



29/08/2023

Número: **8001722-35.2022.8.05.0231**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **V DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE SÃO DESIDÉRIO**

Última distribuição : **22/09/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0217905-50.2008.8.026.0100**

Assuntos: **Diligências**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
1ª Vara Cível Foro Central Cível Comarca de São Paulo - SP (DEPRECANTE)	
BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A (REQUERENTE)	PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES (ADVOGADO)
JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE SÃO DESIDÉRIO (DEPRECADO)	
ROBERTO BORTOLOZZO (REQUERIDO)	GELLI DONATTI (ADVOGADO) ISAIAS GASEL ROSMAN (ADVOGADO)
RUDIMAR BORTOLOZZO (REQUERIDO)	GELLI DONATTI (ADVOGADO) ISAIAS GASEL ROSMAN (ADVOGADO)
CLAUDENIR BORTOLOZZO (REQUERIDO)	GELLI DONATTI (ADVOGADO) ISAIAS GASEL ROSMAN (ADVOGADO)
CLAIR AMELIA BORTOLOZZO (REQUERIDO)	GELLI DONATTI (ADVOGADO) ISAIAS GASEL ROSMAN (ADVOGADO)
PEDRINA ROCHA BORTOLOZZO (REQUERIDO)	GELLI DONATTI (ADVOGADO) ISAIAS GASEL ROSMAN (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
359030651	31/01/2023 10:35	<a href="#">PTAM 035238 FAZ DIAMANTINAS 8001722-35.2022.8.05.0231_compressed</a>	Laudo Pericial

**ADRIANO FERREIRA**  
 CORRETOR E PERITO AVALIADOR  
 CRECI: 16.273 BA  
 CNAI: 28.838



PTAM 035238

**PTAM**  
**PARECER TÉCNICO**  
**DE AVALIAÇÃO**  
**MERCADOLÓGICA**  
**IMÓVEL RURAL**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.



Imagem 01: Capa;

**PTAM 035238**  
**FAZENDAS DIAMANTINAS (III A, III B, III C E IV)**  
**ZONA RURAL, CEP 47.820-000**  
**SÃO DESIDÉRIO - BAHIA.**

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitiBZHL.



CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

Barreiras, 31 de janeiro de 2023.

Ao Excelentíssimo  
Dr. Agildo Galdino da Cunha Filho  
Juiz de Direito

Assunto: Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica  
(PTAM).

Prezado,

Em atenção à sua solicitação, tenho o prazer de apresentar o **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEIS RURAIS** localizado no município de São Desidério/BA. Este trabalho foi conduzido por mim, corretor de imóveis inscrito no Creci - BA nº 16.273 F, profissional devidamente inscrito no **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) **sob o nº 28.838**, qualificado na atividade de Avaliação Imobiliária e Perito Judicial Avaliador inscrito no TJ-BA, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao meu conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradeço a oportunidade de oferecer meus serviços, colocando-os à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Perito Avaliador Imobiliário CNAI 28.838  
Corretor de Imóveis CRECI/BA 16.273-F

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

2





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## 2- ÍNDICE

### SUMÁRIO

1 - CAPA.....	1
2 - APRESENTAÇÃO.....	2
3 - SUMÁRIO.....	3
4 - TERMO DE CONTRATAÇÃO.....	5
5 - RESUMO EXECUTIVO.....	6
6 - INTRODUÇÃO.....	7
7 - ABREVIATURAS.....	9
8 - IDENTIFICAÇÃO.....	9
8.1 SOLICITANTE:.....	9
8.2 REQUERENTE:.....	10
8.3 PROPRIETÁRIOS / REQUERIDOS:.....	10
9 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.....	10
10.1 OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	10
10.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS:.....	11
10.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:.....	11
11 - VISTORIA.....	12
11.1 VISITA TÉCNICA:.....	12
11.2 CONTEXTO DA REGIÃO:.....	13
12- MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E NORMATIVAS.....	15
12.1 HOMOGENEIZAÇÃO:.....	15
13 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS.....	17
13.1 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:.....	17
13.2 SOLO:.....	18
13.3 TOPOGRAFIA:.....	18
13.4 DIMENSÕES:.....	18
13.5 EXPLORAÇÃO:.....	19
13.6 CLASSE DA TERRA:.....	19
13.7 CAR:.....	21
13.8 IMÓVEIS REFERENCIAIS:.....	25
13.9 IMÓVEIS AVALIANDOS.....	32

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
 77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
 ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

13.10: BENFEITORIA REPRODUTIVA .....	38
13.11 CARACTERIZAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS: .....	40
<b>14 - CONCLUSÃO E VALOR MERCADOLÓGICO DE VENDA. ....</b>	<b>41</b>
<b>15 - PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....</b>	<b>42</b>
15.1 IMPRESSÃO DIAGNÓSTICA DO MERCADO .....	43
<b>16 - BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>44</b>
<b>17 - ANEXOS .....</b>	<b>45</b>
17.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	45
17.2 MAPA DE LOCALIZAÇÃO, MAPA DE SITUAÇÃO E ROTEIRO. ....	57
<b>18 - RESPOSTAS AOS QUESITOS .....</b>	<b>63</b>
18.01 QUESITOS FORMULADOS PELA PARTE REQUERENTE .....	63
<b>19 - CURRICULO .....</b>	<b>70</b>
<b>20 - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA .....</b>	<b>76</b>
<b>21 - SELO DO PTAM .....</b>	<b>76</b>
<b>22 - TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>77</b>

Em branco

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

#### 4 - TERMO DE CONTRATAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o perito valeu-se da análise da documentação nos autos do processo, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde ele se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, peritos avaliadores, e informações obtidas em consultas realizadas junto a imobiliárias que atendem a região. Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário.

Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI.

É importante salientar que o relatório ora apresentado se destina de maneira EXCLUSIVA aos fins contratado e parte do processo em epígrafe, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O parecer, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto ao profissional responsável.

Destaco que eu Adriano Ferreira de Souza - **Avaliações de Imóveis e Perícia Judicial**, sou completamente isento e não mantenho nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas por nenhuma das partes e/ou seus advogados e não tenho nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o imóvel avaliando.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

5



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51  
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>  
Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - P



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## 5 - RESUMO EXECUTIVO

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	▪ JANEIRO DE 2023.
<b>DATA DA VISTORIA</b>	▪ 19 DE JANEIRO DE 2023.
<b>OBJETO</b>	▪ IMÓVEIS RURAIS
<b>FINALIDADE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ COMPOR E INSTRUIR NOS AUTOS DO PROCESSO: <b>8001722-35.2022.8.05.0231.</b></li> <li>▪ <b>BENS A SEREM AVALIADOS:</b> TRATA-SE DE CARTA PRECATÓRIA COM A SEGUINTE FINALIDADE: PROCEDER À AVALIAÇÃO, POR PERITO JUDICIAL, DOS IMÓVEIS PENHORADOS NOS AUTOS EM EPÍGRAFE, REFERENTES ÀS MATRÍCULAS N°S 7.936, 7.937, 7.938 E 2016, TODAS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO DESIDÉRIO-BA.</li> </ul>
<b>METODOLOGIA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (VALOR DE MERCADO PARA VENDA TERRA NUA);</li> <li>▪ MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA PARA BENFEITORIAS REPRODUTIVAS.</li> </ul>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	▪ FAZENDAS DIAMANTINAS (III A, IIIB, III C E IV), ZONA RURAL, CEP 47.820-000, SÃO DESIDÉRIO - BAHIA.
<b>ÁREAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ III A: 114.1279HA.</li> <li>▪ III B: 113.3279HA.</li> <li>▪ III C: 114.3714HA.</li> <li>▪ IV: 334.00HA.</li> </ul>
<b>MATRICULAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ III A: MATRÍCULA N° 7.938;</li> <li>▪ III B: MATRÍCULA N° 7.936;</li> <li>▪ III C: MATRÍCULA N° 7.937;</li> <li>▪ IV: MATRÍCULA N° 2.016.</li> </ul> <p>TODAS PERANTE O OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO DESIDÉRIO/BA.</p>
<b>MERCADO</b>	▪ O MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL VEM SE MANTENDO EM RECESSÃO, PORÉM COM TÍMIDA MELHORA DO PIB DO ANO DE 2022;
<b>CONCLUSÃO</b>	<p><b>VALOR DE VENDA MÉDIO, REAL E JUSTO:</b></p> <p><b><u>R\$ 20.500.000,00</u></b></p> <p><b>(VINTE MILHÕES E QUINQUENTOS MIL REAIS E ZERO CENTAVO)</b></p>

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## 6 - INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação para determinar o valor de mercado atualizado para venda do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 - 3 - Avaliação de Imóveis Rurais**. O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI - CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 16.273 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 28.838, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da **Lei 6.530/78, artigo XX**, consolidado pela decisão da **7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal** (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao **COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis)**, confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis e Perito Avaliador está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na **Resolução COFECI nº 1.066/2007**.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

7





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

Avaliação de Imóveis é a precisão e fundamentação técnica do valor de mercado de bens imóveis, feita dentro de procedimentos técnicos e normativos, e por peritos avaliadores devidamente habilitados no CNAI para a determinação das análises de valor.

O presente Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perito Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrita no CRECI-BA 16.273 F (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - Bahia - 9ª. Região).

Este Perito Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI 28.838 do COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), sendo possuidor de "Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias" emitido pelo CRECI-BA, o que lhe confere comprovada especialização na matéria, estando habilitada legalmente como Avaliador de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

Entende-se por "PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- **Parecer Técnico:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

- **Perícia:** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

8





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

(TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

## 7 - ABREVIATURAS

Possivelmente veremos algumas delas nesse Parecer/Laudo.

<b>A. T. T</b> - Área Total do Terreno	<b>Ha</b> - Hectares
<b>A. T. C</b> - Área Total construída	<b>M²</b> - Metro quadrado
<b>A. C</b> - Idade aparente da construção	<b>MG</b> - Média geral
<b>ABNT</b> - Associação Brasileira de Normas Técnicas	<b>NBR</b> - Normas Brasileiras
<b>Art.</b> - Artigo	<b>VTN</b> - Valor de Terra Nua
<b>AT</b> - Área do terreno	<b>VTI</b> - Valor de Terra com Investimento
<b>CAR</b> - Cadastro ambiental Rural.	<b>IR</b> - Imóveis Referenciais
<b>C.M²</b> - Custo por metro quadrado	<b>R.F.D</b> - Resultado do fator de depreciação.
<b>CNAI</b> - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários	<b>TG</b> - Total Geral
<b>CRECI</b> - Conselho Regional de Corretores de Imóveis	<b>VB</b> - Valor benfeitoria
<b>DTC</b> - Depreciação por Tempo de Construção	<b>V.G.V</b> ou <b>V.G.L</b> - Valor global da venda ou locação
<b>IA</b> - Imóvel em Avaliação	<b>V.L</b> - Valor da locação
	<b>V.M</b> - Valor médio
	<b>V.V</b> - Valor de venda
	<b>VT</b> - Valor do Terreno

## 8 - IDENTIFICAÇÃO

### 8.1 SOLICITANTE:

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA DOS FEITOS DE RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS E COMERCIAIS, COMARCA DE SÃO DESIDÉRIO - BAHIA. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA - TJBA, FÓRUM MIN. ANTÔNIO CARLOS

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
 77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
 ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitiIBZHL.



