

**EXMO. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª Vara da comarca de
ARARAQUARA-SP**

MM. Juiz de Direito, Dr. João Battaus Neto

Processo digital: 1015539-14.2019.8.26.0037

**Classe assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos
Bancários**

**Exequente: Cooperativa de Crédito e Investimento Bandeirantes
– Sicredi
Bandeirantes SP**

Executado: José Rubens Cardoso Júnior Pneus - Me e outro

Reginaldo Valdecir da Cunha, Engenheiro civil, CREA 5061593168, RG. 18067640- SP-SSP, residente na Rua Francisco Cascaldi,321, JABOTICABAL - SÃO PAULO, NOMEADO PERITO JUDICIAL, na Ação Execução de Título Extrajudicial acima citado, vem pela presente apresentar o laudo técnico da avaliação do imóvel rural localizado na comarca de Jaboticabal, no qual esta ação está em tramite na vara citada.

JABOTICABAL-SP OUTUBRO de 2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL – COMARCA DE JABOTICABAL-SP

**Proprietário: Fernanda de Andrade Cardoso e José
Rubens Cardoso Júnior**

Matrícula 42.247

Cadastro no Incra: 612057003565-4

Área: 10.88 alqueires paulista

Outubro de 2022.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO/OBJETO.....	04
2. CONCEITOS UTILIZADOS PARA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO.....	04
2.1 Da pesquisa de valores.....	04
2.2 Do valor de mercado do imóvel.....	04
2.3 Das benfeitorias.....	04
2.4 Da vistoria.....	04
3 METODOLOGIA DO LAUDO.....	05
4. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	05
5. DESCRIÇÃO E VISTORIA.....	05
6. LOCALIZAÇÃO.....	07
7.TIPIFICAÇÃO DO SOLO.....	09
7.1 Aproveitamento.....	10
7.3 Topografia.....	10
7.3.Clima.....	10
7.4Temperatura.....	10
8. METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO.....	10
8.1 Pesquisa de mercado.....	10
9.HOMOGENEIZAÇÃO DE APURAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS.....	11
10.AVALIAÇÃO.....	15
11.CONCLUSÃO FINAL DO LAUDO.....	16
12.CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	17
13.ANEXOS I e II.....	17

1. INTRODUÇÃO/OBJETO

O objetivo deste laudo pericial de avaliação é estimar com a maior precisão e o valor real de mercado de uma área rural de matrícula 42.247 no cartório de imóveis de Jaboticabal-SP, com 11,88 alqueires paulista, em região limdeira das divisas de município entre Jaboticabal/Pitangueiras no estado de São Paulo, cujo valor final obtido será aplicado para decisão judicial de ações movidas entre as partes citadas no processo judicial eletrônico de nº1015539-14.2019.8.26.0037

2. CONCEITOS UTILIZADOS PARA PERÍCIA DE AVALIAÇÃO

2.1 Da pesquisa de valores: Determinação do valor correto e unitário do imóvel rural citado através de dados disponíveis obtidos com fontes seguras e metodologias disponíveis para o tratamento correto das informações. Este levantamento se faz nas regiões de Jaboticabal, Pitangueiras e regiões vizinhas.

2.2 Do valor de mercado do imóvel: Obtido o valor através de transações normais de compra e venda de imóveis com características similares e onde compradores e vendedores não estão compelidos nesta transação e são conhecedores com muita estima de todas informações dispostas neste bem.

2.3 Das benfeitorias: Será considerada toda melhoria incorporada ao solo através de atividade humana, que não possa ser extraído sem que haja alguma destruição ou dano ao imóvel.

2.4 Da vistoria: Inspeção técnica do local, com aquisição de todos os subsídios necessários para levantamento do objeto de avaliação, isto traz a caracterização física para procedimento da perícia.

3. METODOLOGIA DO LAUDO

Foram realizados os seguintes levantamentos de dados:

- Critérios técnicos (ABNT, REVISTA ESPECIALIZADA, IBAPE).
- Método comparativo de dados obtidos junto ao mercado imobiliário e levantamento de preços da comercialização de bens e imóveis rurais na região.
- Levantamento dos preços nas empresas que comercializam imóveis rurais, no Município de Jaboticabal e região.
- Localização do módulo rural, considerando sua aptidão agrícola ou pecuária, infraestrutura de produção (Acesso de veículos, benfeitorias, energia elétrica, água para Irrigação, tipo de solo, etc.).
- Utilização do Método reprodutivo para calcular o valor das benfeitorias.
- Consulta junto a corretores de imóveis e a proprietários compradores e vendedores de imóveis rurais similares e/ou de mesmas proporções no Município de Jaboticabal.
- Produção de planilha com amostras e homogeneização dos imóveis rurais ofertados ou vendidos nos Municípios próximos.

4. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A vistoria do imóvel citado foi realizada na data de 29/09/2022, onde foram obtidas todas as características físicas para elaboração deste laudo. Não houve presença de representantes de ambas das partes nesta visita.

Não houve presença de representantes de ambas das partes, conforme notificado previamente a data e local desta visita.

5. DESCRIÇÃO E VISTORIA

Descrição completa do imóvel conforme matrícula 42.247 do cartório de registro de imóveis da comarca de Jaboticabal-SP.

Um imóvel rural tido como Gleba “B2” – remanescente do **Sítio São Sebastião**, situado no distrito de Lusitânia, no município de Jaboticabal-SP, com área de **263.296,20 metros quadrados (duzentos e sessenta e três mil, duzentos e noventa e seis metros e vinte centímetros quadrados)**, ou

26,3296 ha, ou ainda **10,8800 alqueires paulista**, sendo que o referido imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia pelo ponto “18” assinalado em planta e cravado no vértice formado pela propriedade aqui descrita com os confrontantes a Gleba “B1”, (matricula 42.246) e Jair Barros, sua mulher Emília Aparecida Cruz Barros e Outros - Sítio Santa Barbara (matricula 18.620); deste, segue com o azimute de $196^{\circ}59'00''$ e distancia de 50,86 metros até o ponto 19, confrontando à esquerda do ponto 18 ao ponto 19 com Jair Barros, sua mulher Emília Aparecida Cruz Barros e Outros – Sítio Santa Barbara (matricula 18.620); deste, segue com o azimute de $196^{\circ}59'00''$ e distancia de 24,00 metros até o ponto 20; deste, segue com azimute de $197^{\circ}29'42''$ e distancia de 307,56 metros até o ponto 21; deste, segue com azimute de $198^{\circ}19'00''$ e distancia de 374,81 metros até o ponto 22; deste, segue com azimute de $97^{\circ}43'31''$ e distancia de 268,54 metros até o ponto 24, confrontando à esquerda do ponto 19 ao ponto 24 com José Pedro Andrade, sua mulher Maria Artemia de Castro Andrade e Outros – Sítio São Rafael (matricula 18.621); deste, segue com azimute de $196^{\circ}13'29''$ e distancia de 167,61 metros até o ponto 25, confrontando à esquerda do ponto 24 ao ponto 25 com José Pedro Andrade, sua mulher Maria Artemia de Castro Andrade e Outros – Sítio São Rafael (Matricula 2.318); deste segue com azimute de $284^{\circ}12'34''$ e distancia de 52,08 metros até o ponto 26, deste segue com azimute de $197^{\circ}30'41''$ e distancia de 137,42 metros até o ponto 27; deste, segue com azimute de $197^{\circ}24'54''$ e distancia de 57,42 metros até o ponto 27^a, confrontando à esquerda do ponto 25 ao ponto 27A com José Luiz Rodrigues, sua mulher Tânia Sandra Dalla Costa Rodrigues e Outros – Fazenda Santa Clara – Quinhão nº2 (matricula 35.116); deste segue com azimute de $197^{\circ}24'54''$ e distancia de 63,09 metros até o ponto 28, deste segue com azimute de $197^{\circ}22'24''$ e distancia de 164,92 metros até o ponto 29; deste segue com o azimute de $197^{\circ}37'17''$ e distancia de 389,48 metros até o ponto 30, confrontando à esquerda do ponto 27A ao ponto 30 com Aparecida Leonor Rodrigues da Silva, seu marido Everaldo Gomes da Silva e Outra – Fazenda Santa Clara Quinhão nº1 (matricula 35.115); deste segue com azimute de $315^{\circ}03'53''$ e distancia de 11,14 metros até o ponto 31, confrontando à esquerda do ponto 30 ao ponto 31 com Homero Luiz Dalóia, sua mulher Maria Emília Cunha Dalóia e Outra – Fazenda Paranazinho I (matricula 36.702) ; deste segue com azimute de $315^{\circ}03'53''$ e distancia de 112,45 metros até o ponto 32; deste

