60	50	20	50	20
Ie/If	75%	71%	100%	71%	100%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F	F	F	F	G
(REGULAR)	33,20	33,20	33,20	33,20	52,60
K	0,2296	0,2590	0,0000	0,2590	0,0000
Foc = R + K x (1 - R)	0,3837	0,4072	0,1000	0,4072	0,1000
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria					
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 519.361,20	R\$ 110.553,31	R\$ 639,72	R\$ 59.544,02	R\$ 692,16



	6	7	8	9	10
DESCRIÇÃO	Casa de colono 3	Cob. auxiliares 3	Casa de colono 4	Casa de colono 5	Casa de colono 6
ÁREA (m²)	85,26	47,29	181,87	100,00	307,64
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Residencial	Especial	Residencial	Residencial	Residencial
GRUPO	Casa	Cobertura	Casa	Casa	Casa
PADRÃO	Econômico	Simples	Econômico	Econômico	Econômico
NÍVEL	Mínimo	Médio	Mínimo	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,919	0,142	0,919	0,919	0,919
Foc					
VIDA REFERENCIAL	70	20	70	70	70
VALOR RESIDUAL	20%	10%	20%	20%	20%
IDADE APARENTE	50	20	40	40	50
Ie/If	71%	100%	57%	57%	71%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F	F	F	F	F
(REGULAR)	33,20	33,20	33,20	33,20	33,20
K	0,2590	0,0000	0,3681	0,3681	0,2590
Foc = R + K x (1 - R)	0,4072	0,1000	0,4945	0,4945	0,4072
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria					
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 47.128,88	R\$ 991,88	R\$ 122.071,27	R\$ 67.120,07	R\$ 170.053,11

	11	12	13	14	15
DESCRIÇÃO	Depósito	Cob. cocho 1	Galpão 2	Mangueira	Coberturas
ÁREA (m²)	27,00	70,00	109,98	54,38	124,58
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Serviço	Especial	Serviço	Especial	Especial
GRUPO	Galpão	Cobertura	Galpão	Cobertura	Cobertura
PADRÃO	Econômico	Simples	Simples	Médio	Médio
NÍVEL	Mínimo	Médio	Mínimo	Médio	Médio
COEFICIENTE PADRÃO	0,518	0,142	0,982	0,293	0,293
Foc					
VIDA REFERENCIAL	60	20	60	20	20
VALOR RESIDUAL	20%	10%	20%	10%	10%
IDADE APARENTE	40	20	50	20	20
Ie/If	67%	100%	83%	100%	100%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E	C	F	F	F
(REGULAR)	18,10	2,52	33,20	33,20	33,20
K	0,3640	0,0000	0,1577	0,0000	0,0000
Foc = R + K x (1 - R)	0,4912	0,1000	0,3262	0,1000	0,1000
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria					
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 10.147,36	R\$ 1.468,21	R\$ 52.033,21	R\$ 2.353,47	R\$ 5.391,59



	16	17	19	20	21
DESCRIÇÃO	Cob. cocho 3	Cob. Cocho 4	Casa de colono 7	Casa de colono 8	Casa sede
ÁREA (m²)	14,00	14,00	120,98	165,96	219,54
CUB/m³	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Especial	Especial	Residencial	Residencial	Residencial
GRUPO	Cobertura	Cobertura	Casa	Casa	Casa
PADRÃO	Simplex	Simplex	Econômico	Econômico	Simplex
NÍVEL	Médio	Médio	Mínimo	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,142	0,142	0,919	0,919	1,497
Foc					
VIDA REFERENCIAL	20	20	70	70	70
VALOR RESIDUAL	10%	10%	20%	20%	20%
IDADE APARENTE	15	15	40	40	30
Ie/If	75%	75%	57%	57%	43%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C	C	F	F	G
(REGULAR)	2,52	2,52	33,20	33,20	52,60
K	0,3351	0,3351	0,3681	0,3681	0,3289
Foc = R + K x (1 - R)	0,4016	0,4016	0,4945	0,4945	0,4631
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria					
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 1.179,20	R\$ 1.179,20	R\$ 81.201,86	R\$ 111.392,47	R\$ 224.816,69

	22	23
DESCRIÇÃO	Despejo	Cob./Depósito
ÁREA (m²)	10,00	71,03
CUB/m³	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Residencial	Residencial
GRUPO	Casa	Casa
PADRÃO	Econômico	Econômico
NÍVEL	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,919	0,919
Foc		
VIDA REFERENCIAL	70	70
VALOR RESIDUAL	20%	20%
IDADE APARENTE	30	30
Ie/If	43%	43%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F	G
(REGULAR)	33,20	52,60
K	0,4635	0,3289
Foc = R + K x (1 - R)	0,5708	0,4631
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00
Valor da benfeitoria		
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 7.748,31	R\$ 44.652,98



→ **Curral (Benfeitoria 18)**

O curral existente no local tem capacidade para 300 cabeças de gado, conforme informação prestada pelo Administrador do imóvel.

Segundo Circular Técnica nº. 10 – Curral para Bovinos de Corte “Módulo 500” publicado pela EMBRAPA, o custo total do curral para 500 cabeças de gado de corte pode ser calculado com o levantamento completo dos preços da mão-de-obra e dos materiais necessários à construção. Entretanto, esta é uma tarefa bastante trabalhosa, dada a grande diversificação de itens empregados.

Assim, desenvolveu-se um processo de cálculo simples e rápido (colaboração do Engenheiro Agrônomo Fernando Paim Costa, pesquisador da EMBRAPA-CNPQC), sendo necessário coletar os preços de apenas seis itens representativos dos diferentes conjuntos de materiais utilizados. Dessa forma, obtém-se uma estimativa do custo total de construção do curral.

Considerou-se que é constante a participação do preço de cada item representativo no valor do conjunto de materiais a que pertence.

Assim, o valor do conjunto de ferragens pode ser estimado pelo preço de determinado parafuso, o conjunto de madeira roliça pelo preço do palanque, etc.



Com base nessa consideração, calcularam-se as constantes indicadas na planilha demonstrada a seguir, proporcional a capacidade de contenção de animais do curral existente no local (300 cabeças de gado).