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

MAGALHÃES, RUA WANDINALVA DE CARVALHO NUNES DOS SANTOS S/N  
- BAIRRO FELISBERTO FERREIRA DOS ANJOS, SÃO DESIDÉRIO CEP  
47.820-000.

## 8.2 REQUERENTE:

BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A.

## 8.3 PROPRIETÁRIOS / REQUERIDOS:

**CLAIR AMELIA BORTOLOZZO**, Brasileira, Casada, Do lar, portadora do RG nº 4012257-5 SSP-PR, inscrita no CPF nº 005.931.275-01, residente em Luís Eduardo Magalhães- Ba;

**CLAUDENIR BORTOLOZZO**, Brasileiro, Solteiro, Agricultor, portador do RG nº 064081869 SSP-BA, inscrito no CPF nº 666.229.565-53, residente em Luís Eduardo Magalhães- Ba;

**PEDRINA ROCHA BORTOLOZZO**, Brasileira, Casada, Do lar, portadora do RG nº 0451084470 SSP-BA, inscrita no CPF nº 857.388.405-34, residente em Luís Eduardo Magalhães- Ba.

**ROBERTO BORTOLOZZO**, Brasileiro, Casado, Agricultor, portador do RG nº 33220677 SSP-PR, inscrito no CPF nº 546.278.269-15, residente em Barreiras - Ba;

**RUDIMAR BORTOLOZZO**, Brasileiro, Casado, Agricultor, portador do RG nº 32927009 SSP-PR, inscrito no CPF nº 499.036.409.00, residente em Luís Eduardo Magalhães- Ba.

## 9 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Tem como objetivo atender à solicitação do interessado, e trazer todos os dados necessário para a determinação de valor mercadológico dos IA's (IMÓVEIS AVALIANDOS) para que seja anexado, compor e instruir nos autos do **Processo: 8001722-35.2022.8.05.0231**.

## 10.1 OBJETO DA AVALIAÇÃO:

**BEM A SER AVALIADO:** Trata-se de CARTA PRECATÓRIA com a seguinte finalidade: Proceder à AVALIAÇÃO, por perito judicial, dos imóveis penhorados nos autos em epígrafe, referentes às matrículas nºs 7.936, 7.937, 7.938 e 2016, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Desidério-BA.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA

77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎

ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

10



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>

Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## 10.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O levantamento de algumas informações pertinentes do imóvel avaliando foram adquiridas dentro do processo nº **8001722-35.2022.8.05.0231** e consideradas como verdadeiras, e não é de responsabilidade desse perito a avaliação documental e legitimidades sobre a propriedade. Esta avaliação é livre de quaisquer vantagens ou envolvimento da (s) pessoa (s) que realizaram o trabalho.

## 10.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Para compreensão tendo como referência o fórum de São Desidério, partindo por 125,9Km na BA-463, chegando ao trevo pegar a BR - 020 sentido Luis Eduardo Magalhães passando pelo distrito de Roda Velha por 20.9Km e pegar a estrada do projeto sendo 17.4Km em estrada de chão em boa condição de uso mesmo em período chuvoso com algumas poças de lama mas recentemente cascalhada em alguns trechos.

Como roteiro e localização no anexo em imagem e relatório fotográfico.

**BENS A SEREM AVALIADOS:** Trata-se de CARTA PRECATÓRIA com a seguinte finalidade: Proceder à AVALIAÇÃO, por perito judicial, dos imóveis penhorados nos autos em epígrafe, referentes às matrículas nºs 7.936, 7.937, 7.938 e 2016, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Desidério-BA.

Todas as informações completas na matrícula em anexo a este parecer como todas coordenadas geográficas.

**I)** medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações; **(na certidão e matrícula as mesmas)**.

**II)** descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver; **(Benfeitorias reprodutivas avaliadas como cultura de ciclo curto)**

**III)** contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível; **As fazendas Diamantinas (III A, III B, III C E IV) todas lado a lado sendo que a frente para estrada do Projeto e fundos ao Rio Veredão e lado direito a Fazenda Diamantina VII e lado esquerdo a Fazenda de terceiros (arrendada)**.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

11





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

IV) aproveitamento econômico do imóvel; **Usualmente agricultura em todos os imóveis e recomendadas por este perito a lavouras de curto ciclo.**

## 11 - VISTORIA

### 11.1 VISITA TÉCNICA:

A vistoria pré agendada para o dia 12/01/2023 teve que ser adiada para o dia 19/01/2023 como constava em petição para vistoria por motivo pessoal deste perito não atrapalhando o andamento da perícia por estar já pré definida e comunicada aos assistentes técnicos através do whatsapp pessoal de cada um, e comunicando a vara para anexar a o adiamento no processo em epigrafe para as partes.

No dia 19/01/2023, conforme mostra relatório fotográfico abaixo deste parecer, realizei a visita técnica de vistoria no imóvel avaliando na companhia do auxiliar do perito o Sr. Ivan Mendes (para auxiliar nas medidas e fotografias). Também acompanharam a perícia e vistoria os assistentes técnicos das partes Sr. João Claudio e Sra. Maryjara. OBS: fomos em todos os pontos com estrada adequadas e fizemos a rota pertinente para melhor compor o relatório fotográfico e deixando claro que onde o automóvel do perito não pode ir por ser baixo, foram o perito e auxiliar do perito na caminhonete do assistente técnico sendo convidada a ir no mesmo automóvel a assistente técnica onde a mesma decidiu ir com seu automóvel.

Para esclarecimento os assistentes técnicos foram colaborativos e responderam todas as indagações a respeito da perícia assim contribuindo para o melhor andamento da mesma, o expert ainda deixou aberto aos mesmos pelo período de 05 dias uteis a contribuição de ofertas, transações com dados que possam ser conferidas para se assim for de interesse e adequadas o perito usar na composição do quadro amostral sendo facultativo o uso pelo perito. Assim deixando seu contato de whatsapp (77)9.8101-8947 para comunicação sobre o Parecer / laudo pericial.

Nesta oportunidade foi elaborado um relatório fotográfico juntamente com demais informações de tudo quanto foi necessário para esta avaliação, conferi e observei os aspectos da aparência e do estado de conservação da área, tanto quanto as suas respectivas medidas, os quantitativos,

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

12





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

as características e demais detalhes de interesse, a fim de apresentar um resultado que digne a ser a expressão da verdade e de boa fé.

A divisão em glebas e estradas internas para facilitar o manejo, entrada e saída de máquinas e tratores foi, também a qualidade das estradas com algumas poças de lama mas pequenas e em boas condições de uso e tráfego, cada estrada com um balão de retorno ao final facilitando os trabalhos, com aparente bons cuidados e manejo da cultura de ciclo curto soja. Por onde foi possível entrar e andar nos quatro imóveis o perito avaliador, seu auxiliar e os assistentes técnicos andaram e passaram conforme consta em relatório fotográfico com dia, hora e localização.

Obs. Somente o assistente técnico do requerente apresentou dados amostrais, onde o mesmo está nos imóveis referenciais em anexo a este Laudo Pericial - Parecer Técnico.

## 11.2 CONTEXTO DA REGIÃO:

Localizado na região Oeste da Bahia, São Desidério é o segundo maior município em extensão territorial do Estado, com 15.116,397 mil km<sup>2</sup> e abriga uma população de 33.168 mil habitantes. Possui uma das maiores e mais ricas bacias hidrográficas do Brasil e se destaca nacionalmente pelo grande potencial na agricultura e turismo.

**LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM AVALIAÇÃO:** São Desidério está situado na mesorregião do extremo Oeste Baiano, entre as coordenadas de 46°19'29" e 44°34'32" W e 12°17'20" e 13°20'55" S. Limita-se com Barreiras ao norte, Catolândia a nordeste, Baianópolis a leste, Correntina a sul, Santa Maria da Vitória a sudeste, Luiz Eduardo Magalhães a noroeste, e com os estados de Goiás e Tocantins a oeste.

**CLIMA:** Baseado na classificação climática de Köppen, o clima no Município de São Desidério é do tipo Aw, tropical com chuvas de verão (ALBUQUERQUE, 2009). Sua temperatura anual varia entre 17 °C e 37 °C; o índice de pluviosidade atinge 1.700 mm/ano, ocorrendo maior precipitação nos meses de novembro a janeiro; e o período de seca compreende os meses de maio a setembro (SANTOS et al., 2008). Segundo Batistella et al. (2002), a umidade média relativa do ar ao ano corresponde a 70%, atingindo sua máxima de 80% em dezembro e a mínima de 50% no mês de agosto.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

13





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

**VEGETAÇÃO:** A cobertura vegetal dominante é de Cerrado. No município, são identificados o Cerrado Sentido Restrito, Matas de Galeria, Veredas, Campos Úmidos, porções de transição entre Cerrado e Caatinga e Florestas Submontanas que ocorrem sobre rochas carbonáticas e pelíticas (SANTOS et al., 2008).

**RECURSOS HÍDRICOS:** A maior parte de sua rede hídrica é composta por rios perenes geralmente abastecidos por águas subterrâneas; está inserido no sistema do aquífero Urucuia e compreendido nas bacias do Rio Grande, Rio de Fêmeas e Rio Corrente (ALBUQUERQUE, 2009; ALVES et al., 2009; LIMA, 2000; LAGE et al., 2008, Lima, 2000;).

**GEOLOGIA:** A região compreende os arenitos da formação Urucuia que se encontram sobrepostos às rochas do grupo Bambuí (BRASIL, 1982). A composição geológica da área compreende do período Proterozoico até os dias atuais; possui em sua constituição depósitos eólicos compostos por cascalhos e areias; e compreende ainda rochas metamórficas e sequências de calcários com intercalações de pelitos e margas (BRASIL, 1982; CPRM, 2008; ALVES et al., 2009)

**SOLOS:** Os solos são bem intemperizados e com fertilidade natural baixa, geralmente bem drenados e com baixa capacidade de retenção de água (Santos et al., 2008). Ocorrem, em maior concentração, os Latossolos Vermelhos e Vermelho-Amarelos e os Neossolos Quartzarênicos. Nas áreas de vales e veredas, há a ocorrência de Gleissolos e Organossolos. Composto as planícies, estão os Argissolos e Luvisolos; e, nas regiões serranas, são encontrados os Neossolos Litólicos (Batistella et al., 2002).

**USO E OCUPAÇÃO:** A economia do município tem crescido progressivamente e se baseia primordialmente na agricultura e pecuária, destacando-se as culturas de soja, milho, algodão, café e arroz, sendo o maior produtor brasileiro de algodão e o maior produtor de soja e milho do nordeste; e, na pecuária, a criação de aves, suínos e bovinos tem sido bastante empregada (Albuquerque, 2009; Batistella et al., 2002; Santos et al., 2008; Silva, Meira, 2009).

