

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANDRADINA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO DIGITAL: 0001905-36.2021.8.26.0024.

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO – SICOOB NOSSO.

EXECUTADO: PEDRO CESAR BEZERRA ESERIAN e MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN.

ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS BANCÁRIOS

BRUNO HENRIQUE DA SILVA

LOPES, Agrimensor e Técnico em Edificações, Registrado no CFT/CRT-SP: 3926801786-5 / Código INCRA: BLAD, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe como Perito Judicial, nomeado e compromissado, tendo concluído os estudos, vistorias e análises a que foi honrosamente incumbido, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, no presente laudo técnico.

LAUDO TÉCNICO

Termos em que, da juntada desta,
p. Deferimento.

Andradina/SP, 18 de Junho de 2.025.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo Digital: 0001905-36.2021.8.26.0024

Classe – Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS BANCÁRIOS

Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO – SICOOB NOSSO

Executado: PEDRO CESAR BEZERRA ESERIAN e MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN.

Andradina/SP
2025


Bruno Lopes

18 99607-7232
brunolopes_agri@outlook.com
Rua 13 de Maio, 1074, Centro
Andradina SP



1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado em atendimento à nomeação judicial constante na decisão de fls. 402/408, proferida nos autos do processo nº 0001905-36.2021.8.26.0024, que tramita perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Andradina – Estado de São Paulo, dentro da finalidade indicada:

- **Imóvel:** RURAL “ESTÂNCIA MONTE ARARAT”
- **Endereço / Localização:** Via de Acesso FIRMINO BARBOSA DE OLIVEIRA (frente) e Estrada MUNICIPAL NIN – 020 (fundos);
- **Bairro:** BOIADEIRO;
- **Município:** NOVA INDEPENDENCIA-SP;
- **Finalidade:** Realizar a avaliação do imóvel penhorado nos autos, para subsidiar os atos de excussão patrimonial (adjudicação e/ou alienação/leilão). Especificamente, a avaliação deve ser realizada sobre a penhora de 50% da parte ideal da executada MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN no imóvel objeto da matrícula nº 6.027 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradina/SP. A nomeação de perito técnico especializado ocorreu devido à dificuldade do Oficial de Justiça em localizar e avaliar o imóvel rural.

2

1.2) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:

- 1 RECEPTOR - SISTEMA GNSS RTK EMLID REACH RS2 (BASE – L1/L2/L5).
- 1 RECEPTOR - SISTEMA GNSS RTK EMLID REACH RS3 (ROVER – L1/L2/L5).
- Software Métrica TOPO CAD 2.025.
- Software Agisoft Metashape, processamento de imagens.
- Drone DJI MAVIC 2 PRO.
- Aparelho Móvel Fotográfico Iphone 14 Pro.
- Correção GNSS pelo método N-RTK da plataforma GEO+.
- Vistoria: Efetuada no dia **17 de Abril de 2.025, as 8:00 da manhã**, na propriedade requerida pelo perito Agrimensor BRUNO HENRIQUE DA SILVA LOPES, sem presença de assistente técnico.
- Levantamento Planimétrico: Medição Georreferenciada do imóvel para sua devida localização possibilitando a avaliação.
- Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.
- Diagnóstico de mercado.

- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- Cálculo do valor de mercado do imóvel.
- Considerações finais e conclusão.

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

3

1.6) Condições e limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

2.1) Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

2.2) Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

4

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais), a seguir reproduzidos:

☑ Método Comparativo – Tratamento por Fatores:

Tabela 4 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente analisados no modelo
4	Origem dos Fatores de homogeneização	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

9.3.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

na Tabela 4, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 5.

Tabela 5 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no grau III, e os demais no mínimo no grau II	Itens 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

3) DIAGNÓSTICO DA MICRORREGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O BEM AVALIANDO

3.1 Localização e Acesso

O imóvel avaliando encontra-se no município de Nova Independência, estado de São Paulo, pertencente à mesorregião de Araçatuba e microrregião de Andradina. A região dispõe de boa acessibilidade por meio da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), que conecta o município a importantes centros urbanos regionais, como Andradina, Araçatuba e Três Lagoas (MS).

3.2 Aspectos Físicos e Ambientais

- Relevo: Predominantemente plano a suavemente ondulado, favorecendo atividades agrícolas mecanizadas.
- Clima: Tropical com estação seca (Aw), segundo Köppen, com verões quentes e chuvosos e invernos secos.
- Solos: Predominância de Latossolos Vermelhos e Argissolos, solos de boa aptidão agrícola, com adequada capacidade de retenção de água, fertilidade média a alta, e facilidade para mecanização.
- Hidrografia: A região está inserida na bacia hidrográfica do Rio Tietê, dispondo de recursos hídricos adequados para abastecimento humano, uso agropecuário e irrigação. Possui cursos d'água perenes e áreas de preservação permanente (APP) associadas.

3.3 Aspectos Econômicos e Produtivos

- Economia Regional: Baseada na agropecuária, destacando-se culturas como cana-de-açúcar, milho, soja, além da pecuária de corte e leite.
- Atividades Agroindustriais: Forte presença do setor sucroalcooleiro, com usinas que operam na produção de açúcar, etanol e energia, além de pecuária extensiva e semi-intensiva.
- Mercado Imobiliário Rural: A valorização das terras na região é influenciada pela expansão da canavieira, disponibilidade de infraestrutura rural e demanda para atividades agrícolas de médio e grande porte.

3.4 Infraestrutura e Serviços

- Rede viária de boa qualidade, com acesso por rodovias pavimentadas.

6

- Disponibilidade de energia elétrica rural trifásica e monofásica.
- Acesso a telefonia, internet e serviços básicos (saúde, educação e comércio) nos centros urbanos próximos.
- Presença de cooperativas, assistência técnica agrícola e agroindústrias na região.