O preenchimento da planilha consiste em multiplicar o preço de cada item representativo por uma constante (*referida acima*), resultando daí o valor do respectivo conjunto que consiste em: madeira roliça, madeira serrada, ferragens, tronco de contenção e mão-de-obra, respectivamente.

Os valores unitários dos materiais são baseados em consulta de fontes oficiais de preços, no mercado local e pesquisa na internet, para setembro de 2.020.

A soma desses itens resulta no Subtotal, que multiplicado por 0,04074% (*proporcional a 300 animais*) se obtém o custo de itens menores, agrupados sob o título "*Diversos*". A soma do item "*Subtotal*" mais item "*Diversos*" resulta no valor "*Total*" indicado na Planilha de Custo do Curral.

PLANILHA DE CUSTO DO CURRAL				
Item	Unidade	Preço (R\$)	Fator Multiplicativo	Preço Conjunto
Palanque roliço Itaúba Ø (0,18 m - 0,25 m)	metro	80,00	313,8	R\$ 25.104,00
Régua faveiro ou similar (0,04 m x 0,16 m)	metro	9,90	1429,8	R\$ 14.155,02
Parafuso francês (3/8" x 0,22 m) com porca e arruela lisa	unidade	3,69	1750,2	R\$ 6.458,24
Tronco de contenção de bovinos, sem balança	unidade	17.500,00	0,6	R\$ 10.500,00
Salário mínimo	unidade	1.045,00	24,6	R\$ 25.707,00
Sub Total				R\$ 81.924,26
Diversos	%	81.924,26	0,04074	R\$ 3.337,59
TOTAL				R\$ 85.261,85



Assim como para todas as benfeitorias não reprodutivas, para o curral deve-se ainda considerar sua depreciação física, levando em consideração suas características em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação, e sua funcionalidade no contexto de utilização do imóvel.

No presente caso, a depreciação física será considerada "0" (zero), pois o curral existente no local foi recentemente construído, se tratando, portanto, de uma construção nova. A depreciação funcional será considerada "1,0" (um), pois a benfeitoria está em uso e sua funcionalidade é classificada como adequada.

Portanto, o valor para a construção de um curral similar ao existente no Imóvel 02, já considerando as características depreciativas, totaliza R\$ 85.261,85 (*oitenta e cinco mil e duzentos e sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos*), em setembro de 2.020.



→ Resumo

Considerando os cálculos apresentados anteriormente, tem-se que o valor total das benfeitorias não reprodutivas existentes no Imóvel 02 é de R\$ 1.726.982,01 (*um milhão setecentos e vinte e seis mil e novecentos e oitenta e dois reais e um centavo*), conforme demonstrado na tabela abaixo.

Benfeitoria	Descrição	Valor Total
1	Galpão 1	R\$ 519.361,20
2	Casa de colono 1	R\$ 110.553,31
3	Cob. auxiliares 1	R\$ 639,72
4	Casa de colono 2	R\$ 59.544,02
5	Cob. auxiliares 2	R\$ 692,16
6	Casa de colono 3	R\$ 47.128,88
7	Cob. auxiliares 3	R\$ 991,88
8	Casa de colono 4	R\$ 122.071,27
9	Casa de colono 5	R\$ 67.120,07
10	Casa de colono 6	R\$ 170.053,11
11	Depósito	R\$ 10.147,36
12	Cob. cocho 1	R\$ 1.468,21
13	Galpão 2	R\$ 52.033,21
14	Mangueira	R\$ 2.353,47
15	Coberturas	R\$ 5.391,59
16	Cob. cocho 3	R\$ 1.179,20
17	Cob. Cocho 4	R\$ 1.179,20
18	Curral	R\$ 85.261,85
19	Casa de colono 7	R\$ 81.201,86
20	Casa de colono 8	R\$ 111.392,47
21	Casa sede	R\$ 224.816,69
22	Despejo	R\$ 7.748,31
23	Cob./Depósito	R\$ 44.652,98
Benfeitorias Não Reprodutivas		R\$ 1.726.982,01



• **IMÓVEL 03 (Matrícula nº. 30.220)**

Desprovido de benfeitorias não reprodutivas

• **IMÓVEL 04 (Matrícula nº. 30.221)**

→ **Edificações**

As tabelas a seguir demonstram os valores calculados para as edificações existentes no imóvel em questão.

	1	2	3	6	7
DESCRIÇÃO	Escritório 1	Cabine balança	Escritório 2	Oficina/Serraria	Dep. plataforma
ÁREA (m²)	343,21	10,00	93,22	659,04	12,50
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Serviço	Serviço	Serviço	Serviço	Serviço
GRUPO	Escritório	Escritório	Escritório	Galpão	Galpão
PADRÃO	Econômico	Econômico	Econômico	Econômico	Econômico
NÍVEL	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,600	0,600	0,600	0,518	0,518
Foc					
VIDA REFERENCIAL	70	70	70	60	60
VALOR RESIDUAL	20%	20%	20%	20%	20%
IDADE APARENTE	30	15	30	30	10
Ie/If	43%	21%	43%	50%	17%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO (REGULAR)	F	C	E	G	F
K	0,4635	0,8480	0,5683	0,2963	0,6031
Foc = R + K x (1 - R)	0,5708	0,8784	0,6546	0,4370	0,6824
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria					
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 173.621,07	R\$ 7.784,58	R\$ 54.082,45	R\$ 220.355,58	R\$ 6.526,92



	8	9	10	11	12
DESCRIÇÃO	Oficina	Refeitório	Casa de colono 1	Casa de colono 2	Garagem
ÁREA (m²)	385,33	241,96	71,49	102,72	13,27
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Serviço	Serviço	Residencial	Residencial	Especial
GRUPO	Galpão	Escritório	Casa	Casa	Cobertura
PADRÃO	Simples	Simples (s/ elev.)	Econômico	Econômico	Simples
NÍVEL	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,982	0,972	0,919	0,919	0,071
Foc					
VIDA REFERENCIAL	60	70	70	70	20
VALOR RESIDUAL	20%	20%	20%	20%	10%
IDADE APARENTE	30	15	20	20	10
Ie/If	50%	21%	29%	29%	50%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F	C	D	D	C
(REGULAR)	33,20	2,52	8,09	8,09	2,52
K	0,4175	0,8480	0,7503	0,7503	0,6093
Foc = R + K x (1 - R)	0,5340	0,8784	0,8002	0,8002	0,6483
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria					
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 298.460,35	R\$ 305.136,36	R\$ 77.656,16	R\$ 111.579,82	R\$ 902,24