Em branco.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

14





CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## 12- MÉTODOS DE AVALIAÇÃO E NORMATIVAS.

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrínsecos ligados ao valor final de venda que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados. Neste trabalho, para definição do **Valor de Mercado para venda**, optou-se pela utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM** para Terra Nua e **Método da Capitalização da Renda Para Benfeitorias Reprodutivas**, fazendo o tratamento de homogeneização por meio de fatores por compreender ser a melhor forma para chegar ao valor médio real e justo do IA. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando.

Os imóveis avaliandos (IAs) teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia.	Valor Aferido.
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação.
Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para benfeitoria reprodutiva.

### 12.1 HOMOGENEIZAÇÃO:

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras ( $n > 30$ ) com distribuição de "t" de Student, com confiança de 80%.

Este método consiste em transportar para o imóvel avaliando uma média unitária de valores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

15





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

- **Situação** - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- **Tempo** - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada;
- **Características** - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado. Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual ele esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível.

Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento,

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

16





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 13 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS.

### 13.1 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

Trata-se de CARTA PRECATÓRIA com a seguinte finalidade: Proceder à AVALIAÇÃO, por perito judicial, dos imóveis penhorados nos autos em epígrafe, referentes às matrículas n°s 7.936, 7.937, 7.938 e 2016, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Desidério-BA.

FAZENDA DIAMANTINA	HECTARES	MATRÍCULAS
III - A	114.1279	7.938
III - B	113.3279	7.936
III - C	114.3714	7.937
IV	334.00	2.016

Para compreensão tendo como referência o fórum de São Desidério, partindo por 125,9 Km na BA-463, chegando ao trevo pegar a BR - 020, sentido Luis Eduardo Magalhães passando pelo distrito de Roda Velha por 20.9Km e pegar a estrada do projeto sendo 17.4Km em estrada de chão em boa condição de uso mesmo em período chuvoso com algumas poças de lama mas recentemente cascalhada em alguns trechos.

DISTÂNCIA - KM		
SÃO DESIDERIO - BA	FAZENDAS DIAMANTINAS	164.21
CORRENTINA - BA	FAZENDAS DIAMANTINAS	328.58
BARREIRAS - BA	FAZENDAS DIAMANTINAS	188.18
DIST. RODA VELHA - BA	FAZENDAS DIAMANTINAS	31.58
DIST. ROSÁRIO	FAZENDAS DIAMANTINAS	164,5
LUIS EDUARDO MAGALHÃES - BA	FAZENDAS DIAMANTINAS	78.7
SALVADOR - BA	FAZENDAS DIAMANTINAS	1.041,2
BRASÍLIA - DF	FAZENDAS DIAMANTINAS	492,1

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

17





CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

**13.2 SOLO:****LATOSSOLO VERMELHO-AMARELO:**

Vermelho-amarelos e areias quartzosas, estão presentes em sua maior totalidade no imóvel, são solos que tem características como permeabilidade, drenagem, porosidade, alta salinidade e textura arenosa. As características químicas, no entanto, apresentam algumas limitações, pois são solos com baixa saturação de bases e altas saturação de alumínio, o que resulta numa fertilidade natural baixa. Possuem baixa capacidade de troca de cátions, requerendo aplicação de corretivos e adubação para o desenvolvimento das pastagens e agricultura.

Uso sequeiro sem outorga e sem captação de água.

**13.3 TOPOGRAFIA:**

Topografia e declividade: PLANO em toda suas extensões não passando de 3% nas 04 propriedades.

TOPOGRAFIA E DECLIVIDADE				
PLANO	SUAVE ONDULADO	MODERADAMENTE ONDULADO	ONDULADO	FORTEMENTE ONDULADO
0 A 3%	3 A 8%	8 A 13%	13 A 20%	20 A 45%

**13.4 DIMENSÕES:**

DIMENSÕES III A, III B E III C.		
Pequeno	Médio	Grande
Até 04 módulos fiscais.	De 04 até 15 módulos fiscais.	Acima de 15 módulos fiscais.

DIMENSÃO IV.		
Pequeno	Médio	Grande
Até 04 módulos fiscais.	De 04 até 15 módulos fiscais.	Acima de 15 módulos fiscais.

Modulo fiscal corresponde à área mínima necessária a uma propriedade rural para que sua exploração seja economicamente viável. A depender do município, um modulo fiscal varia de 05 a 110 hectares. **No município em questão (São Desiderio) são 65ha por módulo fiscal.**

Módulo Fiscal (MF) é uma unidade de medida agrária que representa a área mínima necessária para as propriedades rurais poderem ser consideradas economicamente viáveis

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

18





(BRASIL, 2012a). Foi instituída pela Lei nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979. O tamanho do módulo fiscal varia de 5 a 110 hectares, conforme o município.

O tamanho dos módulos fiscais foi fixado inicialmente pela Instrução Especial no 20, de 1980, do INCRA (BRASIL, 1980). Municípios criados posteriormente tiveram o tamanho do módulo fiscal fixado por Portarias e Instruções Especiais mais recentes. Foi o caso das Instruções Especiais no 541, de 1997, e no 3 de 2005, para municípios instalados em 1997 e 2005, respectivamente (BRASIL, 1997, 2005).

### 13.5 EXPLORAÇÃO:

Agricultura em todas as matriculas.

01	NÃO EXPLORADO;
02	De lazer e turismo;
<b>03</b>	<b>De agricultura;</b>
04	De extrativismo;
05	De interesse ambiental;
06	De pecuária;
07	De silvicultura;
08	Agroindústria;
09	Misto.

### 13.6 CLASSE DA TERRA:

Considerado por este perito avaliador imobiliário como sendo **CLASSE III- Terras cultiváveis, com problemas complexos de conservação do solo.**

As classes em que foram classificadas as amostras, estão fundamentas no Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, e na classificação de NORTON, em oito classes de terra, seguindo a sua capacidade de uso:

- CLASSE I- Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exigência de adubação de manutenção;
- CLASSE II- Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exigência de práticas simples;
- **CLASSE III- Terras cultiváveis, com problemas complexos de conservação do solo;**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

- CLASSE IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação do solo, passíveis utilizar para culturas permanentes;
- CLASSE V- Terras adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação, geralmente solos associados a várzeas, cultiváveis apenas em casos muito especiais;
- CLASSE VI- Terras adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em caso muito especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;
- CLASSE VII- Terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação do solo;
- CLASSE VIII- Terras improprias para cultura, pastagens ou reflorestamento, podendo servir apenas para abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água (micro bacias hidrográficas de captação de águas), exploração piscícola e abrigo de vida silvestre.

a) Terra bruta;
b) Terra nua;
<b>c) Terra cultivada.</b>

Terra cultivada: terra com cultivo agrícola.

**Benfeitorias**

<b>a) Produção vegetal (culturas);</b>
b) Construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);
c) Obras e trabalhos de melhoria das terras.

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838

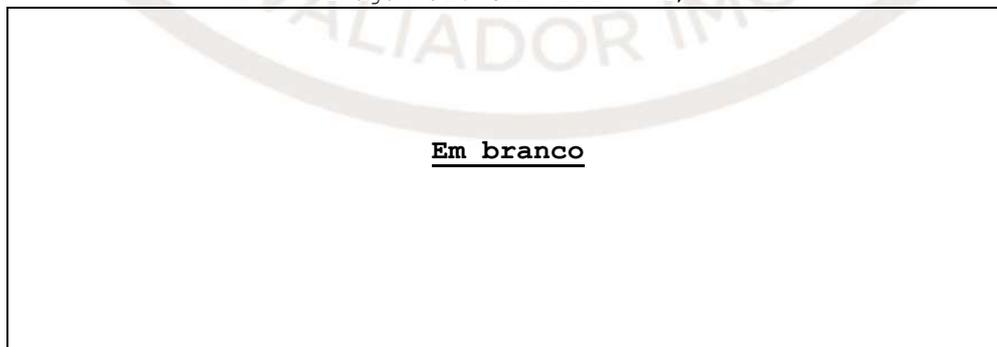


PTAM 035238

**13.7 CAR:**

<b>FAZENDA DIAMANTINA III A</b>		
Área Registrada (ha): 114.0445		
Qtd. Módulos Fiscais: 1.7500		
Município: São Desidério		
Resp. Técnico: MARYJARA PERES RIBEIRO		
Situação (nesta data): ATIVO		
Número CAR: BA-2928901-5148.2CAA.1EF0.4584.A266.D7AB.EA99.2B00		
Rudimar Bortolozzo		
 <b>Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR</b>		
Registro no CAR: BA-2928901-51482CAA1EF04584A266D7ABEA992B00	Data de Cadastro: 24/09/2015 23:45	Data da última retificação: 18/10/2018 02:53
<b>Dados do Imóvel</b>		
Área do Imóvel: 114,0445 ha	Módulos Fiscais: 1,75	
Coordenadas Centroides:	Latitude: 12°39'50,13" S	Longitude: 46°03'53,8" O
Município: São Desidério	Unidade da Federação: BA	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não		
Condição do PRA: -		

Imagem 02: CAR III - A;



**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

<b>FAZENDA DIAMANTINA III B</b>
Área Registrada (ha): 113.2452
Qtd. Módulos Fiscais: 1.7400
Município: São Desidério
Resp. Técnico: MARYJARA PERES RIBEIRO
Situação (nesta data): ATIVO
Número CAR: BA-2928901-DC70.DCCC.90F3.4C00.ABEA.F535.584E.DCAC
Roberto Bortolozzo



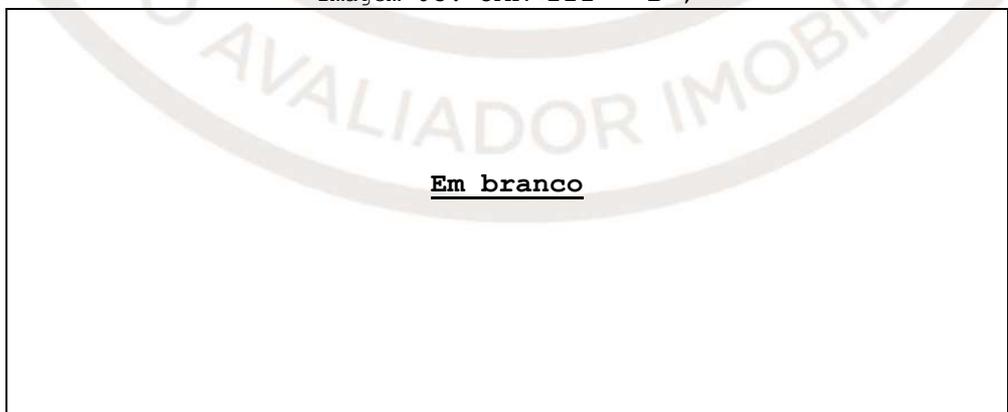
**Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR**