3.5 Aspectos Sociais e Demográficos

- Município de pequeno porte, com população estimada em aproximadamente 4.000 a 5.000 habitantes, caracterizado por economia voltada majoritariamente para o setor primário.
- Predomínio de propriedades rurais de médio porte, com mão de obra local e familiar, complementada por serviços terceirizados e operacionais vinculados à agroindústria.

4) CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

4.1) Denominação / Localização:

UMA ÁREA DE TERRA RURAL, denominada como “**Estância Monte Ararat**”, com área encontrada de **36,98 Há, com perímetro de 2.759,99 metros**, situado e localizado pela frente na Via de Acesso FIRMINO BARBOSA DE OLIVEIRA e aos fundos pela Estrada MUNICIPAL NIN – 020, no Bairro “Boiadeiro”, no município de Nova Independências-SP, da comarca de Andradina-SP,

Coordenadas Geográficas do Ponto Base, utilizada para o levantamento georreferenciado:

LATITUDE	LONGITUDE
21°07'09,1120"S	51°28'04,9689"W

com 351,2520 m de altitude.

Podemos dividir a Capacidade de Uso do Solo de acordo com a tabela abaixo:

Classes dos Terrenos	Percentual da Área
I	10%
II	90%
III	00%
IV	00%
V	00%
VI	00%
VII	00%
VIII	00%

4.2) Titularidade:

- **Área Titulada:** 37,103 hectares
- **Número da Matrícula:** 6.027 (29.9530 há) e 12.639 (7,15 há)

- **Cartório:** Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina-SP
- **Livro:** 02
- **CCIR / ITR:** 607.118.000.930-9
- **Proprietários:** LEVON ESSERIAN e MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN
- **Georreferenciamento:** Área sem certificação SIGEF (INCRA), porém na vistoria foi feito um levantamento georreferenciado.
- **Uso anterior da terra:** Pecuária.
- **Benfeitorias existentes:** Não há existência de benfeitorias.
- **Situação ambiental:** Há existência de área de APP 1,2451 ha.

4.3) Recursos Hídricos

Não há existência de lagos, nascente, poços artesianos, ou algum outro tipo de recurso hídrico dentro da propriedade, visto em visto

4.4) Topografia

Trata-se de um terreno com topografia plana suavemente inclinada, em declividade de 1° grau.

4.5) Infraestrutura e Benfeitorias do Imóvel

Acesso fácil, contendo 02 entradas sendo 01 por estrada em asfalto outra por estrada de terra, com vias internas, parcialmente cercada, área totalmente agricultável, topografia 100 % mecanizável.

4.6) Cobertura Vegetal

Atualmente plantada com cana de açúcar, contendo 3,41 % de área de preservação permanente.

4.7) Solos

Quanto às suas características podemos citar: na sua grande parte são solos de elevada fertilidade, sem a presença de alumínio tóxico, corrigidos, boa capacidade de retenção de água com coloração vermelho amarelo. Quanto à textura são solos que apresentam ligeira tendência da fração argila sobre as frações areia e silte. Quanto à tipologia encontramos principalmente os Latossolos. Solo de alta fertilidade, corrigido.

5) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

5.1) Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Justificativa da Seleção de Amostras

Considerando a escassez de dados representativos disponíveis no município onde se localiza o imóvel avaliando, foram adotadas amostras provenientes de municípios vizinhos ou pertencentes à mesma região de mercado rural.

A seleção dos imóveis comparáveis foi realizada com base em critérios técnicos, priorizando a similaridade quanto aos seguintes aspectos:

- Aptidão agrícola e uso atual da terra, sendo predominante a atividade cana de açúcar ou pastagem para pecuária.
- Características edafoclimáticas equivalentes, incluindo tipo de solo, regime pluviométrico, topografia e disponibilidade hídrica.
- Condições logísticas e de acesso, sendo todos os imóveis analisados inseridos em uma malha viária com características semelhantes (ex.: acesso por estradas vicinais, rodovias asfaltadas, proximidade de centros de comercialização de insumos e produtos).
- Integração a um mesmo polo econômico regional, que atende às necessidades comerciais, industriais, de escoamento e serviços rurais.

Dessa forma, os imóveis selecionados, ainda que localizados em municípios distintos, são considerados inseridos em uma única região de mercado rural homogênea, conforme estabelece a norma técnica ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais.

Ressalta-se que foram aplicados ajustes de localização quando pertinentes, a fim de equalizar eventuais diferenças de mercado entre os municípios analisados.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

9 5.2) Processamento e análise dos dados - Fatores Utilizados:

O valor de um imóvel, para a venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes fatores:

► 1 - Fator OFERTA

► 2 - Fator LOCALIZAÇÃO

► 3 – Fator ACESSO

► 4 - Fator AREA – Este fator serve para ajustar os valores das amostras, tornando-os comparáveis com o imóvel avaliando. Pois há variações significativas no tamanho entre as amostras e o avaliando.

5.3) Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos o valor unitário do imóvel avaliando.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitramos um valor inteiro.