	13	14	15	16	17
DESCRIÇÃO	Casa de colono 3	Casa de colono 4	Cobertura	Casa de colono 5	Cob. auxiliares 1
ÁREA (m²)	117,69	201,55	124,80	71,21	40,70
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Residencial	Residencial	Especial	Residencial	Especial
GRUPO	Casa	Casa	Cobertura	Casa	Cobertura
PADRÃO	Econômico	Econômico	Simples	Simples	Simples
NÍVEL	Mínimo	Mínimo	Médio	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,919	0,919	0,142	0,919	0,071
Foc					
VIDA REFERENCIAL	70	70	20	70	20
VALOR RESIDUAL	20%	20%	10%	20%	10%
IDADE APARENTE	30	40	10	30	20
Ie/If	43%	57%	50%	43%	100%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F	F	D	E	F
(REGULAR)	33,20	33,20	8,09	18,10	33,20
K	0,4635	0,3681	0,5744	0,5683	0,0000
Foc = R + K x (1 - R)	0,5708	0,4945	0,6170	0,6546	0,1000
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria					
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 91.189,81	R\$ 135.280,51	R\$ 16.150,46	R\$ 63.277,97	R\$ 426,83



	18	19	20	21	22
DESCRIÇÃO	Casa de colono 6	Cob. auxiliar 2	Casa de colono 7	Cob. auxiliar 3	Casa de colono 8
ÁREA (m²)	138,77	31,38	105,50	5,56	147,13
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Residencial	Especial	Residencial	Especial	Residencial
GRUPO	Casa	Cobertura	Casa	Cobertura	Casa
PADRÃO	Simples	Simples	Simples	Simples	Simples
NÍVEL	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,919	0,071	0,919	0,071	0,919
Foc					
VIDA REFERENCIAL	70	20	70	20	70
VALOR RESIDUAL	20%	10%	20%	10%	20%
IDADE APARENTE	30	10	30	10	40
Ie/If	43%	50%	43%	50%	57%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E	C	F	C	F
(REGULAR)	18,10	2,52	33,20	2,52	33,20
K	0,5683	0,6093	0,4635	0,6093	0,3681
Foc = R + K x (1 - R)	0,6546	0,6483	0,5708	0,6483	0,4945
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria					
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 123.312,51	R\$ 2.133,56	R\$ 81.744,63	R\$ 378,03	R\$ 98.753,76

	23
DESCRIÇÃO	Cob. auxiliares 4
ÁREA (m²)	61,07
CUB/m²	R\$ 1.477,07
CLASSE	Especial
GRUPO	Cobertura
PADRÃO	Simples
NÍVEL	Médio
COEFICIENTE PADRÃO	0,142
Foc	
VIDA REFERENCIAL	20
VALOR RESIDUAL	10%
IDADE APARENTE	20
Ie/If	100%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E
(REGULAR)	18,10
K	0,0000
Foc = R + K x (1 - R)	0,1000
FUNCIONALIDADE	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00
Valor da benfeitoria	
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 1.280,91



- **Tanque 1 e Tanque 2 (Benfeitorias 4 e 5, respectivamente)**
 → **Plataforma de lavagem de veículos (Benfeitoria 7)**

Por se tratarem de benfeitorias reprodutivas diferenciadas, os tanques e a plataforma de lavagem de veículos têm seu valor unitário composto com base em fontes oficiais de pesquisa de preços.

A tabela a seguir demonstra os valores calculados para as edificações em questão.

	4	5	7
DESCRIÇÃO	Tanque 1	Tanque 2	Plataforma
ÁREA (m²)	72,70	89,79	50,00
Valor unitário/m²	R\$ 1.098,17	R\$ 1.098,17	R\$ 351,98
Foc			
VIDA REFERENCIAL	60	60	60
VALOR RESIDUAL	20%	20%	20%
IDADE APARENTE	20	20	10
Ie/If	33%	33%	17%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F	F	F
(REGULAR)	33,20	33,20	33,20
K	0,5196	0,5196	0,6031
Foc = R + K x (1 - R)	0,6156	0,6156	0,6824
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00	1,00
Valor da benfeitoria			
VB = Área x Valor unitário x Foc x Coef. funcional	R\$ 49.151,02	R\$ 60.705,22	R\$ 12.010,25



→ Resumo

Considerando os cálculos apresentados anteriormente, tem-se que o valor total das benfeitorias não reprodutivas existentes no Imóvel 04 é de R\$ 1.991.901,00 (*um milhão novecentos e noventa e um mil e novecentos e um reais*), conforme demonstrado na tabela abaixo.

Benfeitoria	Descrição	Valor Total
1	Escritório 1	R\$ 173.621,07
2	Cabine balança	R\$ 7.784,58
3	Escritório 2	R\$ 54.082,45
4	Tanque 1	R\$ 49.151,02
5	Tanque 2	R\$ 60.705,22
6	Oficina/Serraria	R\$ 220.355,58
7	Dep. plataforma	R\$ 6.526,92
	Plataforma	R\$ 12.010,25
8	Oficina	R\$ 298.460,35
9	Refeitório	R\$ 305.136,36
10	Casa de colono 1	R\$ 77.656,16
11	Casa de colono 2	R\$ 111.579,82
12	Garagem	R\$ 902,24
13	Casa de colono 3	R\$ 91.189,81
14	Casa de colono 4	R\$ 135.280,51
15	Cobertura	R\$ 16.150,46
16	Casa de colono 5	R\$ 63.277,97
17	Cob. auxiliares 1	R\$ 426,83
18	Casa de colono 6	R\$ 123.312,51
19	Cob. auxiliar 2	R\$ 2.133,56
20	Casa de colono 7	R\$ 81.744,63
21	Cob. auxiliar 3	R\$ 378,03
22	Casa de colono 8	R\$ 98.753,76
23	Cob. auxiliares 4	R\$ 1.280,91
Benfeitorias Não Reprodutivas		R\$ 1.991.901,00



• **IMÓVEL 05 (Matrícula nº. 30.222)**

→ **Edificações**

As tabelas a seguir demonstram os valores calculados para as edificações existentes no imóvel em questão.