Registro no CAR: BA-2928901-DC70DCCC90F34C00ABEAF535584EDCAC	Data de Cadastro: 24/09/2015 23:48	Data da última retificação: 07/09/2018 02:36
---	---------------------------------------	---

**Dados do Imóvel**

Área do Imóvel: 113.2452 ha	Módulos Fiscais: 1,74
Coordenadas Centróide:	Latitude: 12°39'52,64" S
	Longitude: 46°03'59,96" O
Município: São Desidério	Unidade da Federação: BA
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não	
Condição do PRA: -	

Imagem 03: CAR III - B ;



**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

<b>FAZENDA DIAMANTINA III C</b>
Área Registrada (ha): 114.2880
Qtd. Módulos Fiscais: 1.7500
Município: São Desidério
Resp. Técnico: MARYJARA PERES RIBEIRO
Situação (nesta data): ATIVO
Número CAR: BA-2928901-4775.6349.212F.4E9A.B7BC.46CC.E289.8C0B
Claudenir Bortolozzo



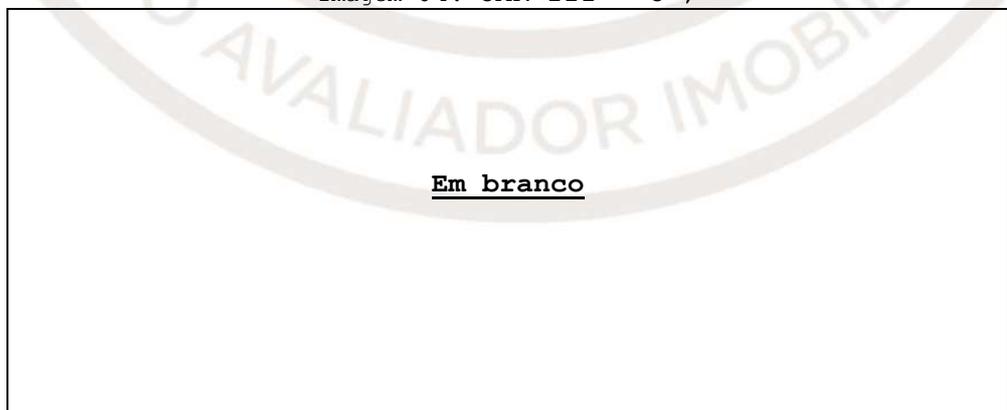
**Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR**

Registro no CAR: BA-2928901-47756349212F4E9AB7BC46CCE2898C0B	Data de Cadastro: 24/09/2015 23:48	Data da última retificação: 07/09/2018 02:38
---	---------------------------------------	---

**Dados do Imóvel**

Área do Imóvel: 114,2881 ha	Módulos Fiscais: 1,75
Coordenadas Centroe:      Latitude: 12°39'55,45" S	Longitude: 46°04'06,19" O
Município: São Desidério	Unidade da Federação: BA
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo	
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não	
Condição do PRA: -	

Imagem 04: CAR III - C ;



**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

<b>FAZENDA DIAMANTINA IV</b>		
Área Registrada (ha): 334.7000		
Qtd. Módulos Fiscais: 5.1400		
Município: São Desidério		
Resp. Técnico: MARYJARA PERES RIBEIRO		
Situação (nesta data): ATIVO		
Número CAR: BA-2928901- EBE4.D41B.EA8C.44F9.8590.A2F7.096F.6BD0		
Claudenir Bortolozzo		
 <b>Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR</b>		
Registro no CAR: BA-2928901-EBE4D41BEA8C44F98590A2F7096F6BD0	Data de Cadastro: 13/06/2019 03:40	Data da última retificação: -
<b>Dados do Imóvel</b>		
Área do Imóvel: 334,7004 ha	Módulos Fiscais: 5,14	
Coordenadas Centroides:	Latitude: 12°39'45,21" S	Longitude: 46°03'41,68" O
Município: São Desidério	Unidade da Federação: BA	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não		
Condição do PRA: -		

Imagem 05: CAR IV ;

O cadastro do imóvel rural será considerado **ATIVO** após concluída a inscrição no CAR (ou seja, após o sucesso no envio do arquivo de extensão .car), enquanto estiverem sendo cumpridas as obrigações de atualização das informações cadastradas, e quando constatada, **após análise** a regularidade das informações relacionadas às áreas de APP, de uso restrito, de RL e de remanescentes de vegetação nativa.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

### 13.8 IMÓVEIS REFERENCIAIS:

[https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-1-quarto-a-venda-no-centro-sao-desiderio-ba/2974204231?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=c022c.p.geral.trovit-mitula](https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/rural-1-quarto-a-venda-no-centro-sao-desiderio-ba/2974204231?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.geral.trovit-mitula)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-desiderio-2966813652.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium-lc-%28trovit-mitula%29](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-desiderio-2966813652.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-lc-%28trovit-mitula%29)

<https://imoveis.trovit.com.br/listing/fazenda-proxima-a-barreiras-bahia.1RS1t1dowv0>

<https://imoveis.trovit.com.br/listing/fazendasitio-com-3-quartos-e-5-banheiros-a-venda-125-m-por-r-8000000.1gQ16wi1X1V1>

<https://www.luizpereira.com.br/1778/imoveis/venda-fazenda-roda-velha-sao-desiderio-ba>

<https://www.luizpereira.com.br/1764/imoveis/venda-fazenda-roda-velha-sao-desiderio-ba>

<https://ba.mgfimoveis.com.br/fazenda110001hectares1401descontolvendalbalsao1desiderio-295586123>

<https://ba.mgfimoveis.com.br/fazenda-agricultura-5300-ha-em-barreiras-ba-venda-ba-sao-desiderio-279826425>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/luiz-eduardo-magalhaes-ba-fazenda-fatura-100-milhoes-2974083681.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-desiderio-2966813700.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-em-sao-desiderio-ba-2966392859.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-centro-sao-desiderio-ba-2967190463.html>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-desiderio-2966813652.html>

<https://www.destaqueimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-a-venda-zona-rural-sao-desiderio-ba/FA0001-STA6>

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

25



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51  
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>  
 Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa

**ADRIANO FERREIRA**  
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

<https://www.agrofy.com.br/fazenda-a-venda-150748.html>

[https://www.otamirjrfazendas.com.br/imovel/250/venda/01-fazendas\\_para\\_agricultura-em-sao\\_desiderio-bahia-197\\_93\\_alqueires\\_958\\_ha](https://www.otamirjrfazendas.com.br/imovel/250/venda/01-fazendas_para_agricultura-em-sao_desiderio-bahia-197_93_alqueires_958_ha)

<https://www.tofazendas.com.br/?property=fazenda-em-sao-desiderio>

Amostras cedidas pelo assistente técnico da parte requerente. Sendo descartadas em sua maioria por não conter dados suficientes para sanear com a área em avaliação. (este perito avaliador não usou neste trabalho dados para pagamento parcelado ou dados de leilões para compor o quadro amostral).

#### **IR 01: SÃO DESIDÉRIO**

Valor total: R\$ 64.185.000,00 Valor por ha: R\$ 23.340,00

Excelente oportunidade são 2.750 hectares com outorga de 1.300 hectares para irrigação.

Boa logística. Preço de 150 sacas por hectares.

Obs: preço descrito pode sofrer alterações diárias, cotação do dia da soja.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-desiderio-2966813700.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium-lc-%28trovit-mitula%29](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-desiderio-2966813700.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-lc-%28trovit-mitula%29) disponível em 26 de janeiro de 2023 às 08h32min.



Imagem 06: IR 01 ;

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

26



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2301311035292380000349587204>

Número do documento: 2301311035292380000349587204

Num. 359030651 - Pa



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

**IR 02: FAZENDA À VENDA EM DESIDÉRIO - BA - DE 6.743 HECTARES (Lavoura)**

Valor total: R\$ 262.302.700,00 Valor por ha: R\$ 38.900,00

Localização: São Desidério - Bahia

Área total: 6743 Hectares

Aptidão: Lavoura

Reserva ambiental: 20%

Altitude: 770 metros

Teor de Argila: 28% a 32%ra Plantio: Lavoura velha 3.550

Hectares, área nova 630 Hectares, área para abrir 915

Hectares

Topografia: Totalmente plana

Tipo de Solo: Terra preta e vermelha

Recursos hídricos: Estamos desenvolvendo um projeto para

1.800 Hectares irrigados, já contratamos 04 poços de

alta vazão, 500.000 litros/hora, sendo perfurados para

irrigar 1.200 Hectares imediatamente

Índice pluviométrico: 1.100 a 1.500 mm/ano

Logística: 5 km do asfalto, que vai d Roda Velha para São

Desidério

Documentação: Ok

VALOR POR HECTARE: R\$ 38.900,00 (250 Sacas de soja por

Hectare)

<https://www.luizpereira.com.br/1778/imoveis/venda-fazenda-roda-velha-sao-desiderio-ba> disponível em 26 de janeiro de 2023 às 09h03min.



Imagem 07: IR 02 ;

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

27



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitIBZHL.



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

**IR 03: FAZENDA À VENDA EM SÃO DESIDÉRIO - BA - DE 3.444 HECTARES (Agricultura)**

Valor total: R\$ 80.382.960,00 Valor por ha: R\$ 23.340,00

Localização: São Desidério - Bahia

Área total: 3,444 Hectares ( Gleba 1, 2, 3, e 4 )

Aptidão: Agricultura

Altitude: 770 metros

Aproveitamento para Plantio: 750 Hectares de lavoura de soja, algodão, milho , arroz e feijão

Cerrado gradial : 1000 Hectares, taboquinha

Topografia: Totalmente plana

Teor de Argila: 28% a 32%

Tipo de Solo: Terra vermelha e amarela

Benfeitorias: Casa sede, casa de funcionários, energia elétrica, telefone rural e internet

Índice pluviométrico: Poço artesiano

Logística: 120 km de Barreiras, 168 km de Luiz Eduardo Magalhães

Documentação: Ok

VALOR POR HECTARE: R\$ 25.500,00 (150 sacas de soja por Hectare)

VALOR TOTAL: R\$ 87.822.000,00

<https://www.luizpereira.com.br/1764/imoveis/venda-fazenda-roda-velha-sao-desiderio-ba> disponível em 26 de janeiro de 2023 às 09h25min.



Imagem 08 : IR 03 ;

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

28



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51  
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>  
 Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

### IR 04: Fazenda - Plana - 100 hectares para plantio

Valor total: R\$ 3.000.000,00 Valor por ha: R\$ 30.000,00

Excelente fazenda à venda, R\$ 3.000.000,00 - Zona Rural - Luis Eduardo Magalhães/BA. Oportunidade imperdível para o agronegócio, o único que não conhece crise e que não para de crescer! Área georeferenciada e registrada !!!Excelente Fazenda, muito bem localizada (42 Km do centro de Luis Eduardo Magalhães, entre a cidade e Taguatinga/TO), junto ao asfalto e energia na frente, água fácil e abundante. O solo já foi calcareado e na área já foi cultivado arroz, soja, milho e capim e já foi criado gado. Atualmente está desativada. Ótima para cultura ou criação de gado, porco ovelha, frangos ou Confinamento.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-1000000-m-sup2--por-r\\$3.000.000-2958465257.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-1000000-m-sup2--por-r$3.000.000-2958465257.html)  
disponível em 26 de janeiro de 2023 às 09h59min.



