

Exmo. Sr. Dr. Juiz Direito da Terceira Vara da Comarca de Itapeva/SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 1004476-69.2019.8.26.0270

MAIRA PEDROSO MARCONDES, na qualidade de Auxiliar do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, neste ato, atuando como Perita Judicial, nomeada nos autos supramencionado, vem mui respeitosamente presente a V. Exa. apresentar o laudo de Avaliação Pericial Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento;

Itapeva, 10 de novembro de 2023.

MAIRA PEDROSO MARCONDES
Perita Judicial - TJSP

LAUDO PERICIAL

I. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo nº 1004476-69.2019.8.26.0270

Distribuição: 18/10/2019

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Área: Cível

Assunto: Contratos Bancários

Foro: Foro de Itapeva

Vara: 3ª Vara Judicial

Valor da ação: R\$ 640.351,69

PARTES DO PROCESSO

Exequente: **Banco do Brasil S.A.**
Advogado: Carlos Alberto Almeida
Assist. técnico: Guilherme Calabresi Machado

Executado: **Jose Carlos da Silva Fogaça**
Espólio de Dagmar Siqueira da Silva
Invitante.: LUCÉLIA DA SILVA FOGAÇA
Carlos da Silva Fogaça
Silvia Lucia Santos Abreu Fogaça
Gabriel da Silva Fogaça
Advogado:
Assist. técnico:

Perita Judicial: Maira Pedroso Marcondes

II. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação Judicial.

SOLICITANTE: Terceira Vara Cível da Comarca de Itapeva/SP

FINALIDADE: Avaliação para fins de penhora judicial na ação de execução.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

MATRICULA Nº 1.199

MATRICULA Nº 13.026

Uma área de terras, denominada de Sítio Capim Fino, com uma área de 72, 60 ha, ou seja, 30,00 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo.

MATRICULA Nº 2.310

Uma área de terras, denominada de Chácara Ana, com uma área de 24,20 ha, ou seja, 10,00 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo.

MATRICULA Nº 14.305

Uma área de terras, denominada de Sítio Vó Tonha, com uma área de 64,13 ha, ou seja, 26,5 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo.

III. OBJETIVO DA PERÍCIA

Os trabalhos tem como objetivo precípuo identificar o valor de mercado dos imóveis pela quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições vigentes de mercado.

IV. MUNICIPIO DE LOCALIDADE DOS IMÓVEIS

O município de Itapeva, localizado na região Sudoeste do Estado de São Paulo, está distante da capital São Paulo a cerca de 300 km, formado pela sede e pelos distritos de Alto da Branca, Areia Branca e Guarizinho, a área territorial se estende por 1.826,3 km² e contava com 94.354 habitantes no último censo.

O acesso ao município, vindo da capital do estado de São Paulo pode ser feito através da rodovia Castelo Branco SP-280 até as cidades de Sorocaba ou Tatuí, seguindo à cidade de Itapetininga, ponto de encontro com a SP-127, prosseguindo até Capão Bonito e posteriormente até Itapeva pela SP-258, passando por Taquarivaí. O acesso ao Estado do Paraná é feito pela rodovia Francisco Alves Negrão SP-248, até o município de Itararé, divisa de Estados, seguindo pela PR-151, até Ponta Grossa, passando por Sengés, Jaguariaiva, Pilar do Sul e Castro. Em Ponta Grossa segue-se pela BR-376 até Curitiba.

A malha ferroviária passa pelo Município de Itapeva, a ferrovia ALL – América Latina Logística do Brasil S/A. O percurso entre o ponto de partida na Estação Júlio Prestes na Capital do Estado e a sede do Município é de 337 km. Esta linha dá acesso ao entroncamento entre a ALL e a rede Ferroviária Federal.

O município tem como vizinhos os municípios de Buri, Capão Bonito, Guapiara, Itaberá, Itararé, Itaí, Paranapanema, Nova Campina, Ribeirão Branco, Taquarivaí.

O município é um entreposto comercial e de escoamento da produção agrícola de todo o extremo sul de São Paulo, além de ser a maior cidade desta região, Vale do Ribeira e do Paranapanema. Na hierarquia urbana nacional foi classificada pelo IBGE como um centro sub-regional de nível B (são aquelas cidades que possuem influência sobre municípios próximos) e considerada entre as maiores produtoras agropecuária do Estado em razão da sua potencialidade.



Localização do município de Itapeva no mapa do Estado de São Paulo. Fonte: Google

V. OBJETO DA PERÍCIA

Tratam-se de imóveis rurais de propriedade dos executados destinado para atividade agrícola classificado como fazenda familiar, operadas e gerenciadas por seus proprietários.

Matrícula: 2.310 – C.R.I. de Itapeva/SP.

Área total: 10 Alqueires e/ou 24,2 hectares.

Localização: Bairro Ribeirão Bonito, zona rural do município de Itapeva/SP.

Denominação: Chácara Ana

INCRA: 636.070.017.515-2

Inscrição C.A.R. : SP-3522406-683BE24881A14E2FB299EE572C2328B6

DESCRIÇÃO MATRÍCULA (15/08/1977):

“Partes ideais de terras, no sítio denominado “Ana”, situado neste município, com a área de dez (10) alqueires mais ou menos, com as divisas respeitadas: começa no canto da divisa de dona Alzira Neves Pereira, com José Torres e José Amaral, segue dividindo com estes por um paredão de pedra até as divisas com a Samba (Sociedade Anonima Marmores Brasileira) segue dividindo com esta por cerca de arame, atravessa a estrada oficial que vai a Ribeirão Branco e continua dividindo com a mesma, por cerca de arame, valo e corregoziho, daí segue por este dividindo com Osório Frade e ainda com a Samba até encontrar uma vertente nas divisas de dona Alzira Neves Pereira, daí segue dividindo com esta pela vertente e por cerca de arame, atravessa novamente a estrada oficial que vai a Ribeirão Branco e segue até a divisa de José Torres e Alzira Neves, ponto de partida.”

PROPRIETÁRIOS:

R.04 – 2310 – 10/01/2005 – Adquirentes: JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão de bens com DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA (40%); CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com SILVIA LUCIA SANTOS ABREU FOGAÇA (30%); e GABRIEL DA SILVA FOGAÇA (30%).

OBSERVAÇÕES/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:

AV.26 – 2310 – 03/10/2019 - Certidão de penhora online (PH000287873), expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datado em 19 de setembro de 2019, extraída da Ação de Execução Civil nº de Ordem 1002528-2920188260270.

TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora – Data do auto ou termo: 27/03/2019

AV.27 – 2310 – 13/01/2020 – Certidão datada de 12/11/2019, expedida pela 3ª Vara Judicial desta Comarca, dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo Digital nº 1004476-69.2019.8.26.0270, averba-se nos termos do artigo 828 do CPC a existência de tal execução.

AV.28 – 2310 – 27/09/2021 – Certidão de penhora online (PH000379656), expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 09/09/2021, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, nº de Ordem 1000517-9020198260270.

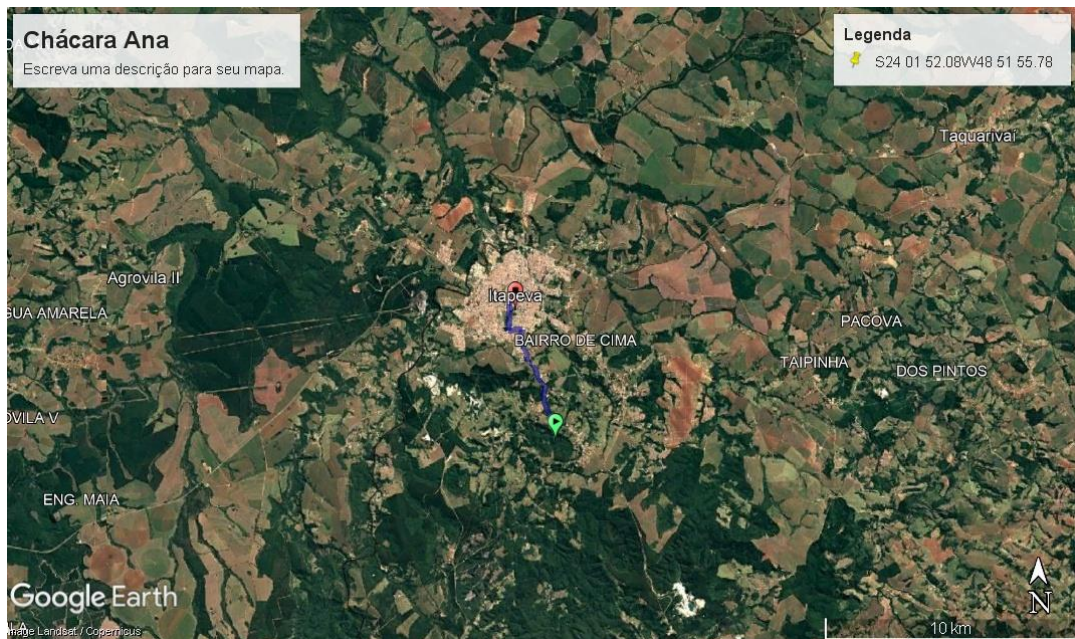
TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 20/07/2021

AV.29 – 2310 – 18/02/2022 – Certidão de penhora online (PH000400188), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 25/01/2022, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 10044766920198260270.

TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 18/11/2021

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado em uma região rural do município de Itapeva, no Bairro Ribeirão Bonito, com acesso 100% por asfalto, as margens da Rodovia Pedro Rodrigues Garcia (SP-249, km 72+500m) está distante aproximadamente 5,00 km do centro da cidade de Itapeva.



BENFEITORIAS:

Durante a vistoria do imóvel, identificamos a existência de benfeitorias no local, caracterizado por silos, barracões, casa de morada, escritório e cerca de arame, no entanto, não fomos autorizados a vistoriar as edificações existente, segundo informações a área foi vendida e atualmente é explorada pelos Srs. Ismael e Flávio Gonzaga.

Em contato com o Sr. Gabriel Fogaça, nos informou que a área foi negociada em 2015, no valor de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), disponibilizado uma cópia do contrato de compra e venda, segue em anexo a este laudo.