	1	2	3
DESCRIÇÃO	Casa de colono 1	Casa de colono 2	Casa de colono 3
ÁREA (m²)	133,08	57,69	112,05
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Residencial	Residencial	Residencial
GRUPO	Casa	Casa	Casa
PADRÃO	Econômico	Econômico	Econômico
NÍVEL	Mínimo	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,919	0,919	0,919
Foc			
VIDA REFERENCIAL	70	70	70
VALOR RESIDUAL	20%	20%	20%
IDADE APARENTE	60	60	60
Ie/If	86%	86%	86%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	H	H	H
(REGULAR)	75,20	75,20	75,20
K	0,0506	0,0506	0,0506
Foc = R + K x (1 - R)	0,2405	0,2405	0,2405
FUNCIONALIDADE	Superada	Superada	Superada
COEFICIENTE FUNCIONAL	0,50	0,50	0,50
Valor da benfeitoria			
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 21.721,81	R\$ 9.416,38	R\$ 18.289,22



→ **Curral novo (Benfeitoria 4)**

O curral existente no local tem capacidade para 300 cabeças de gado, conforme informação prestada pelo Administrador do imóvel.

Segundo Circular Técnica nº. 10 – Curral para Bovinos de Corte “Módulo 500” publicado pela EMBRAPA, o custo total do curral para 500 cabeças de gado de corte pode ser calculado com o levantamento completo dos preços da mão-de-obra e dos materiais necessários à construção. Entretanto, esta é uma tarefa bastante trabalhosa, dada a grande diversificação de itens empregados.

Assim, desenvolveu-se um processo de cálculo simples e rápido (colaboração do Engenheiro Agrônomo Fernando Paim Costa, pesquisador da EMBRAPA-CNPQC), sendo necessário coletar os preços de apenas seis itens representativos dos diferentes conjuntos de materiais utilizados. Dessa forma, obtém-se uma estimativa do custo total de construção do curral.

Considerou-se que é constante a participação do preço de cada item representativo no valor do conjunto de materiais a que pertence.

Assim, o valor do conjunto de ferragens pode ser estimado pelo preço de determinado parafuso, o conjunto de madeira roliça pelo preço do palanque, etc.



Com base nessa consideração, calcularam-se as constantes indicadas na planilha demonstrada a seguir, proporcional a capacidade de contenção de animais do curral existente no local (300 cabeças de gado).

O preenchimento da planilha consiste em multiplicar o preço de cada item representativo por uma constante (*referida acima*), resultando daí o valor do respectivo conjunto que consiste em: madeira roliça, madeira serrada, ferragens, tronco de contenção e mão-de-obra, respectivamente.

Os valores unitários dos materiais são baseados em consulta de fontes oficiais de preços, no mercado local e pesquisa na internet, para setembro de 2.020.

A soma desses itens resulta no Subtotal, que multiplicado por 0,04074% (*proporcional a 300 animais*) se obtém o custo de itens menores, agrupados sob o título "*Diversos*". A soma do item "*Subtotal*" mais item "*Diversos*" resulta no valor "*Total*" indicado na Planilha de Custo do Curral.

PLANILHA DE CUSTO DO CURRAL				
Item	Unidade	Preço (R\$)	Fator Multiplicativo	Preço Conjunto
Palanque roliço Itaúba Ø (0,18 m - 0,25 m)	metro	80,00	313,8	R\$ 25.104,00
Régua faveiro ou similar (0,04 m x 0,16 m)	metro	9,90	1429,8	R\$ 14.155,02
Parafuso francês (3/8" x 0,22 m) com porca e arruela lisa	unidade	3,69	1750,2	R\$ 6.458,24
Tronco de contenção de bovinos, sem balança	unidade	17.500,00	0,6	R\$ 10.500,00
Salário mínimo	unidade	1.045,00	24,6	R\$ 25.707,00
Sub Total				R\$ 81.924,26
Diversos	%	81.924,26	0,04074	R\$ 3.337,59
TOTAL				R\$ 85.261,85



Assim como para todas as benfeitorias não reprodutivas, para o curral deve-se ainda considerar sua depreciação física, levando em consideração suas características em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação, e sua funcionalidade no contexto de utilização do imóvel.

No presente caso, a depreciação física será considerada "0" (zero), pois o curral existente no local foi recentemente construído, se tratando, portanto, de uma construção nova. A depreciação funcional será considerada "1,0" (um), pois a benfeitoria está em uso e sua funcionalidade é classificada como adequada.

Portanto, o valor para a construção de um curral similar ao existente no Imóvel 05, já considerando as características depreciativas, totaliza R\$ 85.261,85 (*oitenta e cinco mil e duzentos e sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos*), em setembro de 2.020.



→ Poço artesiano (Benfeitoria 5)

A estimativa de custo do poço artesiano é baseada em pesquisa de valores de itens específicos no mercado (internet).

POÇO ARTESIANO					
ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNIT.	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1.	Poço artesiano, inclusive perfuração, instalação e análise água, exclusive bomba	m	109,00	R\$ 350,00	R\$ 38.150,00
2.	Bomba solar submersa + kit com 3 painéis fotovoltaico	un.	1,00	R\$ 6.300,00	R\$ 6.300,00
Total simples (incluso encargos e leis sociais)					R\$ 44.450,00
Total benefícios e despesas indiretas (BDI=25%)					R\$ 11.112,50
Valor total poço artesiano					R\$ 55.562,50

→ Resumo

Considerando os cálculos apresentados anteriormente, tem-se que o valor total das benfeitorias não reprodutivas existentes no Imóvel 05 é de R\$ 190.251,76 (*cento e noventa mil e duzentos e cinquenta e um reais e setenta e seis centavos*), conforme demonstrado na tabela abaixo.