Imagem 09: IR 04;

dfsdf

### IR 05: OPORTUNIDADE! 1.500 HECTARES

Valor total: R\$ 42.000,00 Valor por ha: R\$ 28.000,00

Para plantio, topografia 100% plana, logística excepcional, 25 km asfalto, 70 km da BR 020, região com produção de soja, milho, feijão, algodão, etc. vizinho limítrofe já planta a mais de 07 anos (fotos), Rio ao fundo, outorga liberada para 400 hectares, projeto em andamento para mais 400 hectares, licença de 05 poços artesianos, energia trifásica ao lado, altitude média de 760 metros, índice pluviométrico 1.500, argila em torno de 25% . ÚLTIMA ÁREA BARATA DA REGIÃO. DOCUMENTAÇÃO 100% Escritura, GEO e CAR. Estuda proposta e condições de pagamento. Não perca esta

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

29



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>

Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

oportunidade! Agende ainda hoje uma visita!

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-oeste-bahia-2966813701.html?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=res+](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-oeste-bahia-2966813701.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=res+) disponível em 26 de janeiro de 2023 às 10h16min.



Imagem 10: IR 05;

#### **IR 06: Fazenda Zona Rural - São Desidério/Ba**

Valor total: R\$ 29.600.000,00 Valor por ha: R\$ 17.149,47

Fazenda São José, município de São Desidério - BA, com área de 1726ha, a 14 km do povoado de Campo Grande, asfalto de Correntina. Excelente localização, passa energia elétrica nos fundos da fazenda, toda legalizada, georeferenciada. Área nua, grande porte com necessidade de mecanização, ideal para plantio de soja, milho, feijão, algodão.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-zona-rural-sao-desiderio-ba-2934083548.html?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=res+](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-zona-rural-sao-desiderio-ba-2934083548.html?utm_source=Trovit&utm_medium=cpc&utm_campaign=res+) disponível em 26 de janeiro de 2023 às 10h32min.

#### **IR 07: FAZENDA DE 3.000 HECTARES EM SÃO DESIDÉRIO**

Valor total: R\$ 51.348.000,00 Valor por ha: R\$ 17.116,00

Valor: 110 sacas de soja por hectare.  
 Área Total: 3 mil Hectares  
 Área de Reserva: 20%  
 Altitude: 770m  
 Topografia: Plana  
 Recursos Hídricos: Rio, Poço e Barragem.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

30





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

Próxima à Roda Velha e a 100km de Luis Eduardo Magalhães Fazenda vizinha a grandes produtores de algodão, soja, café, fruticultura e gado.

Energia dentro da propriedade  
Georreferenciada

O índice pluviométrico da região é de 1400mm.

Sem ônus

<https://www.imeisbrasilbahia.com.br/interior-da-bahia-fazenda-de-3000ha-na-regiao-oeste-da-bahia> disponível em 26 de janeiro de 2023 às 10h49min.

#### **IR 08: FAZENDA EM SÃO DESIDÉRIO-BA LAVOURA**

Valor total: R\$ 81.178.400,00 Valor por ha: R\$ 31.960,00

Fazenda com 2.540 hectares, situada na região de Roda Velha/São Desidério-BA (região nobre - cercada de lavouras).

Teor de argila: 20% à 30%.

Barracão de 800 m<sup>2</sup>.

Casa.

Caixa d'água.

Altitude: 770 metros.

Logística: 15 km do asfalto (perto da cidade) e 135 km Vila Rosário.

Documentação toda em ordem.

<https://www.agajimeis.com.br/1105/imeis/venda-fazenda-sao-desiderio-ba> disponível em 26 de janeiro de 2023 às 11h15min.



Imagem 11: IR 08;

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

31



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>

Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa



Para o melhor saneamento dos imóveis referenciais foi utilizado a cotação do dia 19 de outubro de 2020 da instituição Aiba como melhor parâmetro para o preço da saca de soja 60kg por **R\$ 155,60** comercializada na Região oeste da Bahia.

### Cotações no Oeste da Bahia

Atualizado em 25/01/2023

Soja Disponível	R\$ 155.60	sc 60 kg
Soja Balcão	R\$ 149.50	sc 60 kg
Milho	R\$ 73.00	sc 60 kg
Algodão em Pluma	R\$ 164.70	@
Caroço de Algodão	R\$ 1.650.00	ton
Feijão Carioca (8.5)	R\$ 370.00	sc 60 kg
Café Arábica duro. Tipo 6	R\$ 1045.00	sc 60 kg
Arroz Tipo 1 (em casca)	R\$ 75.00	sc 60 k

Fonte: AIBA Cotações

Imagem 12: COTAÇÃO AIBA;

<https://aiba.org.br/> disponível em 26 de janeiro de 2023 às 08h01min.

### 13.9 IMÓVEIS AVALIANDOS.

Trata-se de CARTA PRECATÓRIA com a seguinte finalidade: Proceder à AVALIAÇÃO, por perito judicial, dos imóveis penhorados nos autos em epígrafe, referentes às matrículas n°s 7.936, 7.937, 7.938 e 2016, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São

FAZENDA DIAMANTINA	HECTARES	MATRÍCULAS
III - A	114.1279	7.938
III - B	113.3279	7.936
III - C	114.3714	7.937
IV	334.00	2.016





CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

**MÉTODO EMPREGADO:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

<b>F1: FATOR OFERTA</b>
<b>F2: FATOR LOCALIZAÇÃO</b>
<b>F3: FATOR ACESSO</b>

**Imóveis amostrados para comparação:**

<b>Imóvel 1:</b>	
Área:	2.750ha
Valor:	R\$ 64.185.000,00
Valor por hectare:	R\$ 23.340,00
FATOR OFERTA:	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
FATOR ACESSO:	1,10

<b>Imóvel 2:</b>	
Área:	6.743ha
Valor:	R\$262.302.704,00
Valor por hectare:	R\$38.900,00
FATOR OFERTA:	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,90
FATOR ACESSO:	0,90

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

33





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

<b>Imóvel 3:</b>	
Área:	3.444ha
Valor:	R\$80.382.960,00
Valor por hectare:	R\$23.340,00
FATOR OFERTA:	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
FATOR ACESSO:	1,10

<b>Imóvel 4:</b>	
Área:	100ha
Valor:	R\$3.000.000,00
Valor por hectare:	R\$30.000,00
FATOR OFERTA:	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
FATOR ACESSO:	1,00

<b>Imóvel 5:</b>	
Área:	1.500ha
Valor:	R\$42.000.000,00
Valor por hectare:	R\$28.000,00
FATOR OFERTA:	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
FATOR ACESSO:	1,00

<b>Imóvel 6:</b>	
Área:	1.726ha
Valor:	R\$29.600.000,00
Valor por hectare:	R\$17.149,48
FATOR OFERTA:	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,10
FATOR ACESSO:	1,10

<b>Imóvel 7:</b>	
Área:	3.000ha
Valor:	R\$51.348.000,00
Valor por hectare:	R\$17.116,00
FATOR OFERTA:	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,10
FATOR ACESSO:	1,00

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

34



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51  
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>  
Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa 4



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

<b>Imóvel 8:</b>	
Área:	2.540ha
Valor:	R\$81.178.400,00
Valor por hectare:	R\$31.960,00
FATOR OFERTA:	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	1,00
FATOR ACESSO:	0,90

**TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

Imóvel	R\$/ha	F1	F2	F3	R\$/ha homog.
1	23.340,00	0,90	1,00	1,10	23.106,60
2	38.900,00	0,90	0,90	0,90	28.358,10
3	23.340,00	0,90	1,00	1,10	23.106,60
4	30.000,00	0,90	1,00	1,00	27.000,00
5	28.000,00	0,90	1,00	1,00	25.200,00
6	17.149,48	0,90	1,10	1,10	18.675,78
7	17.116,00	0,90	1,10	1,00	16.944,84
8	31.960,00	0,90	1,00	0,90	25.887,60

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/ha:

Média:  $X = \sum(Xi) / n$   
 $X = 23.534,94$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2) / (n-1)}$   
 $S = 3.981,83$

**VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |Xi - X| / S < VC$

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitIBZHL.



**CRECI: 16.273 BA**  
**CNAI: 28.838**



PTAM 035238

**Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86**

Amostra 1: d =  23.106,60 - 23.534,94  / 3.981,83 = 0,11 < 1.86	(amostra pertinente)
Amostra 2: d =  28.358,10 - 23.534,94  / 3.981,83 = 1,21 < 1.86	(amostra pertinente)
Amostra 3: d =  23.106,60 - 23.534,94  / 3.981,83 = 0,11 < 1.86	(amostra pertinente)
Amostra 4: d =  27.000,00 - 23.534,94  / 3.981,83 = 0,87 < 1.86	(amostra pertinente)
Amostra 5: d =  25.200,00 - 23.534,94  / 3.981,83 = 0,42 < 1.86	(amostra pertinente)
Amostra 6: d =  18.675,78 - 23.534,94  / 3.981,83 = 1,22 < 1.86	(amostra pertinente)
Amostra 7: d =  16.944,84 - 23.534,94  / 3.981,83 = 1,66 < 1.86	(amostra pertinente)
Amostra 8: d =  25.887,60 - 23.534,94  / 3.981,83 = 0,59 < 1.86	(amostra pertinente)

**CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \quad e \quad Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

<b>Limite inferior do intervalo de confiança (Li):</b>
<b>Li = 23.534,94 - 1.42 * 3.981,83/√(8 - 1) = 21.397,85</b>
<b>Limite superior do intervalo de confiança (Ls):</b>
<b>Ls = 23.534,94 + 1.42 * 3.981,83/√(8 - 1) = 25.672,03</b>

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$21.397,85 a R\$25.672,03

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

O critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 23.106,60 (amostra 1); 23.106,60 (amostra 3); 25.200,00 (amostra 5).

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. Optando por usa a média por hectare saneada e homogeneizada neste parecer com seus cálculos.

**Valor por hectare do imóvel avaliando: R\$ 23.804,40**

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

**RESULTADO FINAL FAZENDA DIAMANTINA III - A:**

Valor final = Valor unitário \* área

---

**Valor final = R\$ 23.804,40 \* 114.12 ha = R\$ 2.716.558,13**

**RESULTADO FINAL FAZENDA DIAMANTINA III - B:**

Valor final = Valor unitário \* área

---

**Valor final = R\$ 23.804,40 \* 113.32 ha = R\$ 2.673.710.21**

**RESULTADO FINAL FAZENDA DIAMANTINA III - C:**

Valor final = Valor unitário \* área

---

**Valor final = R\$ 23.804,40 \* 114.37 ha = R\$ 2.722.509,23**

**RESULTADO FINAL FAZENDA DIAMANTINA IV:**

Valor final = Valor unitário \* área

---

**Valor final = R\$ 23.804,40 \* 334,00 ha = R\$ 7.950.669,60**

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qfIBZHL.