segue com azimuth de 316°17'57" e distancia de 111,37 metros até o ponto 33; deste segue com azimuth de 332°13'32" e distancia de 31,83 metros até o ponto 34; deste, segue até com o azimuth de 325°43'18" e distancia de 23,83 metros até o ponto 35, deste segue com o azimuth de 306°10'14" e distancia 1,93 metro até o ponto 36, confrontando à esquerda do ponto 31 ao ponto 36 com João Batista Dalóia Filho, sua mulher Maria Inês Marchioratto Dalóia e Outra – Fazenda Paranazinho II (matrícula 38.019); deste, segue com azimuth de 17°54'11" e distancia de 1470,37 metros até o ponto 37, confrontando à esquerda do ponto 36 ao ponto 37 com Possidônio de Andrade Filho e Fernanda de Andrade – Sítio São Sebastião (matricula 36.554); deste, segue com o azimuth de 16°38'47" e distancia de 382,24 metros até o ponto 38, confrontando à esquerda do ponto 37 ao ponto 38 com Antônio Olivaldo Rodrigues e sua mulher Teresa Fátima Pelissari Rodrigues – Sítio Santo Antônio (matricula 16.778); deste segue com o azimuth de 107°00'00" e distancia de 38,62 metros até o ponto inicial "18", confrontando à esquerda do ponto 38 ao ponto inicial "18" com a Gleba "B1" (matricula 42.246)

Conforme Nota cartorial o desmembramento se fez em 19 de dezembro de 2011, sob número 02/41.597, do livro 2-RG.

Cadastro no INCRA – O imóvel possui cadastro de número (612.057.003.565-4).

Não conta na escritura de averbação a anotação do CAR (Cadastro Ambiental Rural) desta propriedade.

Não consta na escritura de averbação o georreferenciamento desta propriedade.

6- LOCALIZAÇÃO

Com denominação de Sítio São Sebastião, localizado na estrada municipal Jaboticabal/Pitangueiras, 15 km à esquerda, Município Sede do Imóvel Jaboticabal-SP, com pavimento asfáltico, adentrando sentido vilarejo denominado Vila Nova à cerca de 3km, acessar a direita com passagem sob córrego e indo sentido reto a cerca de 1,75 km em estrada rural até o imóvel.