Benfeitoria	Descrição	Valor Total
1	Casa de colono 1	R\$ 21.721,81
2	Casa de colono 2	R\$ 9.416,38
3	Casa de colono 3	R\$ 18.289,22
4	Curral	R\$ 85.261,85
5	Poço artesiano	R\$ 55.562,50
Benfeitorias Não Reprodutivas		R\$ 190.251,76



• **IMÓVEL 06 (Matrícula nº. 30.223)**

→ **Edificações**

A tabela a seguir demonstra o valor calculado para as edificações existentes no imóvel em questão.

	1	2
DESCRIÇÃO	Cob. cocho 1	Cob. cocho 2
ÁREA (m²)	50,00	50,00
CUB/m²	R\$ 1.477,07	R\$ 1.477,07
CLASSE	Especial	Especial
GRUPO	Cobertura	Cobertura
PADRÃO	Simples	Simples
NÍVEL	Mínimo	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,071	0,071
Foc		
VIDA REFERENCIAL	20	20
VALOR RESIDUAL	10%	10%
IDADE APARENTE	5	5
Ie/If	25%	25%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C	C
(REGULAR)	2,52	2,52
K	0,8225	0,8225
Foc = R + K x (1 - R)	0,8402	0,8402
FUNCIONALIDADE	Adequada	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00	1,00
Valor da benfeitoria		
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 4.405,87	R\$ 4.405,87



→ Poço semiartesiano (Benfeitoria 3)

A estimativa de custo do poço semiartesiano é baseada em pesquisa de valores de itens específicos no mercado (internet).

POÇO ARTESIANO					
ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNIT.	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1.	Poço semiartesiano, inclusive perfuração, instalação e análise água, exclusive bomba	m	45,00	R\$ 200,00	R\$ 9.000,00
2.	Bomba submersa + cata-vento eólico	un.	1,00	R\$ 7.800,00	R\$ 7.800,00
Total simples (incluso encargos e leis sociais)					R\$ 16.800,00
Total benefícios e despesas indiretas (BDI=25%)					R\$ 4.200,00
Valor total poço artesiano					R\$ 21.000,00

→ Resumo

Considerando os cálculos apresentados anteriormente, tem-se que o valor total das benfeitorias não reprodutivas existentes no Imóvel 05 é de R\$ 29.811,75 (*vinete e nove mil e oitocentos e onze reais e setenta e cinco centavos*), conforme demonstrado na tabela abaixo.

Benfeitoria	Descrição	Valor Total
1	Cob. cocho 1	R\$ 4.405,87
2	Cob. cocho 2	R\$ 4.405,87
3	Poço semiartesiano	R\$ 21.000,00
Benfeitorias Não Reprodutivas		R\$ 29.811,75



• **IMÓVEL 07 (Matrícula nº. 30.224)**

Desprovido de benfeitorias não reprodutivas

• **IMÓVEL 08 (Matrícula nº. 30.225)**

Desprovido de benfeitorias não reprodutivas

• **IMÓVEL 09 (Matrícula nº. 30.226)**

A tabela a seguir demonstra o valor calculado para a edificação existente no imóvel em questão.

	1
DESCRIÇÃO	Galinheiro
ÁREA (m²)	79,04
CUB/m²	R\$ 1.477,07
CLASSE	Serviço
GRUPO	Galpão
PADRÃO	Econômico
NÍVEL	Mínimo
COEFICIENTE PADRÃO	0,518
Foc	
VIDA REFERENCIAL	60
VALOR RESIDUAL	20%
IDADE APARENTE	20
Ie/If	33%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E
(REGULAR)	18,10
K	0,6370
Foc = R + K x (1 - R)	0,7096
FUNCIONALIDADE	Adequada
COEFICIENTE FUNCIONAL	1,00
Valor da benfeitoria	
VB = Área x CUB x Coef. padrão x Foc x Coef. funcional	R\$ 42.913,25



VIII.2 – BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Conforme apresentado no item IV deste laudo, todas os imóveis em questão contam com plantação de cana de açúcar e alguns imóveis contam também com plantação de eucaliptos.

Diante as informações prestadas no local e da documentação apresentada pela Requerida, as benfeitorias reprodutivas não compõem o valor de mercado dos imóveis.

Todos os imóveis estão arrendados pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, as plantações de cana de açúcar existentes, além de se tratarem de cultura temporária, pertencem a terceiros.

De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Madeira Cortada, firmado pela empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (vendedora) e pela empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira Ltda. (compradora), as plantações de eucalipto existentes em alguns imóveis já se encontram comercializadas. Portanto, as plantações de eucalipto não compõem o valor de mercado dos imóveis, pois não lhes pertencem mais.



IX – VALOR TOTAL DE MERCADO

IX.1 – IMÓVEL 01 (Matrícula nº. 9.490)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\begin{aligned}VI_1 &= VT + VBnr + VBr \\VI_1 &= R\$ 3.261.919,41 + R\$ 0,00 + R\$ 0,00 \\VI_1 &= R\$ 3.261.919,41\end{aligned}$$

$$\mathbf{VI_1 = R\$ 3.262.000,00}$$

(três milhões e duzentos e sessenta e dois mil reais)

Válido para setembro/2.020

IX.2 – IMÓVEL 02 (Matrícula nº. 30.219)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\begin{aligned}VI_2 &= VT + VBnr + VBr \\VI_2 &= R\$ 11.776.337,79 + R\$ 1.726.982,01 + R\$ 0,00 \\VI_2 &= R\$ 13.503.319,80\end{aligned}$$

$$\mathbf{VI_2 = R\$ 13.503.000,00}$$

(treze milhões e quinhentos e três mil reais)

Válido para setembro/2.020



IX.3 – IMÓVEL 03 (Matrícula nº. 30.220)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\begin{aligned}VI_3 &= VT + VBnr + VBr \\VI_3 &= R\$ 520.665,86 + R\$ 0,00 + R\$ 0,00 \\VI_3 &= R\$ 520.665,86\end{aligned}$$

VI₃ = R\$ 520.000,00
(quinhentos e vinte mil reais)
Válido para setembro/2.020

IX.4 – IMÓVEL 04 (Matrícula nº. 30.221)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\begin{aligned}VI_4 &= VT + VBnr + VBr \\VI_4 &= R\$ 11.059.007,13 + R\$ 1.991.901,00 + R\$ 0,00 \\VI_4 &= R\$ 13.050,908,13\end{aligned}$$