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

**RESULTADO FINAL FAZENDA DIAMANTINAS III-A, III-B, III-C E IV:**

FAZENDA DIAMANTINA	HECTARES	MATRÍCULAS	R\$
III - A	114.1279	7.938	R\$ 2.716.558,13
III - B	113.3279	7.936	R\$ 2.673.710,21
III - C	114.3714	7.937	R\$ 2.722.509,23
IV	334.0000	2.016	R\$ 7.950.669,60
<b>TOTAL:</b>			<b>16.063.447,17</b>

A AVALIAÇÃO DE TERRA NUA ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-3 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DA ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

**13.10: BENFEITORIA REPRODUTIVA**

**Frutos**

- a) rendas de exploração direta;
- b) aluguel;
- c) arrendamento;
- d) parcerias.

(Os proprietários que estão usando os imóveis para plantio da cultura de ciclo curto tipo soja.)

Os imóveis vizinhos aos IA's com o mesmo plantio e mesmas culturas em condições parecidas.

**Cultura**

Na avaliação em separado das culturas, recomenda-se o emprego do método da capitalização da renda para a identificação do valor econômico, onde devem ser observados os procedimentos previstos.

Cultura de ciclo curto: cultura com uma única safra ou corte

Valor econômico: Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica.

**Método da Capitalização da Renda**

O método da capitalização da renda aplicado em propriedades rurais

Método da renda, que consiste em valorar cultura ou benfeitoria reprodutiva a partir da sua renda futura, e neste caso estaríamos refletindo a valoração econômica. Identifica

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

38





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

**ESTIMATIVA:**

CULTURA	ÁREA (HÁ)	EST. DE COLHEITA	EST. DE COLHEITA TOTAL	PREÇO UNITÁRIO	RECEITA ESTIMADA
SOJA	675.00	70 SC	47.250	R\$ 155,60	R\$ 7.352.100,00

Considerando a estimativa que estão em 60% a sua fase de produção será dada a média saneada por este perito avaliador para o valor da benfeitoria reprodutiva.

**R\$ 7.352.100,00 \* 60% = R\$ 4.411.260,00**

**A AVALIAÇÃO DE BENFEITORIA REPRODUTIVA ENQUADRA-SE NO GRAU I DA NBR 14.653 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.**

**VALOR FINALIZADO:**

AVALIANDOS	R\$
TERRA NUA	16.063.447,17
BENFEITORIA REPRODUTIVA	4.411.260,00
<b>TOTAL:</b>	<b>20.474.707,17</b>

**ABNT NBR 14.653-1 Procedimentos Gerais**

**6.8 Resultado da Avaliação**

**6.8.1 Arredondamento**

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbitrio, em até 1%.

**VALOR FINALIZADO: R\$ 20.474.707,17**

**VALOR ARREDONDADO EM R\$ 20.500.000,0**

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

39





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



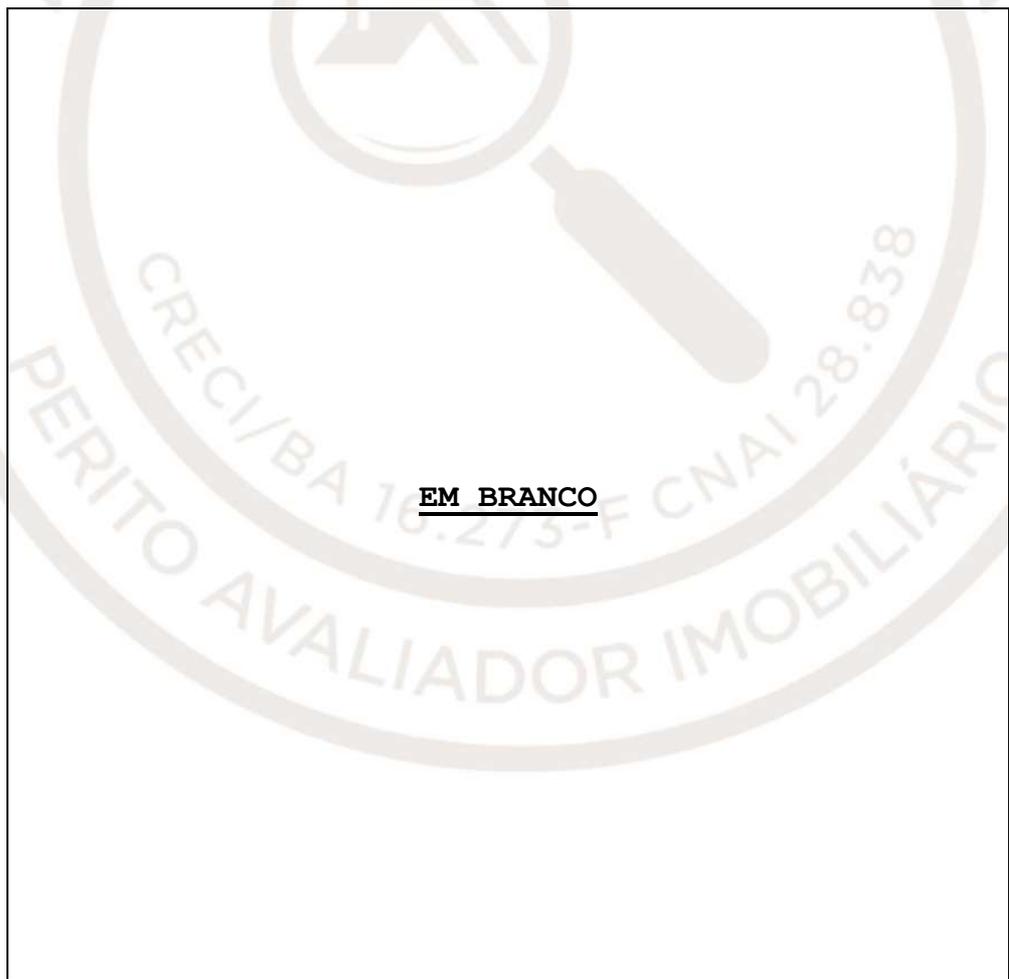
PTAM 035238

**13.11 CARACTERIZAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS:**

Os ativos e passivos ambientais eventualmente existentes, caso façam parte do objeto de avaliação, podem ser valorados à parte, seguindo os critérios da ABNT 14.653-6, no que couber, e ser apresentados em separado do valor do bem.

O avaliador deve declarar no laudo se a avaliação considera ou não a existência de ativos e passivos ambientais.

**PARA EFEITO E RESULTADO DESTES PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA NÃO FOI CONSIDERADO ATIVO E PASSIVO AMBIENTAL DESTAS ÁREAS EM ESPECÍFICAS FAZENDAS DIAMANTINAS IIIA, IIIB, IIIC E IV.**



EM BRANCO

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitIBZHL.



CRECI: 16.273 BA  
CNAI: 28.838



PTAM 035238

# 14 - CONCLUSÃO E VALOR MERCADOLÓGICO DE VENDA.

E zelando para que o valor seja o mais justo possível perante a situação em que se encontra o mercado imobiliário na região atualmente. O imóvel está em condições para negociações de pagamento à vista, e pagamento dos honorários do corretor.

É DO ENTENDER DESTES PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO É:

**VALOR DE VENDA MÉDIO, REAL E JUSTO:**

**R\$ 20.500.000,00**

**(VINTE MILHÕES E QUINQUENTOS MIL REAIS E ZERO CENTAVO)**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO.

Por tratar-se de um **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM**, para Determinação do Valor de venda que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante.

Barreiras/BA, 31 de janeiro de 2023.

Perito Avaliador Imobiliário CNAI 28.838  
Corretor de Imóveis CRECI/BA 16.273-F

SELO CERTIFICADOR DIGITAL CNAI, identificado pelo nº 035238

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## **15 - PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Trago à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições que acompanham o parecer:

Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade. Não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade do Perito Avaliador para detectar fraudes nos documentos. Ficando este perito avaliador isento quanto a documentação não apresentada pelo solicitante o qual fica ciente, sendo este PTAM isento de análise e perícia documental a qual não foi apresentada pelo solicitante.

Não é responsabilidade da Corretor Avaliador e/ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, considerando documentação totalmente regular, impostos e outras obrigações em dia e o imóvel livre de quaisquer ônus e no estado de conservação em que se encontra. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

**O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.**

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

42





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

### 15.1 IMPRESSÃO DIAGNÓSTICA DO MERCADO

O mercado imobiliário se encontra um pouco recessivo, aparentemente sem destaque, com nível de ofertas no segmento aparentemente médio e liquidez média e baixa, existem ofertas na região de imóveis com áreas maiores e menores, sendo o avaliando uma área de médio porte.

<b>Liquidez do imóvel - NORMAL</b>
(Referência: Baixa, Normal, Alta)
Fundamentação: a velocidade e o grau de facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada.

<b>Absorção pelo mercado - Demorada</b>
(Referência: Sem perspectiva, difícil, demorada, rápida)
Fundamentação: O fluxo de liquidez dos vendedores passa a absorver a agressividade dos compradores, isto é, ordens limitadas de venda passam a ser acrescidas em um determinado nível ou faixa de preço, oferecendo contraparte à toda a agressão, e o fluxo de agressão compradora não consegue mais movimentar o mercado como antes.

<b>Número de ofertas - Médio</b>
(Referência: Baixo, médio, alto)
Fundamentação: Na pesquisa ao mercado foram encontrados <b>08</b> elementos comparativos.

<b>Desempenho do mercado - Normal</b>
(Referência: Recessivo, Normal, Aquecido)
Fundamentação: Os últimos dois anos não foram os melhores para o mercado imobiliário, que passou por uma grave crise.

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## 16 - BIBLIOGRAFIA

ABNT, Associação Brasileira de Normas - **Avaliação de Bens** - NBR 14.653-1 e 3 - 2016, 2019 e 2001.

AYRES, Antônio. **Como Avaliar Imóveis. Sem mistérios.** Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. **Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias.** Porto Alegre, IBAPE, n° 26. p 49, agosto de 1991.

MAIA NETO, Francisco. **Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias.** Porto Alegre, n° 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, **Avaliação Mercadológica de Imóveis** - WDL - Porto Alegre - 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa - **Avaliação de Imóveis.** Lumem Juris - 2003

ALBUQUERQUE, A. C. L. dos S. de. **Estimativa de recarga do rio das fêmeas através de métodos manuais e automáticos.** 2009. Dissertação (Mestrado em Ciências Florestais). Universidade de Brasília. Brasília, DF.