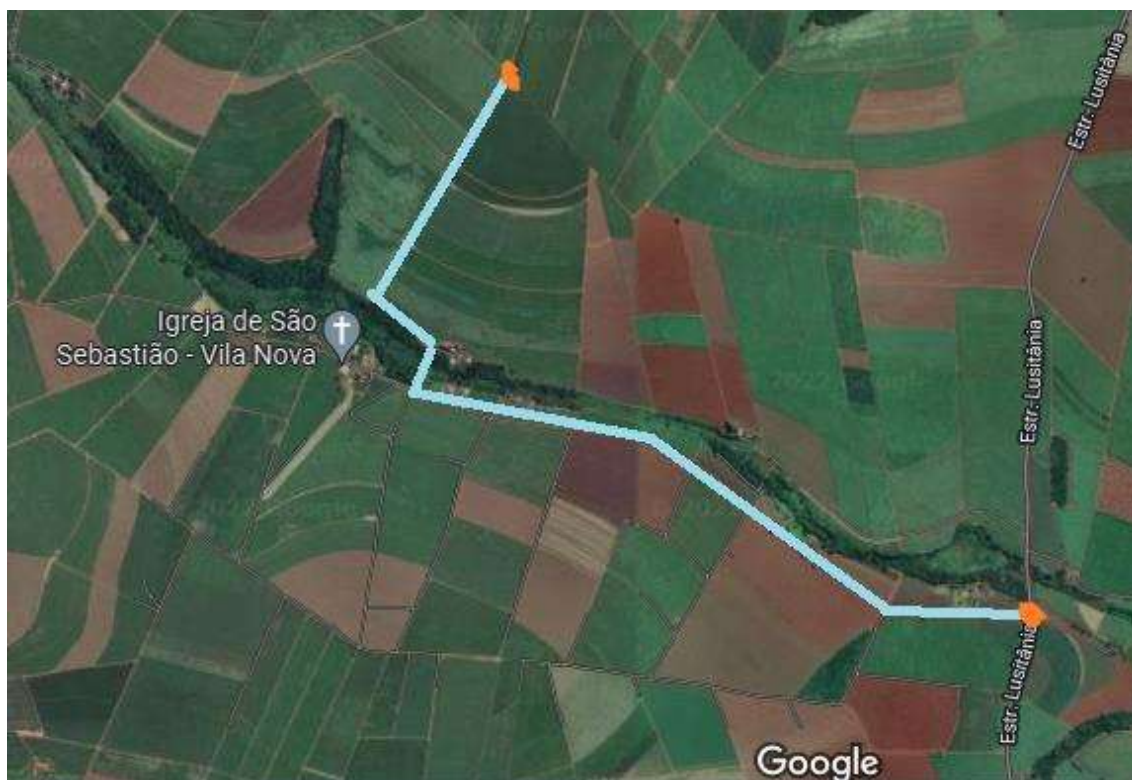


Figura 1 - Ponto de partida da estrada pavimentada sentido Jaboticabal/Pitangueiras até a área avaliada.

Área de médio porte com uso exclusivo para cultivo de cana de açúcar, com topografia predominante plana e de boa drenagem, não apresenta cerca de divisão com sua vizinhança em nenhum local.



7 –TIPIFICAÇÃO DO SOLO

O relevo deste local é plano com predomínio de baixas declividades (até 6%), amplitude inferior a 100m e interflúvios com área superior a 4km². As principais unidades de solos encontradas nesta região são os Latossolos Vermelhos LV15 (distroféricos, A moderado e proeminente, textura argilosa, relevo suave ondulado e plano) e LV45 (distróficos, A moderado, textura média, relevo plano e suave ondulado) e os Argissolos Vermelho-Amarelo PVA3 (eutróficos, A moderado, textura arenosa/média e média, relevo suave ondulado) e PVA4 (eutróficos, abrupáticos, A moderado, textura arenosa/média, relevo ondulado à forte ondulado) (EMBRAPA, 1999).

7.1 Aproveitamento

O local tem aproveitamento de 97%, com uso exclusivo para plantio de cana de açúcar, a dedução de 3% da área útil se faz pela existência de um tanque de depósito de vinhaça estimado em 0,25 alqueires.

7.2 Topografia

A área apresenta terreno com leve ondulação e com declividade máxima entre 3 e 6%.

7.3 Clima

Predominantemente do tipo mesotérmico com verão úmido e inverno seco.

7.4 Temperatura

Ao longo do ano varia entre 13°C a 31°C.

8 - METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO

O Cálculo do valor da matrícula deste imóvel rural situado próximo ao distrito de Lusitânia na comarca de Jaboticabal-SP.

Esta apuração foi realizada pelo Método Comparativo Direto, sendo avaliado como Módulo. Os valores obtidos no Município de Jaboticabal e região, ou seja, os últimos negócios concretos efetivamente realizados, ou ofertas no município de Jaboticabal e região no ano de 2021/2022.

8.1 Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada com informações sobre imóveis vendidos ou em oferta (chamados de “AMOSTRAS”), que tenham relatividade para serem comparados com a gleba que queremos avaliar, denominado aqui de “OBJETO”.

Esta lista de amostras será denominada de Anexo I, estes com dados de imóveis rurais pesquisados no município de Jaboticabal.

9- HOMOGENEIZAÇÃO DE APURAÇÃO O VALOR DAS TERRAS

Consiste na aplicação de fatores ponderadores, destinados a compensar eventuais diferenças entre OBJETO e AMOSTRAS. Temos no **ANEXO II – HOMOGENEIZAÇÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS**, localizado no índice deste laudo.

Nas sucessivas linhas deste anexo, que pedimos visualizar simultaneamente à presente leitura, encontram-se registrados os seguintes elementos:

Linha 1: VALOR DO NEGÓCIO (V):

Valor de cada amostra, conforme apurado na pesquisa de mercado, oriundo do ANEXO I.

Quando na pesquisa é informado já o VALOR DO m², esta linha fica em branco e o valor informado será lançado diretamente na Linha 4.