Ajuste do FATOR AREA

Área do Item da Amostra - AI - (ha)	" n" (potência a ser usada)	$[(AI/AA)+1]/2$	FATOR ÁREA $[(AI/AA)+1]/2$ ELEVADO a " n"
21,92	0,125	0,79637642	0,971940768
14,83	0,125	0,700466468	0,95647455
27,27	0,125	0,868685776	0,982557192
29,00	0,125	0,89210384	0,985829764
10,08	0,125	0,636289886	0,94505455
7,45	0,125	0,600784208	0,938295889

36,98

<----- ÁREA DO AVALIANDO - AA (ha)

Tratamento por fatores

Localização ótima - sem benfeitorias - topografia plana

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes					Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (ha)	R\$ / ha	F o	F lo	F ace	F area	F hom	R / ha
A	R\$ 1.300.000,00	21,92	R\$ 59.306,57	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	R\$ 57.642,47
B	R\$ 1.300.000,00	14,83	R\$ 87.680,84	0,80	1,10	1,20	0,96	1,01	R\$ 88.560,91
C	R\$ 2.200.000,00	27,27	R\$ 80.680,65	1,00	1,00	1,20	0,98	1,18	R\$ 95.128,03
D	R\$ 3.000.000,00	29,00	R\$ 103.448,28	0,80	1,10	1,00	0,99	0,87	R\$ 89.744,50
E	R\$ 749.000,00	10,08	R\$ 74.305,56	1,00	1,00	1,20	0,95	1,13	R\$ 84.267,36
F	R\$ 532.840,00	7,45	R\$ 71.483,77	1,00	1,10	1,20	0,94	1,24	R\$ 88.536,26

ITENS 6

MÉDIA	R\$ 79.484,28
-------	---------------

ITENS 6

MÉDIA	R\$ 83.979,92
-------	---------------

Área do terreno: 36,98 há

Valor do terreno
R\$ 3.105.787,46

Média saneada R\$ 83.979,92

VALOR UNITÁRIO
R\$ 83.979,92 / ha

5.4) Classificação da avaliação:

♦ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente analisados no modelo
4	Origem dos Fatores de homogeneização	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

11

Pontos obtidos: 11 pontos.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no grau III, e os demais no mínimo no grau II	Itens 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação Obtido: Grau I

6) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do bem avaliando, à data da avaliação, seja:

- **UMA ÁREA DE TERRA RURAL**, denominada como “Estância Monte Ararat”.

VALOR TOTAL DE MERCADO DO TERRENO
R\$ 3.106.000,00
VALOR PARTE IDEAL PENHORADA (50% da quota)
R\$ 1.553.000,00

7) ENCERRAMENTO

7.1) Anexos:

- 1 – Fotografias (numeradas de 1 a 09);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Croquis de Localização dos Terrenos;
- 4 – Documentos Comprobatórios;

7.2) Declaração de conformidade com o Código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece criteriosamente os seguintes princípios:

- Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

7.3) Termo de encerramento:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 13 (treze) páginas datilografadas e rubricadas, sendo a última assinada, e 04 (quatro) anexos.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Andradina-SP, 18 de Junho de 2.025.

BRUNO HENRIQUE DA SILVA LOPES

Agrimensor CFT/CRT-SP nº 3926801786-5 / Código INCRA: BLAD
Perito Avaliador

13

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Base Georreferenciada para o levantamento planimétrico da propriedade.



14

Foto 02 divisa olhando do Vertice 04 para o seguimento do Vertice 01; Foto 03 divisa olhando do Vertice 01 para o seguimento do Vertice 04.



15

Foto 04 Estrada Municipal NIN – 020, divisa olhando do Vertice 01 para o seguimento do Vertice 02;
Foto 05 Estrada Municipal NIN – 020, divisa olhando do Vertice 02 para o seguimento do Vertice 01.



Foto 06 Area de Preservação Permanente.



Foto 07 Carreador divisa olhando do Vertice 02 para o seguimento do Vertice 03.



Foto 08 Via de Acesso FIRMINO BARBOSA DE OLIVEIRA (Frente), olhando do Vertice 03 para o seguimento do Vertice 04.

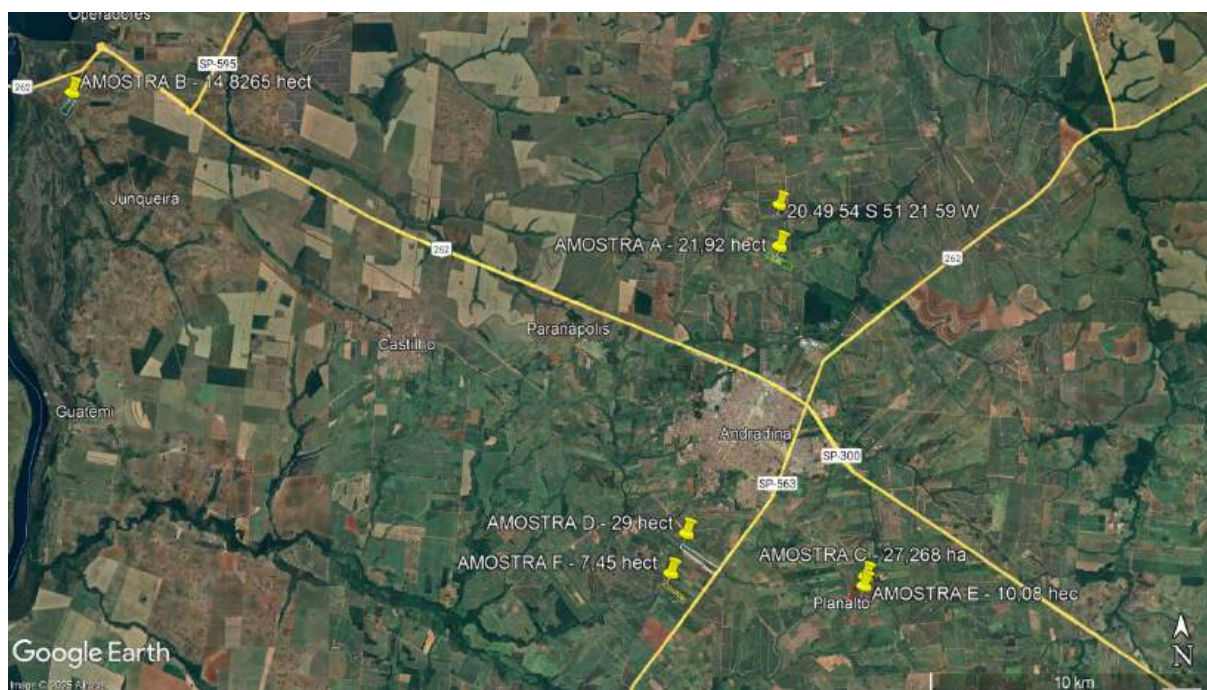
16



Foto 09 Plantação de Cana.