BATISTELLA, M.; GUIMARÃES, M.; MIRANDA, E. E.; VIEIRA, H. R.; VALLADARES, G. S.; MANGABEIRA, J. A. C.; ASSIS, M. C. **Monitoramento da expansão agropecuária na região oeste da Bahia.** Campinas, SP: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2002. 39 p., il. (Embrapa Monitoramento por Satélite. Documentos, 20).

ALVES, R. R.; SERATO, D. S.; CAMPOS, E. H.; CAMPOS; P. B. R.; RODRIGUES, S. C. **As relações existentes entre a ocorrência das formas do relevo e o uso do solo na bacia do Rio Grande - BA.** In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA FÍSICA APLICADA, 13., Trabalhos... Viçosa MG, 2009.

SANTOS, A. B. dos; CARVALHO, A. R. de; NUNES JR, D. da S.; NUNES, G. da S.; SOUZA, O. R. de; FILHO, J. N. de C.; MENEZES, J. da R.; NOVAES, Z. L. da R. **Plano ambiental para o município de São Desidério, BA.** Salvador, BA: Programa Nacional de Capacitação de Gestores Ambientais, 2008.

Bustamante, Rogério Silva de, **A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível,** Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, **Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações,** Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

Neto, Francisco Mais, **Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais,** Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, **Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário,** Editora Jurua, Curitiba, 2001.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA

77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎

ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

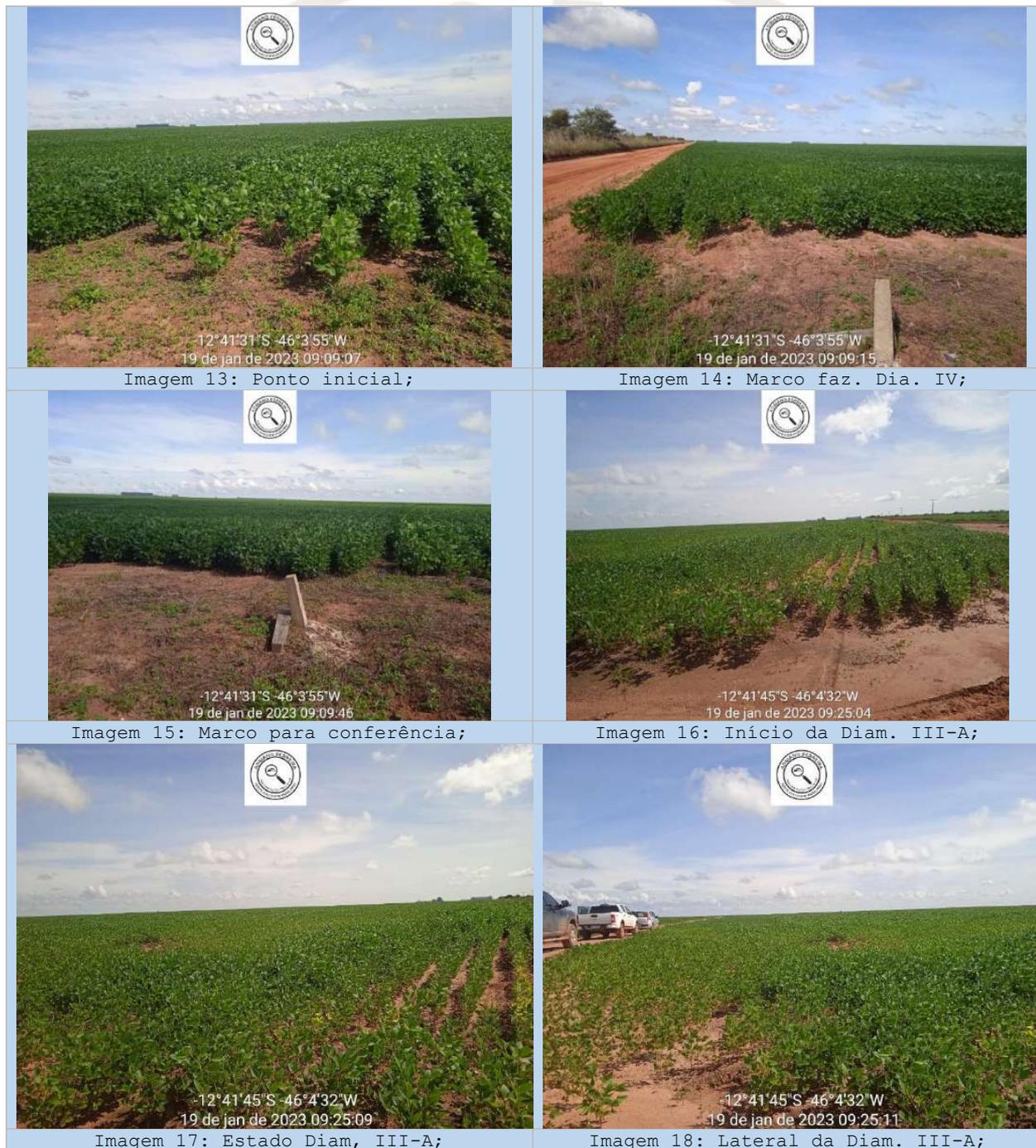
44





# 17 - ANEXOS

## 17.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



# ADRIANO FERREIRA

CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 19: Início da Estrada 1;



Imagem 20: Gleba 03;



Imagem 21: Gleba 03;



Imagem 22: gleba 03;



Imagem 23: estrada 02 interna;



Imagem 24: estrada 2 e gleba 3;

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitiBZHL.

# ADRIANO FERREIRA

CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 25: algumas poças;



Imagem 26: inicio da estrada 2;

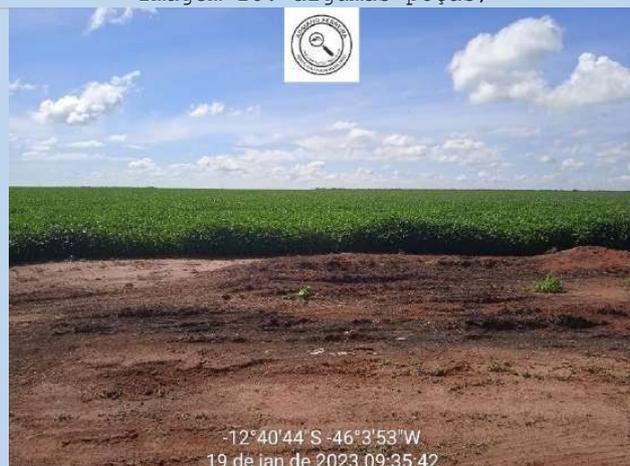


Imagem 27: Retorno de carros e maquinas ;



Imagem 28: estrada 2 retorno;



Imagem 29: balão de retorno;

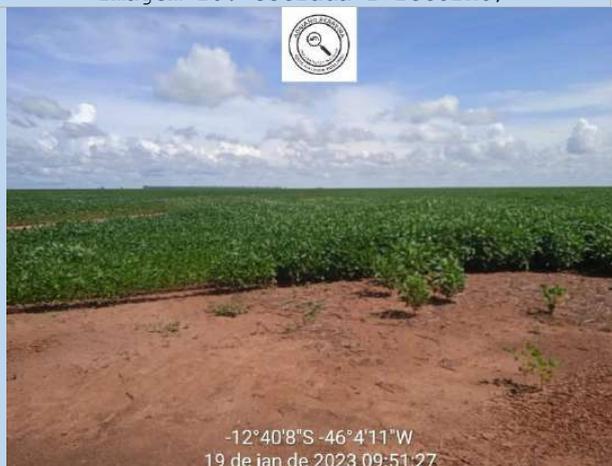


Imagem 30: Retorno;

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM



# ADRIANO FERREIRA

CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



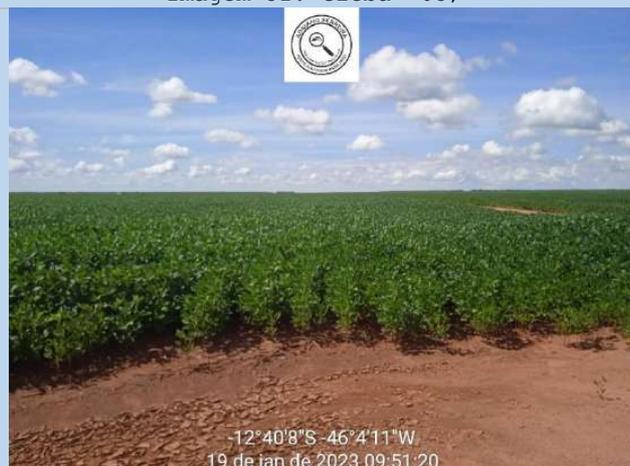
PTAM 035238



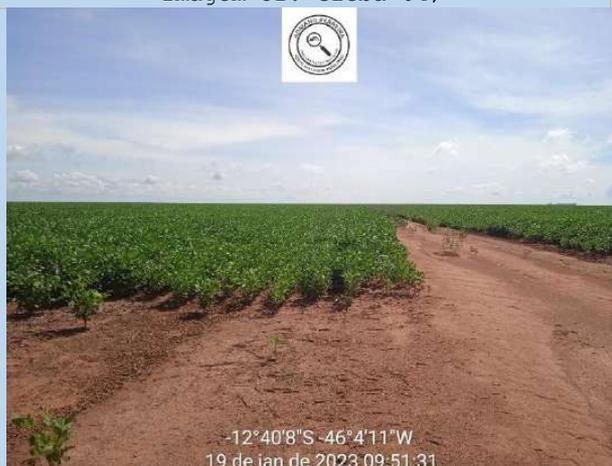
-12°40'8"S -46°4'11"W  
19 de jan de 2023 09:51:13  
Imagem 31: Gleba 03;



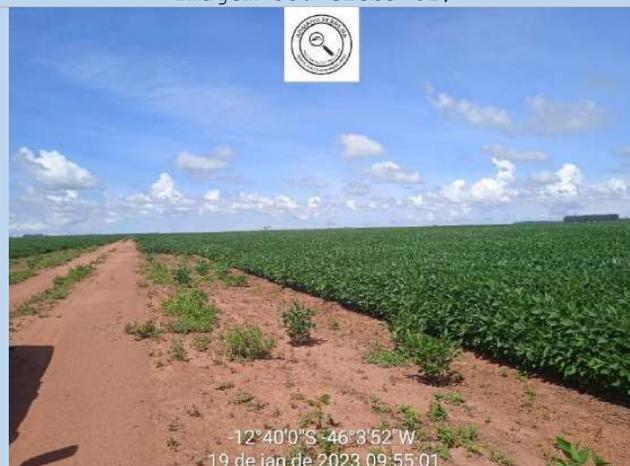
-12°40'8"S -46°4'11"W  
19 de jan de 2023 09:51:16  
Imagem 32: Gleba 04;



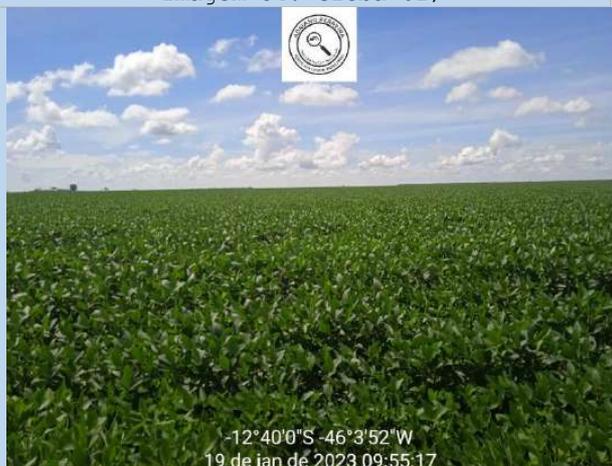
-12°40'8"S -46°4'11"W  
19 de jan de 2023 09:51:20  
Imagem 33: Gleba 02;



-12°40'8"S -46°4'11"W  
19 de jan de 2023 09:51:31  
Imagem 34: Gleba 02;



-12°40'0"S -46°3'52"W  
19 de jan de 2023 09:55:01  
Imagem 12: Gleba 03;



-12°40'0"S -46°3'52"W  
19 de jan de 2023 09:55:17  
Imagem 12: Gleba 03;

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qttIBZHL.