Linha 2 - NATUREZA DO NEGÓCIO:

Se negócio concretizado ou em outro estágio. Quando se tem um imóvel em oferta por um preço, mas que já recebeu contraproposta por um valor menor, usa-se a média entre ambos (são os chamados negócios semi-concretizados).

Linha 3 - ÁREA:

De cada amostra e do objeto, em alqueire paulista.

Linha 4 - VALOR BRUTO DO ALQUEIRE PAULISTA:

É o resultado da divisão do preço do imóvel pesquisado pela sua respectiva área.

Sua unidade será, portanto R\$/ por alqueire paulista. Quando a pesquisa já informa diretamente o valor do alqueire, este é diretamente lançado na presente linha.

Linha 7 - VALOR LÍQUIDO DO ALQUEIRE:

Será o valor bruto do alqueire (linha 4) menos a relação “edificações/área (linha 6)”. O resultado, em R\$, nos fornece o valor do alqueire de terras da amostra, já separada das edificações.

Linha 8 - ÍNDICE DE LOCAL (IL):

Nota que se dá para ponderar a localização tanto do objeto como da amostra. Este tópico envolve experiência do avaliador e bom senso. Como ponto de partida, emprega-se o critério denominado “escala de Mendes Sobrinho”, que poderá ser alterada por peculiaridades locais. Esta escala é a seguinte:

Escala Mendes Sobrinho

LOCALIZAÇÃO	IL
Ótima: Face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias.	1,00
Muito boa: Servido por rodovia de 1ª. Classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.	0,95
Boa: Servido por rodovia não pavimentada transitável ano todo, importância significativa das distâncias.	0,90
Desfavorável: Servido por estradas e servidões de condições não sempre satisfatórias	0,80
Má: Como a anterior, porém interceptada por fechos e com problemas sérios na estação chuvosa.	0,75
Péssima: Como a anterior, c/ sérios problemas e interceptada por córregos sem ponte.	0,70

Linha 9 – ÍNDICE DE CULTURA (IC):

Pondera a influência da(s) cultura(s) existente(s). Pelo informe da Secretaria da Agricultura em Jaboticabal e na região, as terras já cultivadas

possuem valor cerca de 10% maior que as nuas. Assim, terras nuas têm IC = 1,00, enquanto cultivadas têm IC = 1,10. Quando não informado, adota-se 1,00.

No caso de culturas em apenas parte da propriedade, aplica-se uma média ponderada.

Seu IC será, portanto: $IC = 1,10 = 1,10$.

Linha 10 - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA):

Pondera a parcela aproveitável da propriedade. Se toda utilizável para atividade rural, aproveitamento total ou 100%, tem-se IA = 1,00. Caso contrário, o índice vai sendo reduzido para abaixo de 1,00.

Linha 11 - ÍNDICE DE MELHORAMENTOS (IM):

Pondera a existência de outros melhoramentos, tais como energia elétrica, poço artesiano, telefone, por exemplo.

Se existirem e determinarem valorização real da propriedade em relação às demais, este índice será maior do que 1,00. Caso contrário, será simplesmente igual a 1,00. Quando não informado IM = 1,00.

No objeto em questão IM = 1,00.

Linha 12 – FATOR NATUREZA (Fn):

Pondera o estágio de negociação de cada amostra. Para negócios concretizados e opiniões de corretores, Fn = 1,00. Para imóveis ainda em oferta, Fn < 1,00 (porque geralmente o negócio acaba saindo por valor inferior ao inicialmente pedido). No caso de imóveis à venda por um preço e que já receberam contraproposta (negócios sem-concretizados), usa-se a média entre ambos e emprega-se Fn = 1,00.

Linha 13 – FATOR TRANSPOSIÇÃO (Ft):

Pondera a melhor ou pior localização do objeto em relação a cada amostra. É dado pela relação entre os IL de objeto e amostra:

$$F_t = IL \text{ (objeto)} / IL \text{ (amostra)}.$$

Se o objeto estiver melhor localizado que a amostra, esta relação dará, logicamente, um número maior do que 1,00. O inverso acontecerá se for pior.