17

ANEXO 2 – Listagem dos Elementos Pesquisados



Dados Amostrais

AMOSTRA A

Área: 21,92 HA
Vendida por R\$ 1.300.000,00.

BENFEITORIAS: não há benfeitorias.
LOCALIZAÇÃO: Boa, um pouco mais distante da cidade que o avaliando, 4.2 km da cidade.
ACESSO: compatível com o Avaliando, de frente ao asfalto.
TOPOGRAFIA: Boa, plana levemente inclinada.

<https://www.imobiliariaatlantida.com/imovel/venda/rural/andradina/zona-rural/5997>

AMOSTRA B

Área: 14,8265 HA
Está anunciada por R\$ 1.300.000,00

BENFEITORIAS: 3 Casas e 2 poços artesiano
LOCALIZAÇÃO: Boa, mais distante da cidade que o avaliando, 7.3 km da cidade.
ACESSO: pior que o avaliando, estrada de terra e 1 km do asfalto.
TOPOGRAFIA: Boa, plana levemente inclinada.

<https://www.facebook.com/share/p/16qpByHxP4/?mibextid=wwXlfr>

AMOSTRA C

18

Área: 27,268 HÁ – Comprador: GARCIA (18) 99782-1448
Vendida por R\$ 2.200.000,00

BENFEITORIAS: não há benfeitorias.
LOCALIZAÇÃO: Boa, mais distante da cidade que o avaliando, 7.36 km da cidade.
ACESSO: pior que o avaliando, estrada de terra e 1 km do asfalto.
TOPOGRAFIA: Boa, plana levemente inclinada.

AMOSTRA D

Área: 29,00 HA
Anunciada por R\$ 3.000.000,00 – Vendedor Fernando Roque (18) 99743-3651

BENFEITORIAS: casa simples e curral.
LOCALIZAÇÃO: Boa, mais distante da cidade que o avaliando, 3.63 km da cidade.
ACESSO: compatível com o Avaliando, estrada de terra e asfalto (rodovia).
TOPOGRAFIA: Boa, plana levemente inclinada.

AMOSTRA E

Área: 10,08 HÁ - Comprador: GARCIA (18) 99782-1448
Vendida por R\$ 749.000,00

BENFEITORIAS: casa simples e curral.
LOCALIZAÇÃO: Boa, mais distante da cidade que o avaliando, 7.36 km da cidade.
ACESSO: pior que o avaliando, estrada de terra e 100 metros do asfalto.

TOPOGRAFIA: Boa, plana levemente inclinada.

AMOSTRA F

Área: 7,4584 HÁ – Comprador: Aurelio Roque (18) 99715-9425
Vendida por R\$ 532.840,000

BENFEITORIAS: não há benfeitorias.

LOCALIZAÇÃO: Boa, mais distante da cidade que o avaliando, 4 km da cidade.

ACESSO: pior que o avaliando, estrada de terra e 2.6 km do asfalto.

TOPOGRAFIA: Boa, plana levemente inclinada.

ANEXO 3 – CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS



19



ANEXO 4 – DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA

- Matrículas do Imóvel
- CCIR
- Planta Georreferenciada

Livro N.º 2 - Registro Geral

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE ANDRADINA - S. PAULO

MATRÍCULA	FOLHA
6 027	01

ANDRADINA, 06 de Novembro de 19 79

Uma area de terras rurais, denominada Sitio São João, com 30,64,82ha, localizada no Bairro Boiadeira, municipio de Nova Independência, comarca de Andradina, deste Estado, confrontando-se ao norte com terras de Gerulino Pereira, ao Sul com terras de José Vieira, à leste com terras de Amadeu Lúcio da Silva e a oeste com terras do proprietário do Bazar Oriente.

PROPRIETÁRIO:- JOÃO DOS SANTOS LIMA e s/m. SEBASTIANA ALBINA DE LIMA, brasileiros, casados, lavradores, residentes em Nova Independência, CPF nº 128 701 708/82.

TRANSCRIÇÃO AQUISITIVA:- 9.144 - 15 724 de Andradina
O Escriv. *[Assinatura]*

R. 01/6 027 = CRPH emitida em 06 de Novembro de 1 979, no valor = de Cr\$ 127 500,00=, com juros de 15% ao ano e vencimento para 05 de Novembro de 1 981, a favor do Banco do Brasil - S/A. Andradina, constituída por João dos Santos Lima e s/m. Sebastiana Albina de Lima, Wilson Antonio de Lima e José Aparecido de Lima, gravando em hipoteca cedular de primeiro grau, o imóvel objeto da presente matrícula.

Andradina, 06 de Novembro de 1 979
O Escriv. *[Assinatura]*

Av. 02/6 027 = Cancelado o Registro 01 supra, em virtude de documento apresentado pelo credor, que fica arquivado em Cartório.

Andradina, 17 de Julho de 1 981
O Escriv. *[Assinatura]*

R. 03/6 027 = VENDIDO a LEVON ESSERIAN, comerciante, casado no regime de comunhão de bens com MARIA MENICA BEZERRA ESSERIAN, do lar, brasileiros, CPF. 123 655 218/- 00, residentes a Rua Vitorino Guaraciaba nº 1 360-Andradina, por João dos Santos Lima e s/m Sebastiana Albina de Lima, pelo preço de Cr. \$ 7.000.000,00 VV. Cr. \$ - 906.433,00, por escritura de 06 de Setembro de 1 983, lavrada pelo 1º Tabelião de Andradina, Moises V. Ribeiro, Lº 15-G, fls. 06/08. INCRA nº 607 118 000 930-9 do-ravante denominada ESTÂNCIA ARARAT. IAPAS CND nº 421 080 02/511/83 de 6/09/83. Andradina, 24 de Outubro de 1 983
O Esc. *[Assinatura]*

Av. 04/6 027 - Desapropriada uma área de 6 951,30m2.p/PM. de Nova Independência = pela M: 01/14 363.