CARACTERISTICAS:

A acessibilidade ao imóvel é relativamente fácil, permitindo o acesso de qualquer tipo de veículo de carga, passeio ou maquinário agrícola.

O imóvel possui topografia semi-plana e o solo de terra vermelha argilosa, sem pedregosidades, de ótima qualidade para cultivo de grãos e pastagem. Ao seu entorno nota-se a predominância de áreas de pastagem, cultivo de lavouras e chácaras de recreio. Com relação ao zoneamento, a região tende a se tornar zona urbano.

FOTOS DA ÁREA





Matrícula: 1.199 – C.R.I. de Itapeva/SP.

Área total: 20 alqueires e/ou 48,6 hectares.

Localização: Bairro Enxovia e Morro Cavado, zona rural do município de Itapeva/SP.

Denominação: Sítio Capim Fino

INCRA: 636.070.014.249-1

Inscrição C.A.R.: SP-3522406-8530298AD249427CB680A8AAF7DD2267

DESCRIÇÃO MATRÍCULA (20/10/1976):

“Uma legitima de Cr\$100.000,00 no inventário de Maria Jesus Fogaça e que recae no quinhão Enxovia ou Morro Cavado, deste município, com 20 (vinte) alqueires e que se encontra dentro das seguintes divisas e confrontações: começa em um marco na água de Pedra e desce por esta até a confluência com a água do Pinhal, dividindo com os quinhões de José Ferreira Fogaça e de Ida Ferreira Fogaça, daí desce pela citada água até uma cerca de arame dividindo com terras de Antonio Lazaro de Oliveira, segue à direita pela cerca de arame, dividindo com terras de Antonio Lázaro de Oliveira, segue à direita pela cerca até a água do Lageado, dividindo com terras dos vendedores e pela água do Lageado acima até um marco, dividindo com terras de Osvaldo Reichert, daí segue pelo rumo de 41º40 n0 até o ponto onde tiveram início das divisas; na distância de 1.050 metros e dividindo com o quinhão de Cinira Ferreira Fogaça.”

PROPRIETÁRIOS:

R.02-1.199 – 30/09/1977 – Adquirentes: JOSÉ CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão de bens com DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA

OBSERVAÇÕES/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:

AV.43 – 1.199 – 03/10/2019 - Certidão de penhora online (PH000287873), expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datado em 19 de setembro de 2019, extraída da Ação de Execução Civil nº de Ordem 1002528-2920188260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora – Data do auto ou termo: 27/03/2019

AV.44 – 1.199 – 13/01/2020 – Certidão datada de 12/11/2019, expedida pela 3ª Vara Judicial desta Comarca, dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo Digital nº 1004476-69.2019.8.26.0270, averba-se nos termos do artigo 828 do CPC a existência de tal execução.

AV.45 – 1.199 – 18/02/2022 – Certidão de penhora online (PH000400188), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 25/01/2022, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 10044766920198260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 18/11/2021

AV.46 – 1.199 – 09/03/2022 – Certidão de penhora online (PH000400224), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 25/01/2022, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 00003964520208260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 24/11/2021

Matrícula: 13.026 – C.R.I. de Itapeva/SP.

Área total: 10 alqueires e/ou 24,2 hectares.

Localização: Bairro Enxovia e Morro Cavado, zona rural do município de Itapeva/SP.

Denominação: Sítio Capim Fino II

INCRA: 636.070.014.249-1

Inscrição CAR: SP-3522406-8530298AD249427CB680A8AAF7DD2267

DESCRIÇÃO MATRÍCULA (08/10/1986):

“Uma gleba de terras de cultura de 2ª Categoria, sito no distrito de Guarizinho, neste município, com a área de mais ou menos 10 alqueires e que se encontra dentro das seguintes divisar e confrontações: de um lado por rumo com José Ferreira Fogaça, de outro pela água do Lageado, com Oswaldo Reichert, de outro lado pela água do Pinhal com os outorgantes vendedores e finalmente de outro lado com os outorgantes vendedores.”

PROPRIETÁRIOS:

R.03 – 13.026 – 31/07/1995 – Adquirente: JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão de bens com DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA

OBSERVAÇÕES/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:

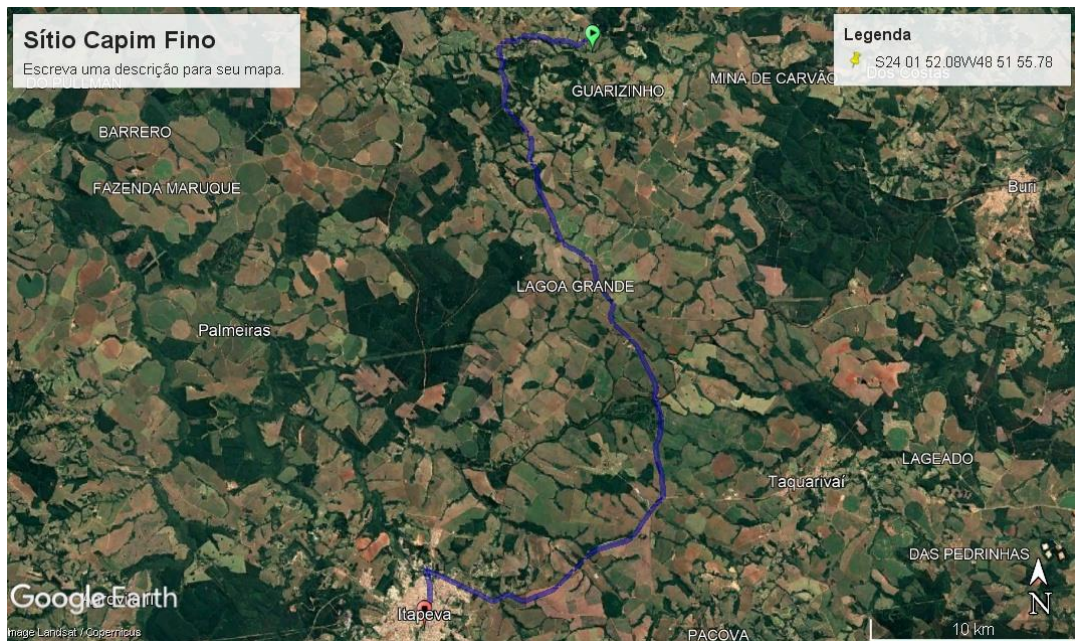
AV.24 – 13.026 – 03/10/2019 - Certidão de penhora online (PH000287873), expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datado em 19 de setembro de 2019, extraída da Ação de Execução Civil nº de Ordem 1002528-2920188260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora – Data do auto ou termo: 27/03/2019

AV.25 – 13.026 – 13/01/2020 – Certidão datada de 12/11/2019, expedida pela 3ª Vara Judicial desta Comarca, dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Processo Digital nº 1004476-69.2019.8.26.0270, averba-se nos termos do artigo 828 do CPC a existência de tal execução.

AV.25 – 13.026 – 18/02/2022 – Certidão de penhora online (PH000400188), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 25/01/2022, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 10044766920198260270. TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 18/11/2021

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel esta localizado em uma região rural do municipio de Itapeva, no Bairro Morro Cavado, proximo ao distrito do Guarizinho, com acesso por asfalto através da Estrada Vicinal Faustino Daniel da Silva (Km 271), e 4 km por estrada de terra, esta distante aproximadamente 38 km, do centro da cidade de Itapeva.



BENFEITORIAS:

Durante a vistoria do imóvel, identificamos a existência de uma casa edificada em estado precário, abandonada.

CARACTERÍSTICAS:

A acessibilidade ao imóvel é relativamente fácil, permitindo o acesso de qualquer tipo de veículo de carga, passeio e maquinário agrícola.

O imóvel possui relevo relativamente suave ondulado e o solo de terra vermelha argilosa, suas características físicas lhe atribuem condições amplamente favoráveis para a atividade agrícola.

Ao seu entorno nota-se a predominância de áreas de pastagem, cultivo de lavouras.

Em contato com o Sr. Gabriel Fogaça, nos informou que as áreas referente as matrículas nº 1.199 e 13026, foram negociadas em dezembro de 2016, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme contrato de permutada realizado com a Sra. MARIA DE LOURDES SIQUEIRA. Nos foi disponibilizado uma cópia do contrato de permuta, que segue em anexo a este laudo.

FOTOS DA ÁREA





Matrícula: 14.305 – C.R.I. de Itapeva/SP.

Área total: 26,50 alqueires e/ou 64,13 hectares.

Localização: Bairro da Taipinha, zona rural do município de Itapeva/SP.

Denominação: Sítio Vó Tonha

INCRA: 636.070.027.529-7

Inscrição CAR: SP-3522406-83CEAB91B96541FF86BDF695EF66FA49

DESCRIÇÃO MATRÍCULA (28/10/1987):