Linha 14 – FATOR CULTURA (Fc):

Pondera a valorização relativa entre objeto e amostra (ou vice-versa) diante das culturas existentes. Dado pela relação entre seus IC:

$$F_c = IC \text{ (objeto)} / IC \text{ (amostra)}.$$

Linha 15 – FATOR APROVEITAMENTO (Fa):

Pondera maior ou menor porcentagem de aproveitamento do objeto em relação às amostras. Dado pela relação entre os Índices de Aproveitamento:

$$F_a = IA \text{ (objeto)} / IA \text{ (amostra)}.$$

Linha 16 – FATOR MELHORAMENTOS (Fm):

Pondera maior ou menor valorização do objeto em relação à amostra pela existência ou inexistência de melhoramentos adicionais como os citados na explicação da linha 11. Dado pela relação entre os IM:

$$F_m = IM \text{ (objeto)} / IM \text{ (amostra)}.$$

Linha 17 – VALOR HOMOGENEIZADO (Vh):

Será o valor V de cada amostra, obtido na pesquisa de mercado (linha 1), devidamente corrigido pelos fatores acima. Ou seja:

$$V_h = V \times F_n \times F_t \times F_c \times F_a \times F_m.$$

* De posse dos valores homogeneizados, calculamos o valor de avaliação do objeto do laudo, ainda na mesma planilha do **ANEXO II** :

Linha 20 – Média provisória:

Divisão da soma dos valores homogeneizados pelo número de amostras.

Linha 23 – Amostras à eliminar

Eliminam-se as amostras que porventura extrapolem 30% acima (linha 21) ou 30% abaixo (linha 22) das médias provisórias consideradas amostras discrepantes.

Linha 25 – MÉDIA DEFINITIVA = VALOR DE AVALIAÇÃO DO ALQUEIRE:

Resulta da média aritmética dos valores homogeneizados restantes (que neste laudo será a mesma anterior porque não houve amostras discrepantes), dado pela divisão da somatória deles (linha 24) pelo número de amostras restantes (linha 25).

Linha 28 – VALOR DE AVALIAÇÃO DAS TERRAS DE TODO O IMÓVEL:

Será finalmente dado pela área do imóvel objeto (linha 5) pelo valor do alqueire paulista (linha 27):

$AVALIAÇÃO DAS TERRAS = (Área do objeto) \times (Valor avaliado do Alqueire paulista).$

10- AVALIAÇÃO

O perito não encontrou benfeitorias como construções de alvenaria, pois a área localizada está preparada para plantio de cana de açúcar.

Com base nisso, a avaliação está comparada com as amostras do Município de Jaboticabal e região- **ANEXO I e II.**

O processamento adotado da planilha destas avaliações é o seguinte: (Método comparativo direto através da homogeneização do Anexo II).

**AVALIAÇÃO DO MÓDULO RURAL DE 11,88 ALQUEIRES
PAULISTA, MATRICULA Nº. 42247, NO MUNICÍPIO DE
JABOTICABAL-SP**

Transcrevendo-se a homogeneização das amostras temos:

18	Somatória dos Valores Homogeneizados:	2.920.253,93
19	Número de Amostras:	12,00
20	Média Provisória:	243.354,49
21	Valor 30% maior:	316.360,83
22	Valor 30% menor:	170.348,14
23	Amostras à eliminar:	01
24	Somatória dos Vh Restantes:	2.756.549,45
25	Média dos valores homogeneizados:	250.595,40
26	Números de amostras restantes	11
27	Média Definitiva = Valor de Avaliação do Alqueire (R\$/alqueire) (Igual à somatória dos Vh restantes dividida pelo nº de amostras restantes).	250.595,40

11 - CONCLUSÃO FINAL DO LAUDO.

O valor final apurado de toda área avaliada é de:

RS\$2.977.073,35 (Dois milhões, novecentos e setenta e sete mil, setenta e três reais e trinta e cinco centavos).

Em considerando o percentual de 25% levado a penhora nos autos deste processo, o valor relativo da ação é de:

RS\$744.268,33(Setecentos e quarenta e quatro mil, duzentos e sessenta e oito reais e trinta e três centavos).

12-CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A) Foram consultados corretores e imobiliárias que comercializam imóveis rurais no município de Jaboticabal e região para verificação dos valores de mercado:

B) A localização e acesso a propriedade tiveram influência no valor do módulo rural.

C) Os valores referentes a produção agrícola da área foram compensados pela amostragem obtidas, pois todas as áreas pesquisadas já estão consolidadas em produção, sendo sua maioria em cana-de-açúcar, desta forma, os agregados equivalentes já estão diretamente aplicados na homogeneização dos valores analisados.