Andradina, 20 de novembro de 1 985.
O Escriv. *[Assinatura]*

D: 6 984
E: 1 885
A: 1 396

PROTOCOLO Nº 129023

Av. 05/6 027 - TRANSPORTE - Em razão da necessidade do aprimoramento dos Serviços com o uso do Sistema Informatizado, procedo o encerramento da presente Ficha, que consiste na Folha nº 01, dando continuidade das anotações, na Ficha Padrão Informatizada que consiste na Folha nº 02.

Andradina, 03 de setembro de 2020.

O Escrevente Autorizado.

(Cristiano Bezerra do Carmo)

Isento. Guia: 036/2020.

Selo Digital: 1244203F1008000004742920A

MATRÍCULA

FOLHA

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ANDRADINA
ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.442-0

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
6 027

FOLHA
02

ANDRADINA, 03 DE SETEMBRO DE 2020

PROTOCOLO Nº 129023

Av. 06/6 027 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO - Conforme requerimento datado de 30 de junho de 2020, procede-se a presente nos termos do artigo 828 do CPC, para ficar constando que de acordo com a Certidão expedida em 08 de junho de 2020, foi ajuizada uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários - Processo Digital nº 1001288-19.2020.8.26.0081 - 2ª Vara do Foro de Adamantina/SP., distribuída em 04/06/2020, no valor de R\$. 55.953,52=(Cinquenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e três reais e cinquenta e dois centavos), tendo como exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA PAULISTA - SICOOB COCREALPA - CNPJ/MF nº 59.869.560/0001-20; e, como executados: MARIA LETÍCIA BEZERRA ESERIAN - CPF/MF nº 705.361.808-06 e PEDRO CESAR BEZERRA ESERIAN - CPF/MF nº 286.204.948-48.- Documentos prenotados e arquivados em pasta digital sob o nº 129023, em 05/08/2020.

Andradina, 03 de setembro de 2020.

O Escrevente Autorizado.

(Cristiano Bezerra do Carmo)

Ofic:17,26 Est:04,90 S.F:03,36 R.C:08,91 T.J:01,18 I.M:00,53 M.P:00,83 Total:28,97 Guia:036/2020.

Selo Digital: 124420331000000004741920Z

PROTOCOLO Nº 129023

Av. 07/6 027 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO - Conforme requerimento datado de 30 de junho de 2020, procede-se a presente nos termos do artigo 828 do CPC, para ficar constando que de acordo com a Certidão expedida em 08 de junho de 2020, foi ajuizada uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários - Processo Digital nº 1001290-36.2020.8.26.0081 - 1ª Vara do Foro de Adamantina/SP., distribuída em 04/06/2020, no valor de R\$. 129.645,41=(Cento e vinte e nove mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e quarenta e um centavos), tendo como exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA PAULISTA - SICOOB COCREALPA - CNPJ/MF nº 59.869.560/0001-20; e, como executados: MARIA LETÍCIA BEZERRA ESERIAN - CPF/MF nº 705.361.808-06 e PEDRO CESAR BEZERRA ESERIAN - CPF/MF nº 286.204.948-48.- Documentos prenotados e arquivados em pasta digital sob o nº 129023, em 05/08/2020.

Andradina, 03 de setembro de 2020.

O Escrevente Autorizado.

(Cristiano Bezerra do Carmo)

Ofic:17,26 Est:04,90 S.F:03,36 R.C:08,91 T.J:01,18 I.M:00,53 M.P:00,83 Total:28,97 Guia:036/2020.

Selo Digital: 124420331000000004742020Z

(SEGUE FICHA Nº 03)

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ANDRADINA
ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DAS SERVENTIAS (CNS) 12.442-0

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
6.027

FICHA
02v.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26

(SEGUE FICHA Nº 03)

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro

onr

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ANDRADINA
ESTADO DE SÃO PAULO

CÓDIGO NACIONAL DAS SERVENTIAS (CNS) 12.442-0

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
6.027

FICHA
03

ANDRADINA, 14 DE MARÇO DE 2025

Av. 08/6.027 – Em 14/03/2025 Protocolo nº 150338, datado de 13/02/2024.

RETIFICAÇÃO – Em conformidade com a cópia autenticada da certidão de casamento celebrado em 20/11/1976, pelo Registro Civil de Andradina/SP, livro B-02, folhas 02, sob o nº 300, procede-se a presente nos termos do Artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que o nome correto da proprietária indicada no R.03 desta, é **MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN**, (certidão extraída do protocolo nº 102466).

Andradina, 14 de março de 2025.

Guia: 010/2025. Selo Digital: 124420331Z5IHA6LS1LPG825M

Regiane da Silva Rafael
Escrevente Substituta

Av. 09/6.027 – Em 14/03/2025 Protocolo nº 150338, datado de 13/02/2024.

QUALIFICAÇÃO PESSOAL – Em conformidade com a cópia autenticada dos documentos pessoais, procede-se a presente para ficar constando que a proprietária indicada no R.03 desta, **MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN**, é portadora da CI-RG nº 8.067.355-7-SSP/SP e CPF/MF nº 705.361.808/06. (documentos extraídos do protocolo nº 102466).

Andradina, 14 de março de 2025.

Guia: 010/2025. Selo Digital: 1244203318DG43P31XVAZO25E

Regiane da Silva Rafael
Escrevente Substituta

Av. 10/6.027 – Em 14/03/2025 Protocolo nº 150338, datado de 13/02/2024.