“Uma área com 26,50 (vinte seis mil e meio) alqueires, ou seja, 64,13 há, ou ainda, 641.300,00 m², desmembrada do imóvel rural denominado Fazenda Nova, situado neste município, assim descrito: A) “Tem início a presente descrição no “M-0” cravado na margem esquerda de um córrego divisor e no ponto onde divide com João Nicolau Mendes. Deste segue confrontando com Nilson Rodrigues Plens com os seguintes rumos e distâncias: 00°14’06”NE 863,217 metros, 15°31’58” NE 456,710 metros, até o “M-1”, cravado na margem de uma estrada municipal. Desde segue margeando e confrontando com a referida estrada no sentido Bº Pacova-Itapeva, cidade por uma distância de 201,755 metros, até o “M-2”. Deflete à esquerda e segue por um brejo, confrontando com João Nicolau Medes, por uma distância de 222,736 metros, até – “M-3”. Deflete à esquerda, ainda com a mesma confrontação, com o rumo e distância de 61°50’07” SE 20,826 metros, até o “M-4”. Deflete à direita ainda com a mesma confrontação com o rumo e distância de 56°03’22”SW 82,040 metros, até o “M-5”, cravado na margem do córrego da divisa. Deste segue pelo córrego da divisa no sentido água acima, confrontando com João Nicolau Mendes, por uma distância de 412,510 metros, até o “M-6”. Deste segue agora pelo meio de um valo divisor, ainda com a mesma confrontação por uma por uma distância de 720,606 metros, ate o “M-7”, cravado na nascente de um córrego sem nome. Deste segue o córrego abaixo, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 55,021 metros até a barra deste com o córrego divisor onde esta cravado o “M-8”. Deste segue pelo córrego divisor, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 224,808 metros, até o “M-9”. Deixa o córrego e segue novamente por um valo divisor, ainda com a mesma confrontação, por uma distância de 626,905 metros, até o “M-10” e B) “Tem início a presente descrição no “M-0” cravado na margem de uma estrada municipal e no ponto divide com NILSON RODRIGUES PLENS. Deste segue confrontando com Nilson Rodrigues Plens com os seguintes rumos e distâncias: 37°40’17”NE 201,319 metros, 12°39’57”NE 52,707 metros, 08°52’44”NE 19,456 metros, até o “M-1”. Deflete à esquerda confrontado com a Agropecuária Itacolomi com o rumo e distância de 85°54’51” SW 198,158 metros até o “M-2”. Segue agora por um córrego sem nome, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 55,337 metros, até o “M-3”. Deixa o córrego e segue agora por um brejo, confrontado com João Nicolau Mendes, por uma distância de 158,418 metros até o “M-4”, cravado na margem de uma estrada municipal. Deste segue margeando e confrontado com a referida estrada por uma distância de 198,661 metros, até o “M-0”, onde iniciou e termina esta descrição. Imóvel este que é um só todo, mas que foi descrito em duas glebas em virtude de ser cortado pela estrada municipal e que passará desta data em diante denominar-se Sítio “Vó Tonha”.”

PROPRIETÁRIOS:

R.02 – 14.305 – 10/09/1997 – Adquirentes: CARLOS DA SILVA FOGAÇA, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com SILVIA LUCIA SANTOS ABREU FOGAÇA.

OBSERVAÇÕES/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:

AV.13 – 14.305 – 03/10/2019 – Certidão de penhora online (PH000287873) expedida pelo 2º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 19/09/2019, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de Ordem 100252820188260270.

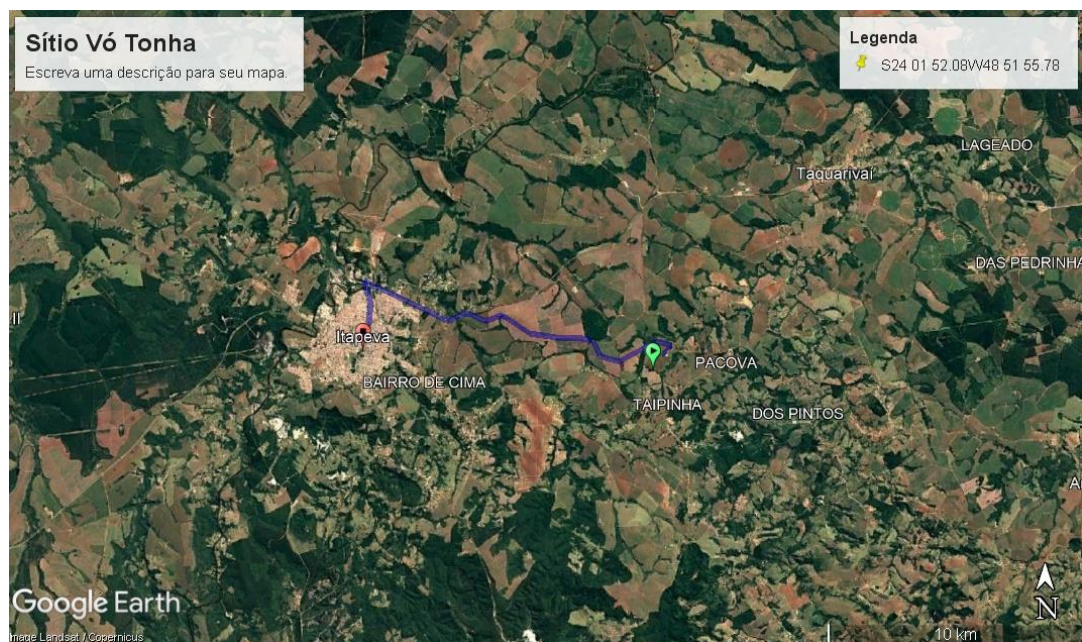
TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora – Data do auto ou termo: 15/04/2019.

AV.14 – 14.305 – 21/01/2021 – Certidão de penhora online (PH000346877), expedida pelo 3º Ofício Judicial desta Comarca, datada de 06/12/2020, extraída dos autos da ação de Execução Civil, nº de ordem 10004476692019826027.

TIPO DE CONSTRIÇÃO: Penhora - Data do auto ou termo: 20/10/2020

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel está localizado em região rural do município de Itapeva, no Bairro da Taipinha, com acesso pela Rodovia Francisco Alves Negrão SP-258, Km 218,8 e por 4,5 km pela Estrada Vicinal Espiridião Lúcio Martins, e seguindo 2,0 km por estrada de terra.

**BENFEITORIAS:**

Durante a vistoria do imóvel, identificamos a existência de uma casa do caseiro, cerca de arame, açude e lavoura de milho.

CARACTERÍSTICAS:

A acessibilidade ao imóvel é relativamente fácil, permitindo o acesso de qualquer tipo de veículo de carga, passeio e maquinário agrícola.

O imóvel possui relêvo relativamente ondulado e solo de terra vermelha argilosa, sem pedregosidades e de ótima qualidade para cultivo de grãos e pastagem.

Ao seu entorno nota-se a predominância de áreas de pastagem, cultivo de lavouras e florestas de árvores para corte.

FOTOS DA ÁREA





VI. ORIENTAÇÃO OBSERVADA POR ESTE SIGNATÁRIO

O entendimento desta Perita é que a principal função da perícia judicial é proporcionar ao meritíssimo juiz todos os elementos elucidados das controvérsias suscitadas nos autos, as quais envolvem aspectos financeiros e dados de mercado, no intuito de auxiliar o douto juiz em seu pronunciamento.

Dentro deste espírito, apresentamos as conclusões periciais sempre procurando a isenção quanto ao entendimento das aplicabilidades das normas legais, por se tratar de mérito especificamente do juízo, o que enseja na abstração das indagações concernentes à interpretação das leis.

VII. QUANTO AO POSICIONAMENTO TÉCNICO PERICIAL

Antes mesmo de adentrar no laudo pericial propriamente dito, e visando ofertar às partes e o d. Juízo um esclarecimento prévio acerca do posicionamento técnico deste perito com relação às questões discutidas nestes autos, tomo a liberdade de apresentar as seguintes informações:

- Que os resultados obtidos na perícia têm como base elementos comparativos;
- Além dos elementos utilizados para os cálculos, para efeito de amostragem descrevemos resultados de outras avaliações realizadas;
- Que os elementos comparativos para o cálculo se situam em locais de zoneamento semelhante ao imóvel avaliando;
- Que após breve análise da situação em que se encontra os autos, a equipe pericial entendeu que para melhor entendimento e decisão dos nobres magistrados, optou-se em realizar a avaliação com dados atuais de mercado;
- Os resultados demonstram o valor de venda válida para o mês de **NOVEMBRO/2023**.

VIII. BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO, SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA.

Trata-se de AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE em que figura como exequente BANCO DO BRASIL S.A. em desfavor dos executados JOSÉ CARLOS DA SILVA FOGAÇA, DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA, CARLOS DA SILVA FOGAÇA, SILVIA LÚCIA SANTOS ABREU FOGAÇA e GABIREL DA SILVA FOGAÇA.

A exordial funda-se na CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 495.701.671, emitida em 29/07/2017, no valor nominal de R\$ 395.527,28 (trezentos e noventa e cinco mil, quinhentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos), com vencimento em uma única parcela em 25/01/2019, descrito no título de crédito anexo nos autos, garantida por garantia real, a HIPOTECA CEDULAR dos imóveis de matrículas sob nº 1.199, 2.310, 13.026, 14305 todos do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva, SP, dados pelos co-executados.

Os devedores, ora Executados, assumiram, solidariamente, perante o Exequente, a responsabilidade pelo adimplemento da obrigação pecuniária consubstanciada em crédito que, vencido, não houve qualquer pagamento pelos devedores, incorrendo em mora e ocasionando o vencimento extraordinário da totalidade da dívida que atualizado até 31/10/2019, perfaz o total de R\$ 640.351,69 (seiscentos e quarenta mil, trezentos e cinquenta e um reais e sessenta e nove centavos), computada apenas comissão de permanência para o período de inadimplemento, sem a incidência de juros moratórios e multa pactuados pelas partes.

Os co-devedores avalistas e intervenientes garantes, por outro lado, também incorreram em mora ao não providenciarem o pagamento do referido saldo devedor.

IX. DOCUMENTOS ANALISADOS

A presente prova pericial foi confeccionada com base em toda a documentação acarreada aos autos e decisões proferidas, bem como, as informações técnicas provida durante as diligências.

É importante frisar que para a análise dos elementos levou-se em consideração a idoneidade e a veracidade das informações que contemplam a elaboração do cálculo pericial.

X. METODOLOGIA DE TRABALHO

O valor do imóvel será determinado por metodologia simplificada do valor da terra agrícola na região de Itapeva tendo como referências dados do Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo, ofertas no mercado imobiliário, informações de populares e os ajustes necessários para se chegar no real valor de mercado.

Foram realizadas pesquisas em portais de empresas do ramo imobiliário, contato direto com corretores de imóveis e proprietários de imóveis rurais.

PERSPECTIVA DE MERCADO

Durante as pesquisas realizadas sobre o mercado imobiliário rural, diagnosticamos que algumas regiões apresentam um mercado aquecido e com ofertas de áreas equivalentes aos imóveis avaliando para negociação. A região de Itapeva apesar da disponibilidade de imóveis a crise econômica que assola o país tem refletido no mercado imobiliário.