VI₄ = R\$ 13.050.000,00
(treze milhões e cinquenta mil reais)
Válido para setembro/2.020



IX.5 – IMÓVEL 05 (Matrícula nº. 30.222)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI_5 = VT + VBnr + VBr$$

$$VI_5 = R\$ 15.917.144,65 + R\$ 190.251,76 + R\$ 0,00$$

$$VI_5 = R\$ 16.107.396,41$$

$$\mathbf{VI_5 = R\$ 16.107.000,00}$$

(dezesesseis milhões e cento e sete mil reais)

Válido para setembro/2.020

IX.6 – IMÓVEL 06 (Matrícula nº. 30.223)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI_6 = VT + VBnr + VBr$$

$$VI_6 = R\$ 22.175.189,41 + R\$ 29.811,75 + R\$ 0,00$$

$$VI_6 = R\$ 22.205.001,16$$

$$\mathbf{VI_6 = R\$ 22.205.000,00}$$

(vinte e dois milhões e duzentos e cinco mil reais)

Válido para setembro/2.020



IX.7 – IMÓVEL 07 (Matrícula nº. 30.224)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\begin{aligned} VI_7 &= VT + VBnr + VBr \\ VI_7 &= R\$ 18.907.184,40 + R\$ 0,00 + R\$ 0,00 \\ VI_7 &= R\$ 18.907.184,40 \end{aligned}$$

VI₇ = R\$ 18.907.000,00
(dezoito milhões e novecentos e sete mil reais)
Válido para setembro/2.020

IX.8 – IMÓVEL 08 (Matrícula nº. 30.225)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$\begin{aligned} VI_8 &= VT + VBnr + VBr \\ VI_8 &= R\$ 403.205,54 + R\$ 0,00 + R\$ 0,00 \\ VI_8 &= R\$ 403.205,54 \end{aligned}$$

VI₈ = R\$ 403.000,00
(quatrocentos e três mil reais)
Válido para setembro/2.020



IX.9 – IMÓVEL 09 (Matrícula nº. 30.226)

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI_9 = VT + VBnr + VBr$$

$$VI_9 = R\$ 2.973.254,81 + R\$ 42.913,25 + R\$ 0,00$$

$$VI_9 = R\$ 3.016.168,06$$

VI₉ = R\$ 3.016.000,00
(três milhões e dezesseis mil reais)
Válido para setembro/2.020

IX.10 – RESUMO

A tabela a seguir demonstra os valores de mercado dos imóveis penhorados.

Imóvel	Matrícula	Valor de Mercado
01	9.490 – CRI de São Pedro	R\$ 3.262.000,00
02	30.219 – CRI de São Pedro	R\$ 13.503.000,00
03	30.220 – CRI de São Pedro	R\$ 520.000,00
04	30.221 – CRI de São Pedro	R\$ 13.050.000,00
05	30.222 – CRI de São Pedro	R\$ 16.107.000,00
06	30.223 – CRI de São Pedro	R\$ 22.205.000,00
07	30.224 – CRI de São Pedro	R\$ 18.907.000,00
08	30.225 – CRI de São Pedro	R\$ 403.000,00
09	30.226 – CRI de São Pedro	R\$ 3.016.000,00
Válidos para setembro de 2.020		



X – CONCLUSÕES

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos 09 imóveis rurais localizados no município de São Pedro/SP, registrados nas matrículas 9.490, 30.219, 30.220, 30.221, 30.222, 30.223, 30.224, 30.225 e 30.226, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Pedro, objetos de avaliação nos autos da CARTA PRECATÓRIA CÍVEL, requerida por FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC), em face de LUSOPAR S.A. E OUTROS, em curso na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PEDRO-SP, AUTOS Nº: 1000577-57.2020.8.26.0584, são de:

Imóvel	Denominação	Matrícula	Valor de Mercado
01	Sítio Saltinho	9.490 CRI de São Pedro	R\$ 3.262.000,00
02	Fazenda São Pedro Gleba A	30.219 CRI de São Pedro	R\$ 13.503.000,00
03	Fazenda São Pedro Gleba B	30.220 CRI de São Pedro	R\$ 520.000,00
04	Fazenda São Pedro Gleba C	30.221 CRI de São Pedro	R\$ 13.050.000,00
05	Fazenda Samambaia	30.222 CRI de São Pedro	R\$ 16.107.000,00
06	Fazenda Bela Vista	30.223 CRI de São Pedro	R\$ 22.205.000,00
07	Fazenda São Sebastião – Gleba A	30.224 CRI de São Pedro	R\$ 18.907.000,00
08	Fazenda São Sebastião – Gleba B	30.225 CRI de São Pedro	R\$ 403.000,00
09	Fazenda São Sebastião – Gleba C	30.226 CRI de São Pedro	R\$ 3.016.000,00
Válidos para setembro de 2.020.			



XI – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 273 (*duzentas e setenta e três*) folhas digitadas de um só lado, visto às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I – Aviso de vistoria;

Anexo II – Elementos comparativos;

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ, e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Pedro, 29 de setembro de 2.020.

VINÍCIUS S. GUERRA LIMA

CREA/SP:5.063.045.809



ANEXO I

AVISO DE VISTORIA

WWW.TECNICAENGENHARIA.COM.BR

11.3774-5886

CONTATO@TECNICAENGENHARIA.COM.BR



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PEDRO - SP

AUTOS Nº: 1000577-57.2020.8.26.0584

VINICIUS GUERRA DE LIMA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da CARTA PRECATÓRIA CÍVEL requerida por FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC), em face de LUSOPAR S.A. E OUTROS, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para expor e requerer o quanto segue.

Para que todas as partes estejam cientes dos trabalhos periciais e, tendo em vista que o imóvel contempla, além de sua área de mais de três mil hectares, aproximadamente 60 benfeitorias (entre casas, galpões, currais, etc.) informa que as vistorias serão realizadas em dois dias, sendo estes: 06 e 07 de agosto de 2020, às 9:00 horas, com ponto de encontro na Usina Bela Vista (Engenho São Pedro).

As visitas serão realizadas pelo signatário e pela integrante da sua equipe, Engenheira Gisele Bueno da Silva, CREA: 5.062.235.423.