PENHORA - Conforme Certidão de Penhora expedida em 13/02/2025 às 10:40:15hs., por Osmar Alves Nunes-Chefe de seção judiciária, Escrivão/Diretor do 2º Ofício Judicial da Comarca de Adamantina-SP., do Tribunal de Justiça de São Paulo., documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, extraída do Processo de Execução Civil: Número de Ordem: 1001288-19.2020.8.26.0081, tendo como **Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA PAULISTA - SICOOB COCREALPA** – CNPJ: 59.869.560/0001-20; e, como **Executados: PEDRO CESAR BEZERRA ESERIAN** – CPF: 286.204.948/48 e **MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN** – CPF: 705.361.808/06, **foi penhorado o imóvel objeto da presente**; Valor da dívida de R\$ 71.131,78 (setenta e um mil, cento e trinta e um reais e setenta e oito centavos), e, nomeada como depositária a executada: **MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN** – CPF: 705.361.808/06. Data do auto ou termo: 20/01/2025.

Andradina, 14 de março de 2025.

Guia: 010/2025. Selo Digital: 124420331XJDIKTHO3P5P125T

Regiane da Silva Rafael
Escrevente Substituta

Livro N.º 2 — Registro Geral

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE ANDRADINA - S. PAULO

MATRÍCULA	FOLHA
12 639	01

ANDRADINA 14 de maio de 1984

Uma área de terras rurais medindo 7,15,00ha. ou sejam 2 alqueires e 23 100,00m2, sem benfeitorias, encravada no imóvel Fazenda Aguatemi, no município de Nova Independência, comarca de Andradina, ora denominada "Estancia Monte Ararat" e com frontando de um lado com a estrada boisdeira, de outro com terras de Jovino Fernandes e Gerulino de tal, de outro com João dos Santos Lima e de outro com Levon Esserian. Cadastrado no INCRA sob n. 607 118 000 949/0. Área: 16,9. AU:16,9 AA: 15,9. MF:35,0.NMF:0,48. FMP: 2,0. IAPAS: CN: 421 080.02/606/83.

PROPRIETÁRIOS: Amadeu Lucio da Silva e s/m. Geonice Lima da Silva, brasileiros, agricultores, residentes em Nova Independência, CPF 311560028/34.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n, 2 705 - Andradina.

O Escrev.

R. 01/12 639 - VENDIDO para LEVON ESSERIAN, comerciante, casado em comunhão de bens com Maria Leticia Bezerra Esserian, brasileiros, residentes em Andradina, CPF 311 338 438/91, conforme escritura de venda e compra lavrada aos 06 de abril de 1 984 pelo 1º Tabelião de Andradina, Moisés V. Ribeiro, Lº156 fls.342, pelo preço de Cr\$ 1 000 000,00.

Andradina, 14 de maio de 1 984.

O Escrev.

O: 8 316,00

E: 1 663,00

A: 1 663,00

PROTOCOLO Nº 129023

Av. 02/12 639 - TRANSPORTE - Em razão da necessidade do aprimoramento dos Serviços com o uso do Sistema Informatizado, procedo o encerramento da presente Ficha, que consiste na Folha nº 01, dando continuidade das anotações, na Ficha Padrão Informatizada que consiste na Folha nº 02.

Andradina, 03 de setembro de 2020.

O Escrevente Autorizado.

(Cristiano BEzerra do Carmo)

Isento.Guia:036/2020.

SElo Digital:1244203F1000000004743120P

PARA VALER COM VALOR: R\$ 22,26

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MATRÍCULA

FOLHA

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ANDRADINA
ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.442-0

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
12 639

FOLHA
02

ANDRADINA, 03 DE SETEMBRO DE 2020

PROTOCOLO Nº 129023

Av. 03/12 639 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO - Conforme requerimento datado de 30 de junho de 2020, procede-se a presente nos termos do artigo 828 do CPC, para ficar constando que de acordo com a Certidão expedida em 08 de junho de 2020, foi ajuizada uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários - Processo Digital nº 1001288-19.2020.8.26.0081 - 2ª Vara do Foro de Adamantina/SP, distribuída em 04/06/2020, no valor de R\$. 55.953,52=(Cinquenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e três reais e cinquenta e dois centavos), tendo como exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA PAULISTA - SICOOB COCREALPA - CNPJ/MF nº 59.869.560/0001-20; e, como executados: MARIA LETÍCIA BEZERRA ESERIAN - CPF/MF nº 705.361.808-06 e PEDRO CESAR BEZERRA ESERIAN - CPF/MF nº 286.204.948-48.- Documentos prenotados e arquivados em pasta digital sob o nº 129023, em 05/08/2020.

Andradina, 03 de setembro de 2020.

O Escrevente Autorizado.

(Cristiano Bezerra do Carmo)

Ofic:17,26 Est:04,90 S.F:03,36 R.C:00,91 T.J:01,18 I.M:00,53 M.P:00,83 Total:28,97 Guia:036/2020.

Selo Digital: 124420331000000004742320A

PROTOCOLO Nº 129023

Av. 04/12 639 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO - Conforme requerimento datado de 30 de junho de 2020, procede-se a presente nos termos do artigo 828 do CPC, para ficar constando que de acordo com a Certidão expedida em 08 de junho de 2020, foi ajuizada uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários - Processo Digital nº 1001290-86.2020.8.26.0081 - 1ª Vara do Foro de Adamantina/SP, distribuída em 04/06/2020, no valor de R\$. 129.645,41=(Cento e vinte e nove mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e quarenta e um centavos), tendo como exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA PAULISTA - SICOOB COCREALPA - CNPJ/MF nº 59.869.560/0001-20; e, como executados: MARIA LETÍCIA BEZERRA ESERIAN - CPF/MF nº 705.361.808-06 e PEDRO CESAR BEZERRA ESERIAN - CPF/MF nº 286.204.948-48.- Documentos prenotados e arquivados em pasta digital sob o nº 129023, em 05/08/2020.