XI. DADOS AMOSTRAIS COLETADOS

As pesquisas foram concentradas em áreas semelhantes aos imóveis avaliados e foram desenvolvidas no período entre julho e outubro de 2023. Nas pesquisas de

campo identificamos a negociação concluída de apenas duas áreas realizada nos últimos doze meses. Por questões de cláusulas contratuais detalhes que identificam as áreas e partes envolvidas na negociação não poderão ser divulgados no momento, a preservação se dá até o efetivo registro da escritura. Nos foi permitido informar apenas a região de localização dos imóveis, tamanho da área e valor, conforme segue:

➤ **Localização – Bairro dos Formigas**

Área negociada – 234 hectares

Tipo da terra – Cultivo em plena produção de grãos, frutas e árvores de corte.

Valor do hectare negociado – R\$ 125.087,00 (cento e vinte cinco mil e oitenta sete reais).

Data referência: Novembro/2022.

➤ **Localização – Bairro Pirituba/Taquari**

Área negociada – 44,05 hectares

Tipo da terra – Agricultura e arvores de corte.

Valor do hectare negociado – R\$ 113.491,00 (cento e treze mil quatrocentos e noventa um reais)

Data referência: 00/2023

Das ofertas de venda de área rurais pesquisadas em sites de negócio, foram encontradas as seguintes propostas:

➤ **EXCELENTE FAZENDA A VENDA EM ITAPEVA-SP**

Valor de Venda: R\$ 42.600.000 (R\$ 200.000,00/Alqueire)

Área total 213 Alqueires

Totalizando 140 Alqueires para Plantio

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-fazenda-de-213-alqueires-dupla-aptidao-em-2983892793.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=jumbo-sale_sp

➤ **SÍTIO NA AGRICULTURA EM ITAPEVA – SP**

Valor de Venda: R\$ 5.500.000,00 (R\$ 151.515,00/Alqueire)

Sítio 33 Alqueires - Planta 30 alqueires.

Casa, barracão, açude, entre Itapeva e Taquarivaí.

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-na-agricultura-em-itapeva-sp-2979991459.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP

➤ **FAZENDA À VENDA, COLINA DOS PINHEIROS - ITAPEVA/SP**

Valor de Venda: R\$ 63.600.000 (R\$ 300.000,00/Alqueire)

Código do anúncio: 24619

212 Alqueires.

Planta 160 alqueires, terra vermelha e plana.

Sem benfeitorias.

Link: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-colina-dos-pinheiros-itapeva-sp-1198617088?lis=listing_1100

- **FAZENDA PRODUTIVA EM ITABERÁ – SP**
 Valor da Venda: R\$ 15.200.000,00 (R\$ 266.666,00/Alqueire)
 Contendo 57 alqueires, planta 54 alqueires
 Plantando trigo, mas serve para soja, pois e de topografia plana de solo vermelho pra roxo, boa de água, tem condições de instalar pivô.
 LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-fzenda-produtiva-em-itabera-sp-2979992467.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP

- **EXCELENTE SÍTIO EM ITABERÁ - SP**
 Valor da Venda: R\$ 2.200.000 (R\$ 220.000,00/alqueire)
 Área 242.000m²
 Ótima terra produtiva em Itaberá -SP. Sítio com mina d'agua e terra de ótima qualidade para agricultura. 6 Km de estrada de terra.10 alqueires paulista plantando 6.Excelente oportunidade. Excelente sítio em Itaberá - SP
 LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-itapeva-centro-242000m2-RS2200000/id-14400829/>

- **CAPÃO BONITO - RURAL - ÁREA RURAL DE CAPÃO BONITO**
 Código do anúncio: FA00399
 Valor da Venda: R\$ 43.000.000 (316.176,00/Alqueire)
 Área total 136 Alqueires, Plantado 110 Alqueires, Terra Mista a Vermelha, Topografia Plana e levemente ondulada
 LINK: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/capao-bonito-rural-area-rural-de-capao-bonito-1131945676?lis=listing_1100

Para efeito de amostragem, destacamos também, os valores base da terra nua divulgados pela prefeitura municipal de Itapeva. Tratam-se de estimativa de um determinado bem, definido pelo Poder Público, utilizado como base de cálculo do valor venal para tributação.

MODALIDADE	VALOR
Silvicultura ou Pastagem Natural (Terras destinadas a reforestamentos)	R\$ 34.900,00
Pastagem Plantada (Terras destinadas a pastagens)	R\$ 36.200,00
Lavouira Aptidão Restrita (Terra de difícil cultura)	R\$ 43.700,00
Lavouira Aptidão Regular (terra de cultura de segunda)	R\$ 49.000,00
Lavouira Aptidão Boa (Terra de cultura de primeira)	R\$ 52.200,00
Preservação da Fauna (campo)	R\$ 32.700,00

LINK: <https://www.itapeva.sp.gov.br/itr>

Neste mesmo sentido, a título de informação demonstramos os resultados obtidos através do sistema do banco de dados do Instituto de Economia Agrícola (IEA) que normalmente é utilizado no Estado de São Paulo para se obter o valor venal da terra rural para apuração do cálculo do Imposto de Transmissão de Causa Mortis e Doação (ITCMD).

1 – Matrícula nº 2310 – Chácara Vó Ana

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador 11/11/2023	Propriedade possui benfeitorias? Sim	Município ITAPEVA
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		19.36 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		4.84 ha

Resultado			
Região considerada Município de Itapeva	Levantamento utilizado 11/2022 Publicado em 10/04/2023	Data do cálculo 11/11/2023 21:28:49	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	19.36 ha	\$71,027.78	\$1,375,097.82
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	4.84 ha	\$29,588.89	\$143,210.23
		Total nominal:	\$1,518,308.05
		Redutor:	26.00 %
		Valor Venal:	\$1,123,547.96

2 – Matrícula nº 1.199 – Sítio Capim Fino

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador 11/11/2023	Propriedade possui benfeitorias? Sim	Município ITAPEVA
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		40.00 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		8.40 ha

Resultado			
Região considerada Município de Itapeva	Levantamento utilizado 11/2022 Publicado em 10/04/2023	Data do cálculo 11/11/2023 21:48:16	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	40.00 ha	\$71,027.78	\$2,841,111.20
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	8.40 ha	\$29,588.89	\$248,546.68
		Total nominal:	\$3,089,657.88
		Redutor:	26.00 %
		Valor Venal:	\$2,286,346.83

3 – Matrícula nº 13.026 – Sítio Capim Fino II

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador 11/11/2023	Propriedade possui benfeitorias? Sim	Município ITAPEVA
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		21.00 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		3.20 ha

Resultado			
Região considerada Município de Itapeva	Levantamento utilizado 11/2022 Publicado em 10/04/2023	Data do cálculo 11/11/2023 21:43:03	
Área(s) da propriedade		RS / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	21.00 ha	\$71,027.78	\$1,491,583.38
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	3.20 ha	\$29,588.89	\$94,684.45
		Total nominal:	\$1,586,267.83
		Redutor:	26.00 %
		Valor Venal:	\$1,173,838.19

4 – Matrícula nº 14.305 – Sítio Vó Tonha

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador 07/11/2023	Propriedade possui benfeitorias? Sim	Município ITAPEVA
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		64.14 ha

Resultado			
Região considerada Município de Itapeva	Levantamento utilizado 11/2022 Publicado em 10/04/2023	Data do cálculo 07/11/2023 13:26:32	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	64.14 ha	\$71,027.78	\$4,555,721.81
		Total nominal:	\$4,555,721.81
		Redutor:	26.00 %
		Valor Venal:	\$3,371,234.14

Por fim, demonstramos, também, como fonte de pesquisa, parecer técnico de corretores do mercado imobiliário local, que segue em anexo, conhecedores dos imóveis avaliando e da região, os quais nos informaram da potencialidade dos imóveis e os respectivos valores para negociação, conforme segue:

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (ha)	ÁREA (al)	Valor Avaliado	VALOR (ha)	VALOR (al)	DATA	AVALIADOR
Matrícula 2.310 - Chácara Ana	Bairro Ribeirão Bonito	24,2	10	5.550.000,00	229.338,84	555.000,00	nov-23	Couto Imóveis
				4.800.000,00	198.347,11	480.000,00	nov-23	Antonio Marmo
Matrícula 1.199 13.026 Sítio Capim Fino	Distrito Guarizinho	48,4	20	9.300.000,00	128.099,17	310.000,00	nov-23	Couto Imóveis
				8.400.000,00	115.702,48	280.000,00	nov-23	Antonio Marmo
Matrícula 14.305 - Sítio Vó Tonha	Bairro da Taipinha	64,13	26,5	7.950.000,00	123.966,94	300.000,00	nov-23	Couto Imóveis
				7.420.000,00	115.702,48	280.000,00	nov-23	Antonio Marmo

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

Considerando os elementos demonstrativos mencionados acima, observa-se que os valores das propriedades negociadas nos últimos meses condizem com as pesquisas de ofertas encontradas no mercado imobiliários e que oportunamente pode ser confirmado com populares os valores de especulação atribuídos ao entorno da região em que se localiza os imóveis objeto de avaliação.

Nesse cenário, concluímos que o valor da terra para negociação na região onde se encontram os imóveis circundam entre R\$ 100.000,00 e R\$ 125.000,00 o hectare, consideramos os seguintes valores para as propriedades avaliadas:

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (ha)	ÁREA (al)	VALOR (ha)	VALOR (al)	Valor Avaliado
Matrícula 2.310 - Chácara Ana	Bairro Ribeirão Bonito	24,2	10	125.087,00	302.710,54	3.027.105,40
Matrícula 1.199 - Sítio Capim Fino	Dsitrito do Guarizinho	48,4	20	103.201,93	249.748,67	4.994.973,41
Matrícula 13.026 - Sítio Capim Fino	Dsitrito do Guarizinho	24,2	10	103.201,93	249.748,67	2.497.486,71
Matrícula 14.305 - Sítio Vó Tonha	Bairro da Taipinha	64,13	26,5	103.201,93	249.748,67	6.618.339,77

Nota:

O parcelamento do solo poderá ser feito mediante desmembramento dos imóveis, eventualmente será necessário realizar retificação do registro.