Pede também que as partes enviem, com antecedência, os seguintes documentos:

- Levantamentos georreferenciados da área;
- Planta dos talhões de plantio de cana;
- Detalhamento das últimas safras colhidas.

Termos em que,

P. Deferimento:

São Pedro, 16 de julho de 2020.

VINICIUS GUERRA LIMA
CREA 5063045809



ANEXO II

ELEMENTOS COMPARATIVOS



- ELEMENTO N.º 1 -

Município: São Pedro / SP

Área: 88,572 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 4.600.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 5.680m da Rodovia Geraldo de Barros - SP 304

Classe de capacidade de uso do solo: 65% - I / 10% - IV / 25% - VIII

Índice agrônomico: 0,7173

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

Imobiliária Company

Telefone: (15) 99741.5824 – Sr. Almicar Reis





- ELEMENTO N.º 2 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 43,560 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 4.500.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 300m da Av. Poravante Senedese

Classe de capacidade de uso do solo: 50% - IV / 25% - V / 25% - VIII

Índice agrônomo: 0,4278

Benfeitorias funcionais: Sim (casa sede; casa de hóspedes; salão de festa; piscina; capela; duas casas de caseiro; curral e depósito)

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 1.449.853,27

Recursos hídricos: Sim

Imobiliária Modelo

Telefone: (19) 95321.1370 – Sra. Mila





- ELEMENTO N.º 3 -

Município: São Pedro / SP

Área: 70,180 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 7.250.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 150m da Estrada Usina São Pedro

Classe de capacidade de uso do solo: 50% - II / 25% - V / 25% - VIII

Índice agrônomico: 0,6178

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

Bevi Consultoria Imobiliária

Telefone: (19) 3433.9473 – Sr. Lucas





- ELEMENTO N.º 4 -

Município: Charqueada / SP

Área: 31,218 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 1.000.000,00

Situação: Vicinal II (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 3.100m da Estrada CHQ-040-Via José Navarretti

Classe de capacidade de uso do solo: 45% - V / 55% - VIII

Índice agrônomo: 0,3015

Benfeitorias funcionais: Sim (casa)

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 82.967,87

Recursos hídricos: Sim

Veneziano Imobiliária

Telefone: (19) 98155.2280 – Sr. Márcio





- ELEMENTO N.º 5 -

Município: São Pedro / SP

Área: 53,240 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 3.740.000,00

Situação: Vicinal I (Estr. Antonio Modesto de Paula – SPR 142 – não pavimentada)

Distância do asfalto: 2.000m da Rua Cinquenta e Seis – Águas de São Pedro

Classe de capacidade de uso do solo: 75% - II / 11% - IV / 14% - VIII

Índice agrônomico: 0,7614

Benfeitorias funcionais: Sim (casa sede; casa de caseiro; barracão garagem de maquinário; barracão de retira de leite e trato de animais com cercado; cobertura)

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 374.290,90

Recursos hídricos: Sim

Particular

Chat OLX – Sr. Nicolas





- ELEMENTO N.º 6 -

Município: Charqueada / SP

Área: 265,571 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 7.200.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 600m da Rodovia - SP 191

Classe de capacidade de uso do solo: 50% - II / 25% - III / 25% - VIII

Índice agrônomico: 0,6773

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

GAT Imóveis

Telefone: (15) 3414.1900 – Sra. Sílvia





- ELEMENTO N.º 7 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 169,400 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 6.000.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 2.700m da Rodovia Samuel de Castro Neves - SP 147

Classe de capacidade de uso do solo: 40% - II / 10% - VI / 50% - VIII

Índice agrônomico: 0,4942

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

Imobiliária Facility

Telefone: (19) 2514.1288 – Sr. Carlos





- ELEMENTO N.º 8 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 355,740 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 30.000.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 6.500m da Av. Poravante Senedese

Classe de capacidade de uso do solo: 70% - II / 10% - V / 20% - VIII

Índice agrônomo: 0,7176

Benfeitorias funcionais: Sim

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 3.208.691,32 (casa sede, com salão de festa e casa de caseiro anexa; quiosque; piscina; cobertura; casa, com escritório; casa de caseiro; chalé para hóspedes; barracão grande; barracões menores; barracão para trato gado leite; barracão para animais de pequeno porte; galinheiros; prédio engenhro desativado, com ponte rolante)

Recursos hídricos: Sim

Pedroso Imobiliária

Telefone: (19) 99414.7541 – Sra. Adriana





- ELEMENTO N.º 9 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 367,840 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 12.000.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 4.200m da Rodovia Geraldo de Barros – SP 191

Classe de capacidade de uso do solo: 47% - II / 53% - VIII

Índice agrônomico: 0,5251

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

Unio Consultoria Imobiliária

Telefone: (19) 99287.0130 – Sra. Lucy





- ELEMENTO N.º 10 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 21,439 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 2.000.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 2.600 m da Rodovia Fausto Santo Mauro – SP 127

Classe de capacidade de uso do solo: 94% - II / 3% - V / 3% - VIII

Índice agrônomo: 0,8688

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

Unio Consultoria Imobiliária

Telefone: (19) 98938.9088 – Sr. Roney





- ELEMENTO N.º 11 -

Município: Saltinho / SP

Área: 14,641 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 660.000,00

Situação: Vicinal II (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 4.500m da Rodovia Cornélio Pires – SP 127

Classe de capacidade de uso do solo: 35% - IV / 35% - V / 30% - VIII

Índice agrônomico: 0,3848

Benfeitorias funcionais: Sim (casa sede e casa caseiro)

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 263.438,64

Recursos hídricos: Sim

S.Zaidan negócios Imobiliários

Telefone: (19) 99249.6822 – Sr. Adelson





- ELEMENTO N.º 12 -

Município: Saltinho / SP

Área: 271,040 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 8.400.000,00

Situação: Asfalto(Rodovia Carnélio Pires – SP 127)

Distância do asfalto: Frente para asfalto

Classe de capacidade de uso do solo: 50% - III / 25% - IV / 35% - VIII

Índice agrônomico: 0,5625

Benfeitorias funcionais: Sim

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 2.070.983,38 (casa sede; garagem casa sede; casa caseiro; 20 casas colonia; baia para 12 cavalos; curral)