Andradina, 03 de setembro de 2020.

O Escrevente Autorizado.

(Cristiano Bezerra do Carmo)

Ofic:17,26 Est:04,90 S.F:03,36 R.C:00,91 T.J:01,18 I.M:00,53 M.P:00,83 Total:28,97 Guia:036/2020.

Selo Digital: 124420331000000004742420B

(SEGUE VERSO)

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ANDRADINA
ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.442-0

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
12.639

FICHA
02V

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26

(SEGUE FICHA 03)

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro

onr

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ANDRADINA
ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.442-0

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
12.639

FICHA
03

ANDRADINA, 11 DE ABRIL DE 2025

Av. 05/12.639. Em 11/04/2025 Protocolo nº 150941, datado de 24/03/2025.

RETIFICAÇÃO – Em conformidade com a cópia autenticada da certidão de casamento celebrado em 20/11/1976, pelo Registro Civil de Andradina/SP, livro B-02, folhas 02, sob o nº 300, procede-se a presente nos termos do Artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que o nome correto da proprietária indicada no R.01 desta, é **MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN**, (certidão extraída do protocolo nº 102466).

Andradina, 11 de abril de 2025.

Guia: 014/2025. Selo Digital: 124420331ONDTABZ009MHK25E

Regiane da Silva Rafael
Escrevente Substituta

Av. 06/12.639. Em 11/04/2025 Protocolo nº 150941, datado de 24/03/2025.

QUALIFICAÇÃO PESSOAL – Em conformidade com a cópia autenticada dos documentos pessoais, procede-se a presente para ficar constando que a proprietária indicada no R.01 desta, **MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN**, é portadora da CLRG nº 8.067.355-7-SSP/SP e CPF/MF nº 705.361.808-06, (documentos extraídos do protocolo nº 102466).

Andradina, 11 de abril de 2025.

Guia: 014/2025. Selo Digital: 1244203310SXBZ7SYK6PW625A

Regiane da Silva Rafael
Escrevente Substituta

Av. 07/12.639. Em 11/04/2025. Protocolo nº 150941, datado de 24/03/2025.

PENHORA – Em conformidade com certidão de penhora expedida em 21 de março de 2025 às 16:37:14h., por José Marcio Corsi - Escrivão/Diretor, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP; Comarca de Adamantina/SP; Vara: 1º Ofício Judicial – Adamantina; documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14/04/2009, extraída do Processo de Execução Civil, Número de Ordem: 1001290-86.2020.8.26.0081; tendo como Exequente: COOPERATIVA DE CREDITO NOSSO – SICOOB NOSSO – CNPJ: 59.869.560/0001-20; e, como Executada: MARIA LETICIA BEZERRA ESERIAN – CPF: 705.361.808-06, **foi penhorada uma parte correspondente a 50% do imóvel objeto da presente**, pelo valor de R\$.722.116,45 (setecentos e vinte e dois mil, cento e dezesseis reais e quarenta e cinco centavos); e, nomeada como depositária a executada: Maria Leticia Bezerra Eserian. Data do auto ou termo: 13/11/2023.

Andradina, 11 de abril de 2025.

Guia: 014/2025. Selo Digital: 124420331O5QKP7WOXONLB258

Regiane da Silva Rafael
Escrevente Substituta



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSION EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 607.118.000.930-9	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estancia Monte Ararat					
ÁREA TOTAL (ha) 37,8000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002	ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Boiadeiro				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL NOVA INDEPENDÊNCIA		
MÓDULO RURAL (ha) 50,1333	Nº MÓDULOS RURAIS 0,75	MÓDULO FISCAL (ha) 35,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 1,0800	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/ANDRADINA		DATA REGISTRO 01/07/1983	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 6027	REGISTRO 0000003	LIVRO OU FICHA 1B
SP/ANDRADINA		01/07/1984	1	12639	0000001	1B
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)						
REGISTRADA 37,8000	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -			

DADOS DO DECLARANTE

NOME Levon Eserian	CPF/CNPJ 123.655.218-00
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 123.655.218-00	NOME Levon Eserian	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	-----------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 69286478258	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 15/06/2025	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,78	VALOR COBRADO 10,78	MULTA 2,16	JUROS 1,19	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.