XII. ENCERRAMENTO

São inassumíveis responsabilidades sobre documentos controversos que não fazem parte dos autos deste processo e dos que se encontram em posse deste perito. Inassumíveis também são as responsabilidades sobre documentos idôneos e válidos que podem estar em poder de pessoas físicas e jurídicas, seja da autora ou do réu, ou ainda, de outros cidadãos interessados no deslinde deste caso, que a nós não foram consignados até a data da conclusão deste laudo.

Por fim, são também inassumíveis responsabilidades sobre matérias jurídicas a que tenha, eventualmente, e sem intenção determinada, se referido, excluídas nestas, obviamente, as responsabilidades implícitas para o exercício de sua profissão, estabelecida em Leis, Códigos e regulamentos próprios.

Nada mais tendo a acrescentar, dá-se por concluído o presente LAUDO, composto por 25 páginas, assinadas digitalmente.

Itapeva/SP, 10 de novembro de 2023.

MAIRA PEDROSO MARCONDES

Perita Judicial

CREASP nº 5070288472

**COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL, EQUIPAMENTOS
DE SECADOR E DEMAIS BENFEITORIAS**

Pelo presente Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural e benfeitorias, celebram as partes abaixo qualificadas:

QUADRO DE RESUMO:

I – COMPROMITENTES VENDEDORES:

JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA, brasileiro, viúvo, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 7.710.005 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF sob nº 748.993.769-04, residente e domiciliado na Rua Pires Fleury, nº 300, centro, Itapeva, no Estado de São Paulo.

CARLOS DA SILVA FOGAÇA, brasileiro, agricultor, portador do RG nº 26.410.070-0 SSP/SP, CPF nº 265.657.808-62, e sua mulher **SILVIA LUCIA SANTOS ABREU FOGAÇA**, brasileira, auxiliar de escritório, portadora do RG nº 27.819.997-5 SSP/SP, CPF nº 177.198.888-63, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Tatuí, nº 228, Vila Aparecida, na cidade de Itapeva/SP.

GABRIEL DA SILVA FOGAÇA, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 44.175.966-X SSP/SP, CPF nº 222.562.838-60, residente e domiciliado na Rua Tatuí, nº 197, Vila Aparecida, Itapeva-SP.

II – COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES:

ISMAEL GONZAGA NETO, brasileiro, casado, portador do RG 10.740.393-6 SSP-SP, CPF 216.297.578-53, residente e domiciliado na Rua Bom Jesus, nº 547, centro, Itaporanga, CEP 18.480-000.

FLAVIO APARECIDO GONZAGA, brasileiro, casado, portador do RG 21.650.933-6 SSP-SP, CPF 112.218.248-09, residente e domiciliado na Rua Bom Jesus, nº 547, centro, Itaporanga, CEP 18.480-000.

III – IMÓVEL E BENFEITORIAS OBJETOS DO COMPROMISSO:

- a) 01 (uma) área de terras com área exata de dez (10) alqueire paulista (24.200m²) a ser desmembrada do imóvel rural devidamente matriculado sob nº 2.310 com a seguintes descrição: "Partes ideais de terras, no sítio denominado "Ana", situado neste município, com a área de dez (10) alqueires mais ou menos, com as divisas respeitadas: começa no canto da divisa de dona Alzira Neves Pereira, com José Torres e José Amaral, segue dividindo com estes por um paredão de pedra até as divisas com a Samba (Sociedade Anonima Marmores Brasileira) segue dividindo com esta por cerca de arames, atravessa a estrada oficial que vai a Ribeirão Branco e continua dividindo com a mesa, por cerca de arame, valo e um corregozinho, daí segue por este dividindo com Osório Frade e ainda com a Samba até encontrar uma vertente nas divisas de dona Alzira Neves Pereira, daí segue dividindo com esta pela vertente e por cerca de arame, atravessa novamente a estrada oficial que vai a Ribeirão Branco e segue até a divisa de José Torres e Alzira Neves, ponto de partida.

JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA

CARLOS DA SILVA FOGAÇA

SILVIA LUCIA S.A. FOGAÇA

GABRIEL DA SILVA FOGAÇA

ISMAEL GONZAGA NETO

FLAVIO APARECIDO GONZAGA

- b) Referida área de terras acima descrita e a ser desmembrada, contém as seguintes benfeitorias, que englobam o presente contrato: 1)- uma dupla com capacidade para 2.000 (dois mil) sacos cada uma; 2)- dois silos armazenadores, sendo um no modelo SAE 1408, ano 2004, de 23.000 (vinte e três mil) sacos, e outro SAE 1409, ano 2206, de 27.000 (vinte e sete mil) sacos; 3)- uma máquina de pré-limpeza modelo PLE25, ano 2004, série 238; 4)- um secador modelo SE25, ano 2004, série 125; 5)- uma fornalha modelo FE2, ano 2004, série 226; 6)- um elevador de fluxo de entrada modelo EC30, ano 2004, série 780; 7)- um elevador de fluxo de entrada modelo EC30, ano 2004, série 780; 8)- um elevador modelo EC40, ano 2004, série 779; 9)- dois exaustores de silo modelo VCE15, série 67, sendo um, ano 2006 e outro, ano 2004; 10)- um motor marca WEG 3,7, rosca de descarga; 11)- um motor WEG 5,5 cv, rosca de descarga; 12)- dois motores marca WEG 11 cv; 13)- um motor inversor marca WEG 1,5 cv; 14)- um motor marca WEG 5,5 CV do motor do elevador EC40; 15)- um motor marca WEG 3,7 cv do motor do elevador EC30; 16)- um motor WEG 3 CV do motor do elevador da moega; 17)- dois motores dos exaustores; 18)- um motor marca WEG 3 cv da máquina de pré-limpeza; 19)- um motor marca WEG 1,5 cv do exaustor de ar da moega; 20)- dois motores da rosca varredora; 21)- um painel de comando do controle elétrico completo; 22)- uma máquina determinadora de umidade marca GEhaka, G810; 24)- uma máquina de costurar sacos, marca NEW LONG, série JE 82352; 25)- uma balança modelo 5183/2, série 3460, ano 2003 para 80 toneladas, marca Jundiai com 21 metros; 26)- um tanque de combustível com capacidade de 15.200 litros, com bomba modelo TDH15, série 1434, ano 2001; 27)- uma caixa d'água de 1.000 litros; 28)- um aparelho de ar condicionado marca SPRINGER, modelo 18.000 BTU's; 29)- um desintegrador e picador modelo DP4, marca NOGUEIRA, com motor elétrico marca WEG 15 cv; 31)- uma balança marca FILIZOLA para até 300 quilos; 32)- uma balança marca RC300, série 002402, máximo de 300 quilos; 33)- um compressor de ar marca SCHULZ, 175 libras, 2 hp; 34)- um conjunto de peneiras para pré-limpeza de soja e outra para trigo; 35)- um motor com bomba de disco 5 cv, com 300 metros de encanamento para água; b)- um barracão em alvenaria localizado ao lado da unidade de armazenamento, c) uma construção em alvenaria composta de 2 pavimentos, contendo no piso térreo um escritório comercial e no piso superior um banheiro, um quarto e uma sala; d)- uma casa de morada, composta de 3 quartos, sala, cozinha e banheiro.

IV - PREÇO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS:

As partes declaram que o preço certo e ajustado para alienação total do imóvel medindo exatamente dez (10) alqueire paulista, acrescido de todas as suas benfeitorias acima identificadas, representam o valor global de **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)**.

V- DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento do preço do objeto do presente contrato se dará da seguinte forma:

- a) **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)** já pagos em mãos aos três vendedores, em moeda corrente na data de 25/02/2018, servindo o presente contrato como prova do pagamento para não mais se repetir;
- b) **04 (quatro) parcelas de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, com vencimentos para os dias **25/08/2018; 25/02/2019; 25/08/2019 e 25/02/2020**.

JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA

CARLOS DA SILVA FOGAÇA

SÍLVIA LUCIA S. A. FOGAÇA

GABRIEL DA SILVA FOGAÇA

ISMAEL GONZAGA NETO

FLAVIO APARECIDO GONZAGA

VI- PRAZO DA ENTREGA DA POSSE SOBRE O IMÓVEL

A posse do imóvel objeto do presente compromisso já foi entregue aos compromissários compradores na data de 25/02/2018, já estando desde então na efetiva posse do imóvel medindo dez (10) alqueire paulista e suas benfeitorias acima identificadas.

VII – ÔNUS:

Os COMPROMITENTES VENDEDORES se comprometem solidariamente em proceder ao desmembramento da área de terras ora alienada, livrando o referido imóvel de todas as hipotecas que hoje recaem sobre os mesmos, sob pena de vir a ter que pagarem efetivamente todos os débitos que recaem sobre o imóvel. Obrigando-se assim, a entregar o objeto do presente contrato livre e desembaraçado de quaisquer ônus real, fiscal ou ainda judicial até a presente data; assumindo ainda a responsabilidade de arcar com todos os encargos administrativos e fiscais que sobre ele incidam até o dia 25/02/2018; restando aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES dos encargos de ITR e demais impostos em geral que vencerem a partir de 25/02/2018.

Qualquer cobrança, penhora, ameaça de direito sobre a posse do imóvel objeto do presente contrato, que cause impossibilidade de desmembramento e outorga de escritura pública do mesmo aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, no prazo estipulado (conforme cláusula 3º, b) que é 25/02/2020), acarretará a violação do presente contrato, incidindo os COMPROMITENTES VENDEDORES em quebra contratual, mora e multa contratual, sem prejuízo de ingresso com a Ação de Adjucação Compulsória, Reparação Civil e Lucros Cessantes.

O desmembramento deverá ter a anuência dos bancos credores que deverá ser conseguida pelos Compromitentes Vendedores, e ser devidamente registrada pelos mesmos no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva com despesas a suas custas, com abertura de uma nova matrícula, sem a existência de quaisquer ônus que recaia sobre esta nova matrícula, de modo a propiciar a outorga de Escritura Pública de Compra e Venda aos Compromissários Compradores até a data do ultimo pagamento, ou seja, 25/02/2020.