Recursos hídricos: Sim

Vianna Imobiliária

Telefone: (19) 99625.4744 – Sr. Bruno





- ELEMENTO N.º 13 -

Município: Rio das Pedras / SP

Área: 5,424 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 293.800,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 2.200 m da Rodovia do Açúcar – SP 308

Classe de capacidade de uso do solo: 83% - I / 17% - VIII

Índice agrônomico: 0,8208

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

S.Zaidan Negócios Imobiliários

Telefone: (19) 99249.6822 – Sr. Adelson





- ELEMENTO N.º 14 -

Município: Rio das Pedras / SP

Área: 7,248 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 398.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 1.900 m da Rodovia do Açúcar – SP 308

Classe de capacidade de uso do solo: 77% - I / 23% - VIII

Índice agrônomico: 0,7752

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

S.Zaidan Negócios Imobiliários

Telefone: (19) 99249.6822 – Sr. Adelson





- ELEMENTO N.º 15 -

Município: Charqueada / SP

Área: 297,660 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 10.000.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 2.300 m da Rodovia – SP 191

Classe de capacidade de uso do solo: 50% - II / 25% - IV / 25% - VIII

Índice agrônomico: 0,5348

Benfeitorias funcionais: Sim

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 947.202,92 (casa sede; barracão para guardar maquinário; mangueira; cobertura confinamento coberto)

Recursos hídricos: Sim

Vianna Imobiliária

Telefone: (19) 99625.4744 – Sr. Bruno





- ELEMENTO N.º 16 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 60,000 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 6.500.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 3.500 m da Estrada José Francisco Perez Gonzalez

Classe de capacidade de uso do solo: 65% - I / 35% - VIII

Índice agrônomo: 0,6840

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

Unio Consultoria Imobiliária

Telefone: (19) 98938.9088 – Sr. Roney





- ELEMENTO N.º 17 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 36,450 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 1.300.000,00

Situação: Vicinal II (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 6.700 m da Rodovia Samuel de Castro Neves – SP 147

Classe de capacidade de uso do solo: 40% - II / 25% - IV / 35% - VIII

Índice agrônomico: 0,5288

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

Ricardo Lima Consultoria Imobiliária

Telefone: (19) 3436.0700 – Sr. Dionísio





- ELEMENTO N.º 18 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 169,400 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 4.500.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 1.500 m da Estrada para Anhembí

Classe de capacidade de uso do solo: 40% - III / 40% - V / 20% - VIII

Índice agrônomico: 0,5132

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Sim

Veneziano Imobiliária

Telefone: (19) 98155.2280 – Sr. Márcio





- ELEMENTO N.º 19 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 4,700 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 300.000,00

Situação: Asfalto (Rodovia Hermínio Peltrim – SP 308)

Distância do asfalto: Frente para asfalto

Classe de capacidade de uso do solo: 72% - I / 28% - VIII

Índice agrônomico: 0,7760

Benfeitorias funcionais: Não

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 0,00

Recursos hídricos: Não

Foco Gestão Imobiliária

Telefone: (19) 98155.5590 – Sr. Anderson





- ELEMENTO N.º 20 -

Município: Piracicaba / SP

Área: 999,460 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 20.650.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 500 m da Rodovia Samuel de Castro Neves – SP 147

Classe de capacidade de uso do solo: 5% - III / 70% - V / 25% - VIII

Índice agrônomico: 0,4157

Benfeitorias funcionais: Sim

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 999.543,14 (casa sede; casa caseiro; 03 casas auxiliares; mangueira; 03 galpões de serviços; paiol; casarão antigo)

Recursos hídricos: Sim

Vianna Imobiliária

Telefone: (19) 99625.4744 – Sr. Bruno





- ELEMENTO N.º 21 -

Município: Mombuca / SP

Área: 99,220 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 3.500.000,00

Situação: Asfalto (Estrada Vicinal – 1500m da cidade)

Distância do asfalto: Frente para asfalto

Classe de capacidade de uso do solo: 40% - II / 40% - III / 20% - VIII

Índice agrônomico: 0,7200

Benfeitorias funcionais: Sim (casa sede; casa caseiro; barracão)

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 624.443,70

Recursos hídricos: Sim

Tim Azevedo

Telefone: (11) 99786.0170





- ELEMENTO N.º 22 -

Município: Anhembi / SP

Área: 346,060 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 10.200.000,00

Situação: Asfalto (estrada pavimentada)

Distância do asfalto: Frente para asfalto

Classe de capacidade de uso do solo: 42% - II / 42% - IV / 16% - VIII

Índice agrônomico: 0,6620

Benfeitorias funcionais: Sim (casa sede; três casas; curral; depósito; cobertura)

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 614.306,99

Recursos hídricos: Sim

MFG Negócios Imobiliários

Telefone: (15) 99750.7083 – Sr. Emerson





- ELEMENTO N.º 23 -

Município: São Pedro / SP

Área: 77,440 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 3.000.000,00

Situação: Asfalto (frente para Rodovia)

Distância do asfalto: Frente para asfalto

Classe de capacidade de uso do solo: 40% - III / 40% - V / 20% - VIII

Índice agrônomo: 0,5400

Benfeitorias funcionais: Sim (casa sede; duas casas; barracão de maquinário; barracão de trato de animais; mangueira; chiqueiro; galinheiro)

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 885.008,44

Recursos hídricos: Sim

Imobiliária Marques

Telefone: (19) 99414.4560 – Sr. Marques





- ELEMENTO N.º 24 -

Município: Santa Maria da Serra / SP

Área: 634,040 ha

Valor oferta anunciada: R\$ 26.200.000,00

Situação: Vicinal I (estrada não pavimentada)

Distância do asfalto: 3.300 m da Estrada Municipal – acesso Rodovia SP 304

Classe de capacidade de uso do solo: 20% - III / 60% - IV / 20% - VIII

Índice agrônomo: 0,4944

Benfeitorias funcionais: Sim (casa sede; casa administrador; casa caseiro; piscina; galpões; mangueira)

Estimativa valor benfeitorias: R\$ 1.302.283,73

Recursos hídricos: Sim

MFG Imóveis

Sr. Roberto