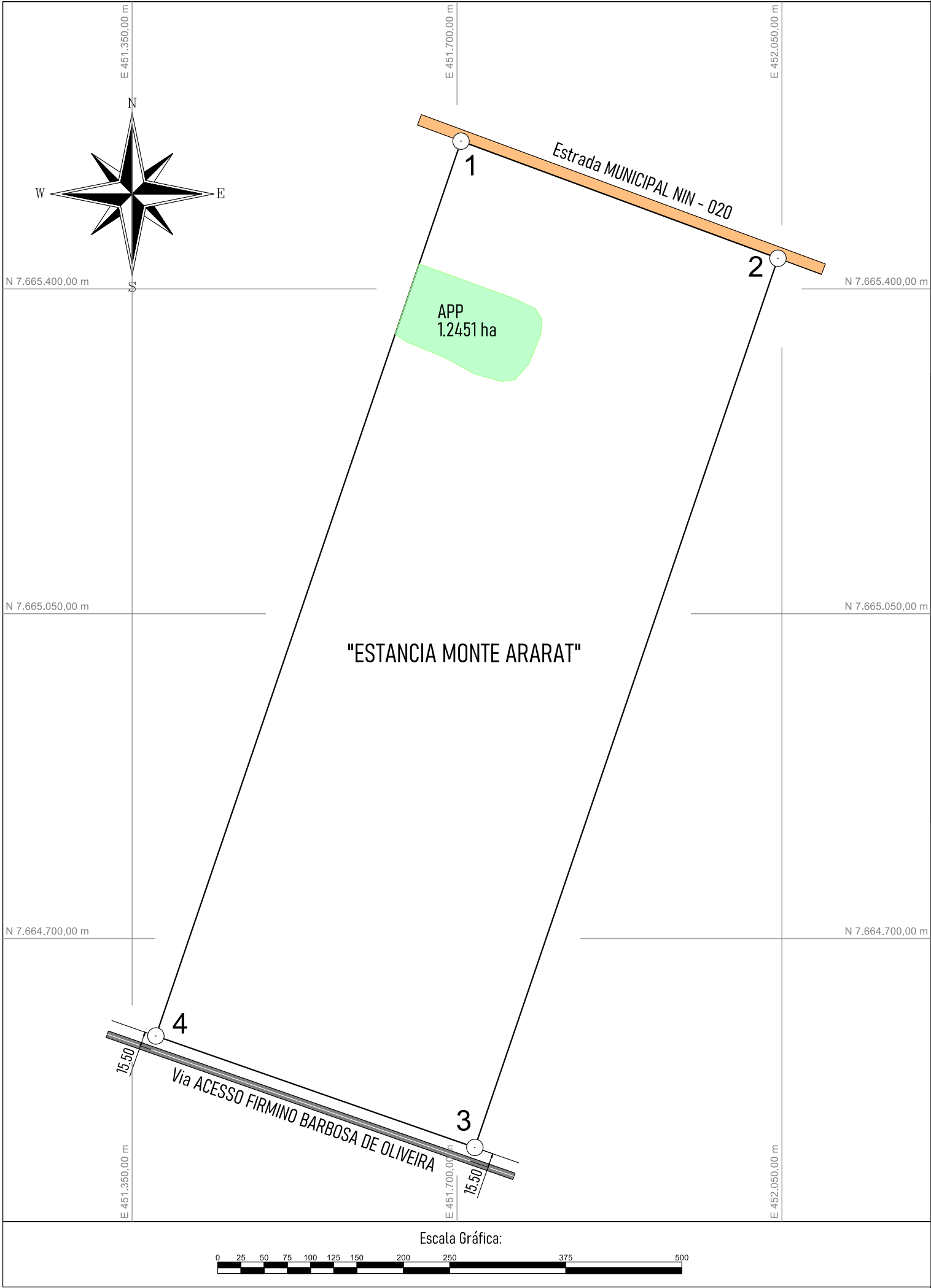
ESCLARECIMENTOS GERAIS

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 DESTES CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 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.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO Atingiu OS INDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FIMP - 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 CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADO.

Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TOPO



A3 = (420 X 297)

Roteiro Perimétrico

De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Altitude
1	2	7.665.559,2400	451.704,3500	110°17'15"	364,16 m	347,89
2	3	7.665.433,0300	452.045,7700	198°49'17"	1.012,60 m	357,19
3	4	7.664.474,9700	451.719,2200	289°16'13"	364,15 m	357,11
4	1	7.664.595,1000	451.375,6100	18°49'40"	1.019,08 m	350,82

Área: 369.856,314 m²

Área: 36,9856 ha

Área: 15,2833 Alqs

Perímetro: 2.759,99 m



Título:			Folha:		
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO			Única		
Objetivo:					
APURAÇÃO DE ÁREA RURAL PARA AVALIAÇÃO e LAUDO TÉCNICO PERICIAL					
Município:		Área Encontrada:		Perímetro:	
Nova Independencia-SP		36,9856 ha		2.759,99 m	
Proprietários:				Matricula:	
LEVON ESSERIAN e MARIA LETICIA ESSERIAN BEZERRA				6.027 e 12.639	
Imóvel:		Escala:	Data:	INCRA:	
RURAL - "ESTANCIA MONTE ARARAT"		1 / 5000	17 / Abril / 25	607.118.000.930-9	
		Responsável Técnico: TRT nº			
		BRUNO HENRIQUE DA SILVA LOPES Agrimensor e Perito Judicial CFT/CRT-SP nº 3926801786-5 / Código INCRA: BLAD			

Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TOPO



A3 = (420 X 297)

fls. 303

Roteiro Perimétrico

De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Altitude
1	2	7.665.559,2400	451.704,3500	110°17'15"	364,16 m	347,89
2	3	7.665.433,0300	452.045,7700	198°49'17"	1.012,60 m	357,19
3	4	7.664.474,9700	451.719,2200	289°16'13"	364,15 m	357,11
4	1	7.664.595,1000	451.375,6100	18°49'40"	1.019,08 m	350,82

Área: 369.856,314 m²

Área: 36,9856 ha

Área: 15,2833 Alqs

Perímetro: 2.759,99 m



Título:			Folha:
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO			Única
Objetivo:			
APURAÇÃO DE ÁREA RURAL PARA AVALIAÇÃO e LAUDO TÉCNICO PERICIAL			
Município:	Área Encontrada:	Perímetro:	
Nova Independencia-SP	36,9856 ha	2.759,99 m	
Proprietários:			Matricula:
LEVON ESSERIAN e MARIA LETICIA ESSERIAN BEZERRA			6.027 e 12.639
Imóvel:	Escala:	Data:	INCRA:
RURAL - "ESTANCIA MONTE ARARAT"	1 / 5000	17 / Abril / 25	607.118.000.930-9
		Responsável Técnico: TRT nº	
		BRUNO HENRIQUE DA SILVA LOPES Agrimensor e Perito Judicial CFT/CRT-SP nº 3926801786-5 / Código INCRA: BLAD	



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.553.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/06/2025 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	183 dias	1,013161
Percentual correspondente	183 dias	1,316097 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 1.573.438,98
Sub Total	(=)	R\$ 1.573.438,98
Valor total	(=)	R\$ 1.573.438,98

[Retornar](#) [Imprimir](#)