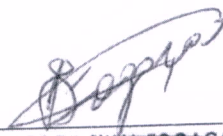
CLÁUSULAS:**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

a) O objeto do presente instrumento particular funda-se no compromisso de celebração de Escritura Pública de Compra e Venda imediatamente após a realização de desmembramento do objeto deste presente contrato (área de dez alqueire e suas benfeitorias) do remanescente da Matrícula nº 2.310 do C.R.I. de Itapeva-SP. Ou ainda, a efetiva baixa e quitação de todas as Hipotecas que pendem sobre o imóvel de Matrícula n.º 2.310 do C.R.I. de Itapeva-SP. De modo a viabilizar a imediata outorga de Escritura Pública aos Compromissários Compradores.


b) Assim, os COMPROMITENTES VENDEDORES na qualidade de reais proprietários se comprometem a vender aos COMPRADORES, o objeto do presente contrato, pelo preço ora ajustado, sob pena de não o fazendo ser compelido de via a fazer judicialmente, inclusive por meio de Adjucação compulsória, Reparação Civil, Obrigação de Fazer Coisa Certa e cobrança de lucros cessantes.



JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA



CARLOS DA SILVA FOGAÇA



SILVIA LUCIA S. A. FOGAÇA



GABRIEL DA SILVA FOGAÇA



ISMAEL GONZAGA NETO



FLAVIO APARECIDO GONZAGA

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VISTORIA E DO ESTADO DO IMÓVEL

As partes declaram que foi promovida a integral vistoria do imóvel, o qual fora achado tudo conforme. Declaram ainda estarem ciente do atual estado de uso e conservação aparente do imóvel. Estipulando que a presente alienação se dará pela clausula "AD MENSURAM", já tendo sido contratado pelos Compromitentes Vendedores e às suas custas Engenheiro para realizar Georeferenciamento da área ora alienada.

CLAUSULA TERCEIRA: DA CELEBRAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:

a) Os COMPROMITENTES VENDEDORES se obrigam à outorgar Escritura Pública de Compra e Venda aos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES; por valor a ser determinado pelas partes, não podendo ser inferior ao valor venal atribuído pelo município.

b) Assim é de total responsabilidade dos PROMITENTES VENDEDORES a obrigação de outorgar referida Escritura Pública ao COMPRADOR, se comprometendo a procederem à efetivação das baixas de todas as hipotecas, penhoras ou quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, inclusive possível desmembramento e abertura de nova matrícula sem a existência de quaisquer ônus, para uma vez quitado integralmente o preço de referido imóvel, comparecer em cartório em dia e horário determinados para o ato, até a data máxima de 25/02/2020.

c) Todas as despesas para liberação do imóvel de todos os ônus que recaem sobre o mesmo, inclusive desmembramentos, abertura de nova matrícula, CCIR, ITR, CAR e averbações, correrão por conta dos Compromitentes Vendedores.

d) As despesas de transferência e registro da escritura de compra e venda referente ao objeto do presente contrato, ITBI e demais despesas extrajudiciais; serão exclusivamente suportadas pelos COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES.

CLAUSULA QUARTA: DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

a) Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, regendo-se pela Lei Federal n.º 649, de 11 de março de 1949, ensejando a adjudicação compulsória ou obrigação de fazer coisa certa em hipótese de recusa dos COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES, após a assinatura do presente contrato.

b) Sem prejuízo do caráter irrevogável e irretroatável do presente compromisso, o imóvel ora comprometido poderá ser objeto de penhora judicial para garantir o recebimento integral ou parcial do preço ajustado presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA: HERDEIROS E SUCESSORES.

O presente contrato obriga não só as partes contratantes, bem como os seus herdeiros e sucessores, os quais se obrigam a fielmente cumpri-lo e respeitá-lo em todos os seus termos e condições.

JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA

GABRIEL DA SILVA FOGAÇA

CARLOS DA SILVA FOGAÇA

ISMAEL GONZAGA NETO

SILVIA LUCIA S. A. FOGAÇA

FLAVIO APARECIDO GONZAGA

CLÁUSULA SEXTA: OBRIGAÇÃO E MULTA CONTRATUAL.

Estipula-se a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global do objeto do presente contrato, à parte que vier a infringir qualquer cláusula deste contrato.

Quanto ao pagamento, as datas são fatais e improrrogáveis, ficando o devedor, em caso de mora, obrigado ao pagamento da multa de 10% sobre o valor do saldo remanescente, acrescido de juros legais de 1% ao mês, correção monetária e honorários advocatícios caso seja necessário a interposição de Ação de Execução Contratual para recebimento de eventual parcela não paga.



CLÁUSULA SÉTIMA: DA CLAUSULA COMPROMISSÓRIO.

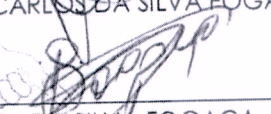
Todas as questões eventualmente oriundas do presente contrato serão dirimidas no Foro da Comarca de Itapeva-SP, local onde o imóvel se encontra localizado.

E, por estarem justos e acordados com as cláusulas e condições, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, o qual fora presenciado por duas testemunhas.

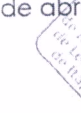

Itapeva-SP, 20 de abril de 2015.

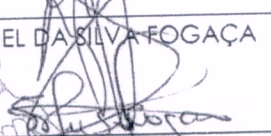
COMPROMITENTES VENDEDORES:

 JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA


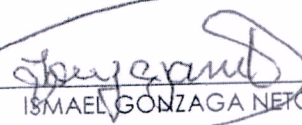
 CARLOS DA SILVA FOGAÇA



 GABRIEL DA SILVA FOGAÇA


 SILVIA LUCIA S. A. FOGAÇA

 **COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES:**





 ISMAEL GONZAGA NETO

 FLAVIO APARECIDO GONZAGA

TESTEMUNHAS:

 NOME: BENEDITO CÂNDIDO DA ROSA CPF: 032.202.688-11
 ASS.: 

NOME: _____ RG: _____
 ASS.: _____

INSTRUMENTO PARTICULAR - CONTRATO DE PERMUTA

Por este instrumento particular de Contrato de Permuta e na melhor forma de direito, de um lado como doravante:

PRIMEIRO CONTRATANTE: JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA, brasileiro, viúvo, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 7.710.005 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF sob nº 748.993.769-04, e DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA, portadora do RG nº. 9.301.229-9 e inscrita no CPF nº. 182.326.198-13, residentes e domiciliados na Rua Tatuí, 197, Vila Aparecida, Itapeva/SP;

De outro lado como doravante:

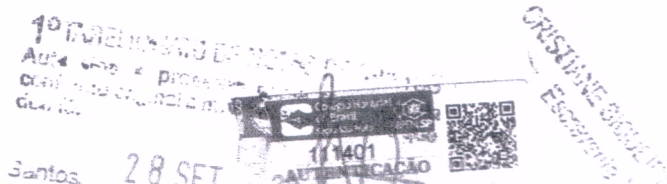
SEGUNDO CONTRATANTE: MARIA DE LOURDES SIQUEIRA, brasileira, portadora do RG nº. 21.602.655-6, inscrita no CPF/MF sob nº. 110.402.558-25 com endereço na Rua Tatuí, 197, Vila Aparecida, Itapeva/SP;

Resolve as partes em comum acordo, na forma prescrita no Código Civil Brasileiro vigente, **em caráter irrevogável e irretratável**, não podendo alegar futura ignorância ao contrato e/ou aos bens objeto de permuta do presente contrato, ter entre si, justo e contratado, o que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA – DOS BENS OBJETO DE PERMUTA

O doravante PRIMEIRO CONTRANTE é possuidora e proprietária dos

1



imóveis, matrículas nº. 13026 e nº. 1.199 registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP, ambas totalizando 72,60 hectares e já a SEGUNDA CONTRANTE é possuidora e detentora dos direitos do imóvel matrícula nº. 11.282, também com registro no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP, com área total de 96,80 hectares.

Com a assinatura do presente contrato pactuado e consumado pelas partes, as partes sub-rogam-se no direito um do outro quanto aos bens objeto de permuta;

CLAUSULA SEGUNDA – DA SUBROGAÇÃO E DA REGULARIDADE DAS PROPRIEDADES

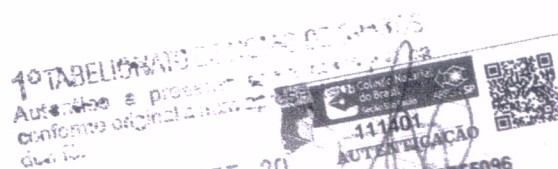
Com a assinatura do presente contrato pactuado e consumado pelas partes, as partes sub-rogam-se no direito um do outro quanto aos bens objeto de permuta, bem como, caberá a cada parte providenciar a regularização cadastral de cada bem objeto do presente contrato, inclusive as transferências perante os Cadastros Rurais e Cartórios de Registro de Imóveis;

CLAUSULA TERCEIRA – DO VALOR DOS BENS OBJETO DE PERMUTA

O valor em espécie dos bens objeto de permuta é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

CLAUSULA QUARTA – DA TRANSFERENCIA DO BEM IMÓVEL E DO USO DA PROPRIEDADE

Para realização da transferência definitiva de propriedade do imóvel a parte SEGUNDO CONTRANTE deverá lavrar escritura publica de venda e compra ou escritura publica de cessão de direitos em nome do PRIMEIRO



CONTRATANTE, somente após lavratura de escritura definitiva dos imóveis do PRIMEIRO CONTRATANTE;

Quanto à posse definitiva do imóvel as partes, tanto PRIMEIRO CONTRATANTE quanto SEGUNDO CONTRATANTE, tomam posse no mesmo dia da assinatura do presente contrato;

As partes acordam que os imóveis objeto de permuta matrículas nº. 13026 e nº. 1.199, cedidos da PRIMEIRA CONTRATANTE para SEGUNDA CONTRATANTE, deverá ser objeto de arrendamento pelo prazo de 8 (oito) anos a favor dos PRIMEIROS CONTRATANTES, mediante Contrato de Arrendamento.