13-ANEXOS I e II.

Jaboticabal, 26 de outubro de 2022.



Reginaldo Valdecir da Cunha

CREA N.º 5061593168

PERITO JUDICIAL NOMEADO

ANEXO I

- RELAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS PESQUISADOS NO MUNICÍPIO DE JABOTICABAL.

AMOSTRA 01

LOCALIZAÇÃO: Estrada de Jaboticabal ao distrito de Lusitânia – Entrada a esquerda 7,5 Km de Jaboticabal.

ÁREA (alqueires): 18,00 CULTURAS: 11,0 alqueires em cana e 7,0 alqueires mata nativa.

BENFEITORIAS: Não possui:

Documentação registrada: CAR e georreferenciamento

Fonte de informação: Paulo Jorge – Corretor da venda

Vendedores: Família: Espólio Roberto Novaes

Aproveitamento (%) :61 %

Comprador: Neto Garcia

PREÇO DO IMÓVEL: R\$ 5.400.000,00 / Data: Março de 2022

PREÇO DO ALQUEIRE: 300.000,00,00 - Natureza do negócio: Concretizado.

AMOSTRA 2

LOCALIZAÇÃO: Estrada sentido Jaboticabal a Monte Alto, acesso entrada a direita Km 1 do município. Parte frontal ao lado da estrada.

ÁREA (alqueires): 25,000 CULTURAS: Cana

BENFEITORIAS: 02 Casas, galpão, energia elétrica

Melhoramentos; Rede elétrica, CAR e Georreferenciamento

Data: Maio de 2022.

Fonte de informação: Proprietário José Manoel Agostinho

Aproveitamento (%): 95

PREÇO DO ALQUEIRE: 310.000,00 / Natureza do negócio: Contra-Oferta

Contra- oferta do COMPRADOR: Dr. Cassiano

Possui CAR e Georreferenciamento Registrado. /

Ofertado o Valor de R\$300.000,00 por alqueire.

AMOSTRA 3

LOCALIZAÇÃO: Estrada vicinal da Distrito de Ibitirama, à 5 Km da entrada de Jaboticabal, entrada de acesso a esquerda.

ÁREA (alqueires): 3,000 **CULTURAS:** Cultura de limão

BENFEITORIAS: Casa, poço, rede elétrica benfeitorias / melhoramentos: **Data:** Maio de 2021.

Fonte de informação: Paulo Jorge- corretor Aproveitamento (%): 90

PREÇO DO ALQUEIRE: 200.000,00 / **Natureza do negócio:** Concretizado

Vendedor: Jair Lampa de Monte alto / **Comprador** Eliseu de Jaboticabal

Possui CAR e Georreferenciamento Registrado.

AMOSTRA 4

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Taquaritinga, 2 Km do motel Magnum, próximo baixada.

ÁREA (alqueires): 10,830 **CULTURAS:** Cana, milho

BENFEITORIAS: sem benfeitorias / melhoramentos: **Data:** Janeiro de 2021.

Fonte de informação: Paulo Jorge- corretor Aproveitamento (%): 90

PREÇO DO ALQUEIRE: 265.0000,00 / **Natureza do negócio:** Concretizado

Vendedor: Décio Sitta / **Comprador:** Sergio Otta de Jaboticabal

Possui CAR e Georreferenciamento Registrado.

AMOSTRA 5

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Ibitirama.

ÁREA (alqueires): 11,60 **CULTURAS:** Cana,

BENFEITORIAS: Com benfeitorias, casa, poço e rede elétrica / melhoramentos: **Data:** Janeiro de 2022.

Fonte de informação: Paulo Jorge- Corretor Aproveitamento (%): 90

PREÇO DO ALQUEIRE: 200.000,00 / **Natureza do negócio:** Concretizado

Vendedor: Nelsom Peterossi / **Comprador:** Henrique Cestari de Jaboticabal

Possui CAR e Georreferenciamento Registrado.

AMOSTRA 6

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Graminha, 100 metros antes da bifurcação, entrada à direita à 5,0 Km de Jaboticabal.

ÁREA (alqueires): 6,50 **CULTURAS:** solo, arado e amendoim colhido.

BENFEITORIAS: Com benfeitorias (2 casas, barracão, açude, rede elétrica, poço / melhoramentos: **Data:** Maio de 2022.