Se porventura, nesta transação vier a incidir qualquer tipo de tributo, fica designado que a responsabilidade tributária caberá ao PRIMEIRO CONTRATANTE, devendo esta recolher todos os encargos e despesas;

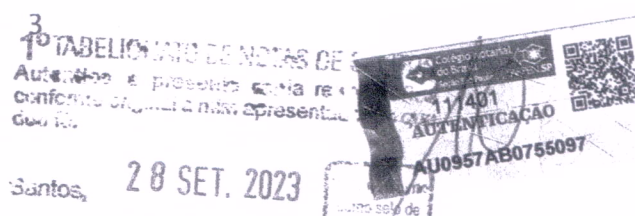
CLAUSULA QUINTA – DA LAVRATURA DE PROCURAÇÃO

Para fins de regularização das respectivas propriedades, caberá as partes contratantes, tanto PRIMEIRA quanto SEGUNDA CONTRATANTE, lavra instrumento público de procuração a favor de cada um, respectivamente, devendo este instrumento ser lavrado dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente contrato.;

CLAUSULA SEXTA - DA RESCISÃO

Este instrumento é irrevogável e irretroatável, não admitindo arrependimento posterior, devendo as partes cumprir com suas obrigações;

Somente haverá rescisão pela parte SEGUNDO CONTRANTE nos casos em que o PRIMEIRO CONTRANTE pratique o quanto segue:



- As propriedades forem declaradas inalienáveis;
- Não for feita a procuração publica dentro do prazo de 30 (trinta) dias;

Nestes casos acima, deverá o PRIMEIRO CONTRANTE restituir os valores já pagos pela SEGUNDA CONTRATANTE;

CLAUSULA OITAVA – DO FORO

Para dirimir conflitos que por ventura venham a acarretar entre as partes contratantes, elegem a COMARCA DE ITAPEVA - ESTADO DE SÃO PAULO;

Assinam as partes o presente instrumento particular em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 16 de dezembro de 2016.

Jose Carlos da Silva Fogaça
 JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA

Dagmar Siqueira da Silva
 DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA

Maria de Lourdes Siqueira
 MARIA DE LOURDES SIQUEIRA

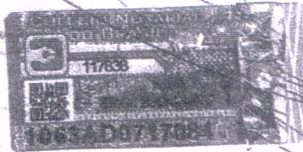
Testemunhas:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUEIRA
 Av. Padre Antônio José dos Santos, 1568 / 1572 - CEP 04533-001 - Brooklin - São Paulo - SP - Tel: (11) 5606-5774
 REGISTRADOR E TABELÃO DINAMARCO

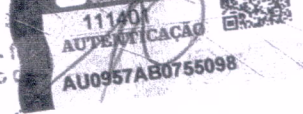
Reconheço, por semelhança com valor econômico a(s) firma(s) de:
 JOSE CARLOS DA SILVA FOGAÇA Dou fé,
 São Paulo - SP, 19 de Dezembro de 2016,
 Em testemunho da verdade.

GABRIEL BENTO MOREIRA DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO
 Total: R\$ 8,15

QUALQUER EMPADA OU RASURA ESTÁ CONSIDERADA COMO INDÍCIO DE ADULTÉRIO



1º TABELÃO DE NOTAS DE C...
 Autêntico e preservado...
 conforme original a não apresentado, do...
 7 8 SET. 2023



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Solicitante: Perita Maira Pedroso Marcondes.

Para elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis, levamos em consideração o que estabelece a Associação Brasileira de Normas Técnicas "ABNT". Adotando-se Normas e Métodos, que devem reger uma Avaliação.

O método que está sendo utilizado nesta Avaliação, como referência é o Método Direto, onde o Método Direto subdivide-se em Comparativo de Dados de Mercado e Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias.

Define-se Método Comparativo de Mercado o valor do imóvel através de mesma característica daquela a qual se deve atribuir o valor, e o Método de Custo de Reprodução de Benfeitorias onde se deve apropriar o valor de cada construção existente na área que está sendo avaliada.

ÁREA: Uma área de terras, denominada de "Chácara Ana", com uma área de 24,20 ha, ou seja, 10,00 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo. Imóvel este registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva sob a matrícula 2.310

Propriedade com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) registrado no INCRA sob nº 636.070.017.515-2



015.35220818

Rua Everaldo Milton Chiavini, 163
Itapeva-SP



Mapa via Google Earth

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL- O imóvel supracitado é um imóvel de características rurais, localizado as margens da Rodovia Pedro Rodrigues Garcia (SP 249); Área com bom acesso para veículos de médio a grande porte.

O imóvel tem bom aproveitamento, com um terreno de topografia plano, solo de terra vermelha argilosa, preparado para o cultivo de grãos.

Considerando o imóvel com ótima localização, inclusive para expansão imobiliária tipo chacreamento, sem ônus ou gravames, com boa liquidez, com uma absorção de mercado em médio/curto prazo, concluo, portanto que imóvel acima descrito, tem como avaliação total um valor de **R\$ 5.550.000,00** (cinco milhões quinhentos e cinquenta mil reais).

Itapeva, 06 de novembro de 2023.



COUTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Engenheira Maira Pedroso Marcondes

CIDADE: Itapeva/SP

FICHA CADASTRAL DA ÁREA RURAL

- FINALIDADE DO LAUDO
- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA RURAL AVALIADA
 - FOTOS
 - DOCUMENTAÇÃO
- ZONEAMENTO
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- CONCLUSÃO

1 - FINALIDADE DO LAUDO

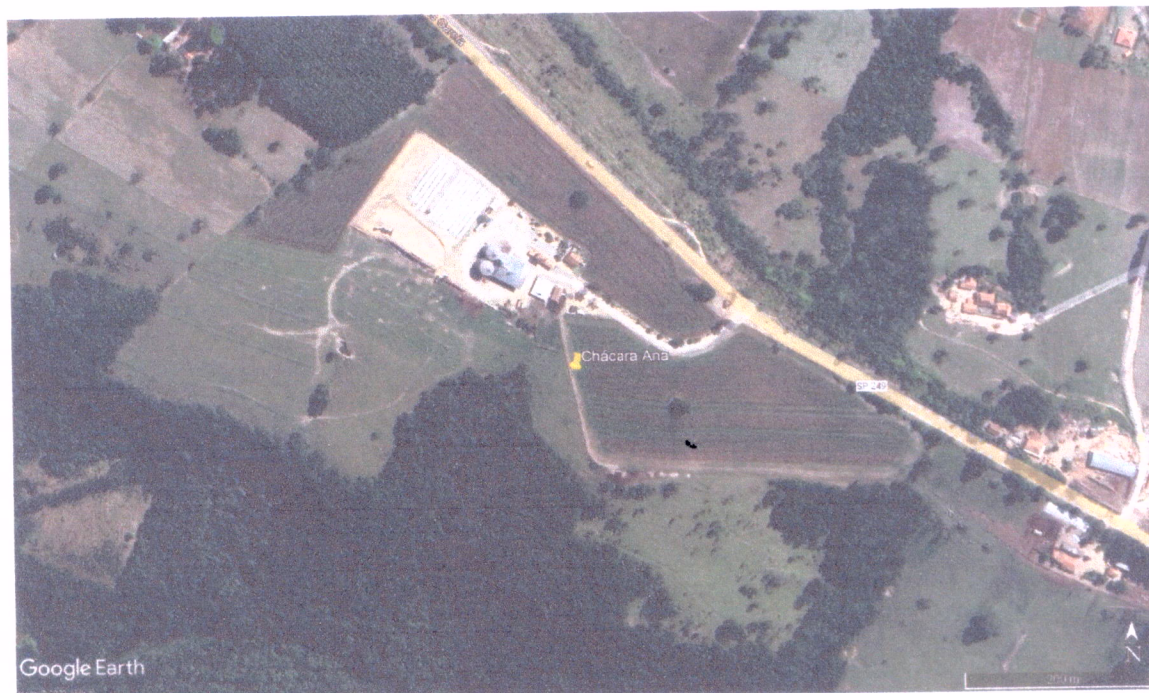
Este laudo tem por finalidade determinar o **VALOR DE MERCADO DA ÁREA RURAL** referencial.

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica da área do imóvel rural avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1- FOTOS



3.2 - DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pela solicitante, as matrículas, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas pelos nossos técnicos.

4 - ZONEAMENTO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras, denominada Chácara Ana, com área total de 24,20 ha e/ou 10,00 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva/SP, estado de São Paulo, as margens da Rodovia Pedro Garcia (SP 249). Imóvel rural escriturado e registrado sob número 2.310 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP. Propriedade com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) registrado no Incra sob. número 636.070.017.515-2

5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações , apresenta a seguinte redação:

“ 9 . 1 . 1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do profissional de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011.

6 - CONCLUSÃO

Conforme considerações expostas acima, tendo em vista, quanto área total, construção, localização, formato, dimensões e características, avaliamos o imóvel rural quanto ao valor de comercialização.

R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais).

ITAPEVA, 03 de Novembro de 2023.



Antonio da Rocha Marmo de Almeida Junior

Creci/SP: 157.273 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Solicitante: Perita Maira Pedroso Marcondes.

Para elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis, levamos em consideração o que estabelece a Associação Brasileira de Normas Técnicas "ABNT". Adotando-se Normas e Métodos, que devem reger uma Avaliação.

O método que está sendo utilizado nesta Avaliação, como referência é o Método Direto, onde o Método Direto subdivide-se em Comparativo de Dados de Mercado e Comparativo de Custo de Reprodução de Benefeitorias.

Define-se Método Comparativo de Mercado o valor do imóvel através de mesma característica daquela a qual se deve atribuir o valor, e o Método de Custo de Reprodução de Benefeitorias onde se deve apropriar o valor de cada construção existente na área que está sendo avaliada.

ÁREA: Uma área de terras, denominada de "Sítio Capim Fino", com uma área de 72,60 ha, ou seja, 30,00 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo. Imóvel este registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva sob as matrículas:

- **13.026** (com 24,20 ha);
- **1.199** (com 48,40 ha);

Propriedade com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) registrado no INCRA sob nº 636.070.014.249-1



 015.35220818

 Rua Everaldo Milton Chiavini, 163
Itapeva-SP



Mapa da Propriedade via Google Earth

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL- O imóvel supracitado é um imóvel de características rurais, com acesso pela estrada municipal; Área com bom acesso para veículos pequenos a médio porte.