Fonte de informação: Paulo Jorge- corretor Aproveitamento (%): 90
 PREÇO DO ALQUEIRE: 200.0000,00 / Natureza do negócio: Oferta
 Vendedor: Antonio Francisco Penariol
 Possui CAR e Georreferenciamento Registrado.

AMOSTRA 7

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Monte Alto, próximo baixada Tijuco
 ÁREA (alqueires): 20,00 CULTURAS: Cana-de-açúcar
 BENFEITORIAS: com benfeitorias / melhoramentos: Data: Fevereiro de 2021.
 Fonte de informação: Paulo Jorge- corretor Aproveitamento (%): 90
 PREÇO DO ALQUEIRE: 250.0000,00 / Natureza do negócio: CONCRETIZADO
 Vendedor: João Sagula .
 Possui CAR e Georreferenciamento Registrado.
 Valor pago: R\$ 5.000.000,00

AMOSTRA 8

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Ibitirama, entrada a direita, segue Taquaritinga, 2,0 Km pela vicinal, próximo ao linhão.
 ÁREA (alqueires): 4,30 CULTURAS: Sorgo
 BENFEITORIAS: sem benfeitorias / melhoramentos: Data: Maio de 2022.
 Fonte de informação: Paulo Jorge- corretor Aproveitamento (%): 90
 PREÇO DO ALQUEIRE: 170.000,00 / Natureza do negócio: Oferta
 Vendedor: Antonio Francisco Penariol
 Possui CAR e Georreferenciamento Registrado.
 Sítio penhorado com pendências judiciais

AMOSTRA 09

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Ibitirama, entrada a esquerda ao lado fazenda Santa Maria.
 ÁREA (alqueires): 7,00 CULTURAS: Cana 3,0 alqueires e pastagem (3,5 alqueires)
 BENFEITORIAS: 02 Casa, 02 barracões de máquinas e ração / melhoramentos: Data: Julho de 2022.
 Fonte de informação: Paulo Miranda - corretor Aproveitamento (%): 85
 Valor pedido: R\$ 2.000.000,00

PREÇO DO ALQUEIRE: R\$ 285.715,00/ Natureza do negócio: Oferta

Vendedor: Espólio família Galatti

Proprietários: Irineu Galatti junior

Possui CAR e Georreferenciamento Registrado

10 AMOSTRA

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Taiaçu, entrada a direita, segue 20,0 Km pela vicinal.

ÁREA (alqueires): 6,0 CULTURAS: Cana-de-açúcar (5,5 alq)

BENFEITORIAS: sem benfeitorias / melhoramentos: Data: Julho de 2022.

Fonte de informação: Paulo Jorge- corretor Aproveitamento (%): 90

Valor pedido : R\$ 1.800.000,00.

PREÇO DO ALQUEIRE:R\$ 300.000,00

Proprietário: Rogério Vendramini e outros.

Natureza do negócio: Oferta

Possui CAR e Georreferenciamento Registrado.

AMOSTRA 11

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Ibitirama SENTIDO Monte Alto segue, 6,0 Km pela vicinal asfaltada.

ÁREA (alqueires): 12,0 CULTURAS: Cana e pastagem

BENFEITORIAS: sem benfeitorias / melhoramentos: Data: Julho de 2022.

Fonte de informação: Paulo Miranda - corretor Aproveitamento (%): 60

PREÇO DO ALQUEIRE: 220.000,00 / Natureza do negócio: Concretizado

Vendedor: Nenê Marcussi e outro (marita).

Comprador: Flavio Gonçalves (diafrague).

Possui CAR e Georreferenciamento Registrado.

AMOSTRA 12

LOCALIZAÇÃO: Estrada Jaboticabal a Ibitirama, entrada a esquerda, bairro Tijuco, 6,0 Km pela vicinal, próximo a Fazenda Cascavel.

ÁREA (alqueires): 16,00 CULTURAS: Cana

BENFEITORIAS: sem benfeitorias / melhoramentos: Data: Julho de 2022.

Fonte de informação: Paulo Miranda - corretor Aproveitamento (%): 80

PREÇO DO ALQUEIRE: 280.000,00 / Natureza do negócio: Oferta

Vendedor: Lincon Arruda e outros.

Possui CAR e Georreferenciamento Registrado averbado reserva legal.