O imóvel tem uma área de aproveitamento de 61,00 ha, ou seja, com um aproveitamento de 84,02% de aproveitamento, com um terreno de topografia plano, solo de terra vermelha argilosa, preparado para o cultivo de grãos. No imóvel não existem benfeitorias, e tem boa hidrografia, pois faz divisas com ribeirões em duas de suas extremidades

Considerando o imóvel com boa localização, sem ônus ou gravames, com boa liquidez, com uma absorção de mercado em médio/curto prazo, concluo, portanto que imóvel acima descrito, tem como avaliação total um valor de **R\$ 9.300.000,00** (nove milhões e trezentos mil reais).

Itapeva, 06 de novembro de 2023.



COUTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Engenheira Maira Pedroso Marcondes

CIDADE: Itapeva/SP

FICHA CADASTRAL DA ÁREA RURAL

- FINALIDADE DO LAUDO
- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA RURAL AVALIADA
 - FOTOS
 - DOCUMENTAÇÃO
- ZONEAMENTO
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- CONCLUSÃO

1 - FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade determinar o **VALOR DE MERCADO DA ÁREA RURAL** referencial.

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica da área do imóvel rural avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1- FOTOS



3.2 - DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pela solicitante, as matrículas, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas pelos nossos técnicos.

4 - ZONEAMENTO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras, denominada Sítio Capim Fino, com área total de 72,60 ha e/ou 30,00 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva/SP, estado de São Paulo. Imóveis rurais escriturados e registrados sob números 13.026 e 1.199 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP. Propriedade com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) registrado no Incra sob. número 636.070.014.249-1

Matrícula 13.026 - (24,20 ha e/ou 10,00 alqueires).

Matrícula 1.199 - (48,40 ha e/ou 20,00 alqueires).

5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações , apresenta a seguinte redação:

“ 9 . 1 . 1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do profissional de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011.

6 - CONCLUSÃO

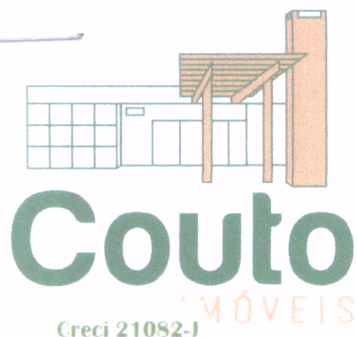
Conforme considerações expostas acima, tendo em vista, quanto área total, construção, localização, formato, dimensões e características, avaliamos o imóvel rural quanto ao valor de comercialização.

R\$ 8.400.000,00 (oito milhões quatrocentos mil reais).

ITAPEVA, 03 de Novembro de 2023.


Antonio da Rocha Marmo de Almeida Junior

Creci/SP: 157.273 - F



015.35220818

Rua Everaldo Milton Chiavini, 163
Itapeva-SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Solicitante: Perita Maira Pedroso Marcondes.

Para elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis, levamos em consideração o que estabelece a Associação Brasileira de Normas Técnicas "ABNT". Adotando-se Normas e Métodos, que devem reger uma Avaliação.

O método que está sendo utilizado nesta Avaliação, como referência é o Método Direto, onde o Método Direto subdivide-se em Comparativo de Dados de Mercado e Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias.

Define-se Método Comparativo de Mercado o valor do imóvel através de mesma característica daquela a qual se deve atribuir o valor, e o Método de Custo de Reprodução de Benfeitorias onde se deve apropriar o valor de cada construção existente na área que está sendo avaliada.

ÁREA: Uma área de terras, denominada de "Sitio Vó Tonha", com uma área de 64,13 ha, ou seja, 26,5 alqueires paulista, localizado no município de Itapeva, estado de São Paulo. Imóvel este registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva sob a matrícula 14,305

Propriedade com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) registrado no INCRA sob nº 636.070.027.529-7

Página 1

015.35220818

Rua Everaldo Milton Chiavini, 163
Itapeva-SP



Mapa via Google Earth

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL- O imóvel supracitado é um imóvel de características rurais, localizado a 1 km da vicinal pavimentada; Área com bom acesso para veículos de médio a grande porte.

O imóvel tem bom aproveitamento, com um terreno de topografia plano, solo de terra vermelha argilosa, preparado para o cultivo de grãos.

No imóvel existem benfeitorias, sendo elas 01 casa de morada, barracão para veículos de pequeno porte, energia elétrica.

Considerando o imóvel com ótima localização, sem ônus ou gravames, com boa liquidez, com uma absorção de mercado em médio/curto prazo, concluo, portanto que imóvel acima descrito, tem como avaliação total um valor de **R\$ 7.950.000,00** (sete milhões, novecentos e cinquenta mil reais).

Itapeva, 06 de novembro de 2023.



COUTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Engenheira Maira Pedroso Marcondes

CIDADE: Itapeva/SP

FICHA CADASTRAL DA ÁREA RURAL

- FINALIDADE DO LAUDO
- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA RURAL AVALIADA
 - FOTOS
 - DOCUMENTAÇÃO
- ZONEAMENTO
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- CONCLUSÃO

1 - FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade determinar o **VALOR DE MERCADO DA ÁREA RURAL** referencial.

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica da área do imóvel rural avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

3 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1- FOTOS



3.2 - DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pela solicitante, as matrículas, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas pelos nossos técnicos.

4 - ZONEAMENTO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras, denominada Sítio Vó Tonha, com área total de 64,13 ha e/ou 26,5 alqueires paulista, localizada no município de Itapeva/SP, estado de São Paulo. Imóvel rural este escriturado e registrado sob número 14.305 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP. Propriedade com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) registrado no Incra sob. número 636.070.027.529-7

5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações , apresenta a seguinte redação:

“ 9 . 1 . 1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do profissional de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011.

6 - CONCLUSÃO

Conforme considerações expostas acima, tendo em vista, quanto área total, construção, localização, formato, dimensões e características, avaliamos o imóvel rural quanto ao valor de comercialização.

R\$ 7.420.000,00 (sete milhões quatrocentos e vinte mil reais).

ITAPEVA, 03 de Novembro de 2023.



Antonio da Rocha Marmo de Almeida Junior

Creci/SP: 157.273 - F



**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA PEDROSO MARRONDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2023 às 12:19, sob o número WIVA23700700113 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004476-69.2019.8.26.0270 e código N5DPG0U7.

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 636.070.017.515-2		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Chacara Ana					
ÁREA TOTAL (ha) 24,2000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 09/12/2015		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estr. De Itapeva A Rib. Branco				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ITAPEVA			
MÓDULO RURAL (ha) 16,0264		Nº MÓDULOS RURAIS 1,51		MÓDULO FISCAL (ha) 20,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 1,2100	
FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00							
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/ITAPEVA		DATA REGISTRO 10/01/2005	CNS OU OFÍCIO 120006	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 2310	REGISTRO R4	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 24,2000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 24,2000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA -	

DADOS DO DECLARANTE

NOME Jose Carlos Da Silva Fogaca		CPF/CNPJ 748.993.768-04	
NACIONALIDADE BRASILEIRA			TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 3

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
748.993.768-04	Jose Carlos Da Silva Fogaca	Proprietario Ou Posseiro Comum	40,00
265.657.808-62	Carlos Da Silva Fogaça	Proprietario Ou Posseiro Comum	30,00
222.562.838-60	Gabriel Da Silva Fogaça	Proprietario Ou Posseiro Comum	30,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 57172274234	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 25/08/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS 10,30	VALOR COBRADO 10,30	MULTA 1,03	JUROS 0,10	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

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

ESCLARECIMENTOS GERAIS

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

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS

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



**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2023**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA PEDROSO MARCONDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/11/2023 às 12:19, sob o número WIVA23700700113. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004476-69.2019.8.26.0270 e código Z7LRFE8X.

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 636.070.014.249-1		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Capim Fino					
ÁREA TOTAL (ha) 72,6000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 09/12/2015		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estr Munic Ao B Morro Cavado				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ITAPEVA			
MÓDULO RURAL (ha) 16,0264		Nº MÓDULOS RURAIS 4,53	MÓDULO FISCAL (ha) 20,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 3,6300	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO		DATA REGISTRO	CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
SP/ITAPEVA		31/07/1995	120006	13026	R3	2	24,2000
SP/ITAPEVA		30/09/1977	120006	1199	R2	2	48,4000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)		POSSE A JUSTO TÍTULO		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO		ÁREA MEDIDA	
REGISTRADA 72,6000		0,0000		0,0000		-	

DADOS DO DECLARANTE

NOME Jose Carlos Da Silva Fogaca		CPF/CNPJ 748.993.768-04
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 748.993.768-04	NOME Jose Carlos Da Silva Fogaca	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseiro Individual	DETERNAÇÃO (%) 100,00
----------------------------	-------------------------------------	---	--------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 57172723233	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 25/08/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 15,45	VALOR COBRADO 15,45	MULTA 1,54	JUROS 0,15	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

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

ESCLARECIMENTOS GERAIS

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

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

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



**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2023**

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 636.070.027.529-7		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Vo Tonha					
ÁREA TOTAL (ha) 64,1300		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 26/10/2015		ÁREA CERTIFICADA* 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Ao Bairro Da Taipinha Km 12			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ITAPEVA				
MÓDULO RURAL (ha) 10,0068	Nº MÓDULOS RURAIS 4,36	MÓDULO FISCAL (ha) 20,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 3,2065	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/ITAPEVA		DATA REGISTRO 10/09/1997	CNS OU OFÍCIO 120006	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 14305	REGISTRO R-02	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 64,1300
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 64,1300		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -			

DADOS DO DECLARANTE

NOME Carlos Da Silva Fogaça		CPF/CNPJ 265.657.808-62
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 265.657.808-62	NOME Carlos Da Silva Fogaça	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseso Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	--------------------------------	--	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 57179259230	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 25/08/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 12,92	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,30	VALOR COBRADO 23,22	MULTA 1,03	JUROS 0,10	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
-----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

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

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISITA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/92, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA PEDROSO MARECONDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2023 às 12:19, sob o número WIVA23700700113. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004476-69.2019.8.26.0270 e código fjlw1q9h4.