# ADRIANO FERREIRA

CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



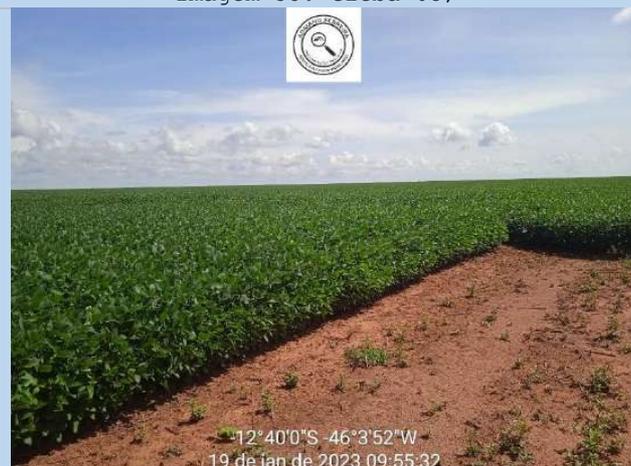
-12°40'0"S -46°3'52"W  
19 de jan de 2023 09:55:19

Imagem 35: Gleba 03;



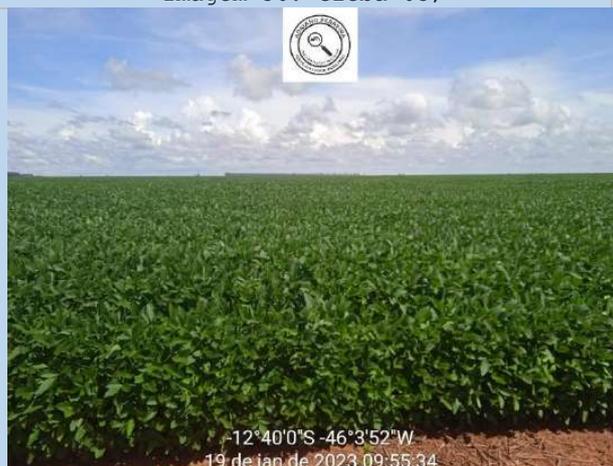
-12°40'0"S -46°3'52"W  
19 de jan de 2023 09:55:22

Imagem 36: Gleba 03;



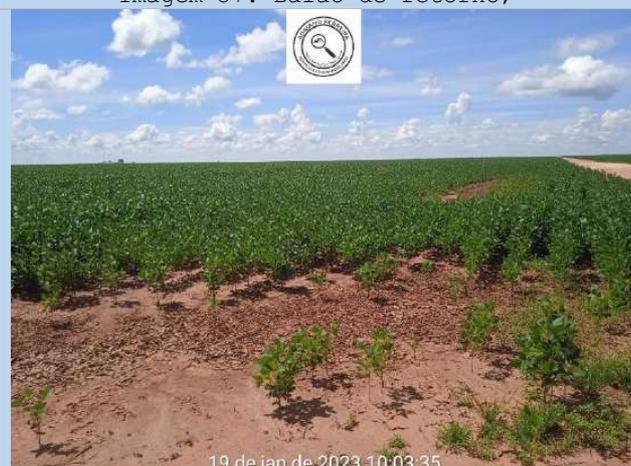
-12°40'0"S -46°3'52"W  
19 de jan de 2023 09:55:32

Imagem 37: Balão de retorno;



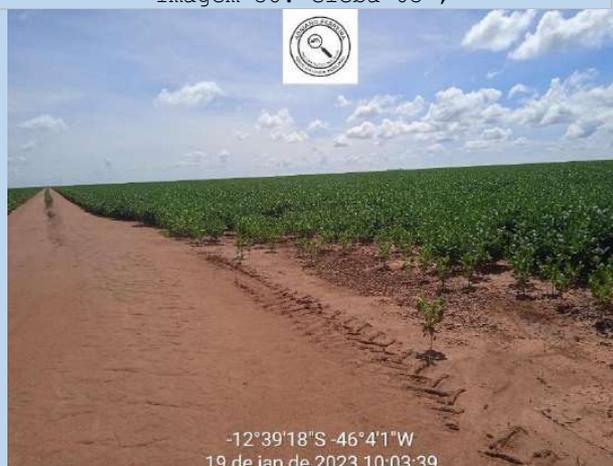
-12°40'0"S -46°3'52"W  
19 de jan de 2023 09:55:34

Imagem 38: Gleba 03 ;



19 de jan de 2023 10:03:35

Imagem 39: Acumulo de agua.



-12°39'18"S -46°41'W  
19 de jan de 2023 10:03:39

Imagem 40: Início estrada 03 ;

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



# ADRIANO FERREIRA

CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

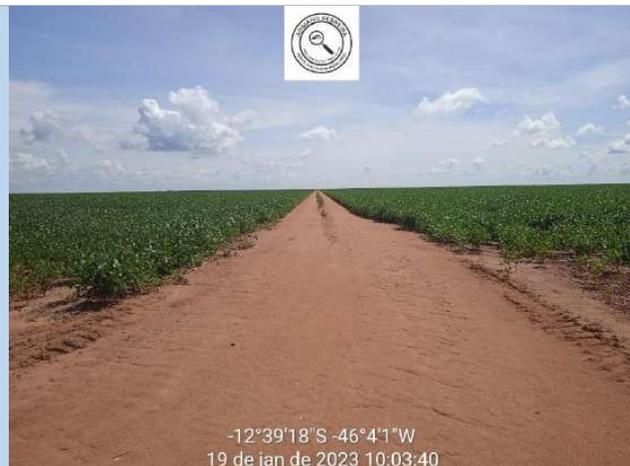


Imagem 41: Condições da estrada 03;



Imagem 42: Poça ao lado da estrada;

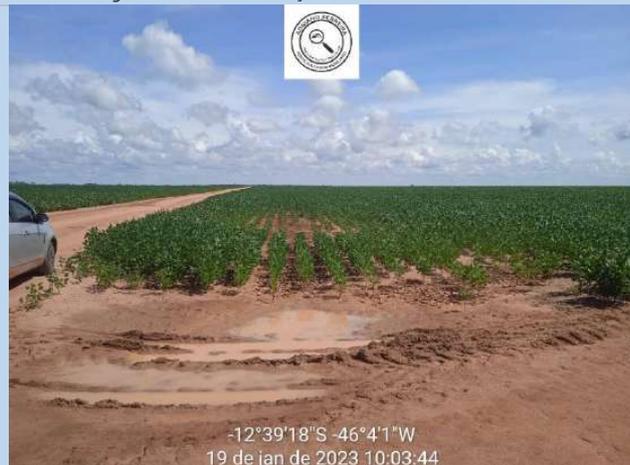


Imagem 43: entrada estrada 03;

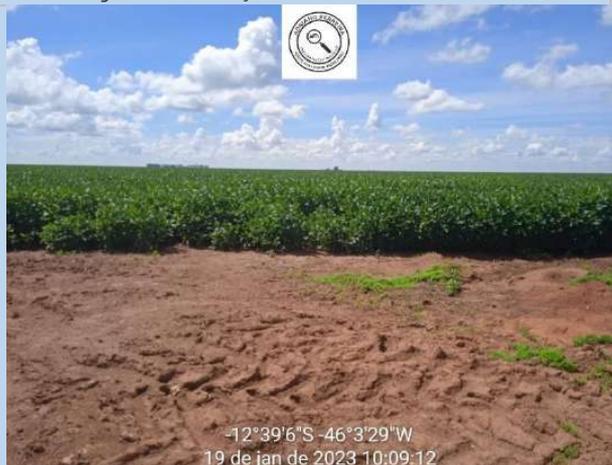


Imagem 44: Retorno estrada 03;

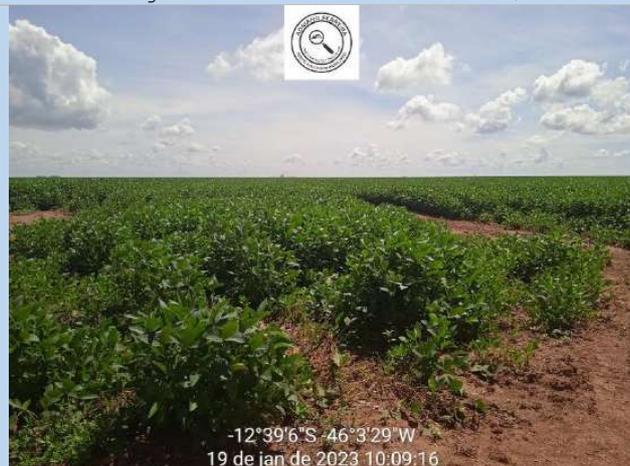


Imagem 45: gleba 04;



Imagem 46: Retorno;

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qtiIBZHL.



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 47: Retorno estrada 03;



Imagem 48: balão de retorno;

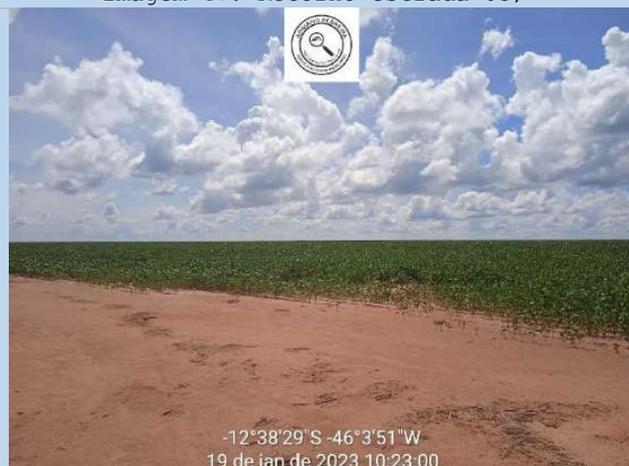


Imagem 49: Estrada 03 retorno;



Imagem 50: Estrada 04 ;



Imagem 51: parte do desafio 100 sc;

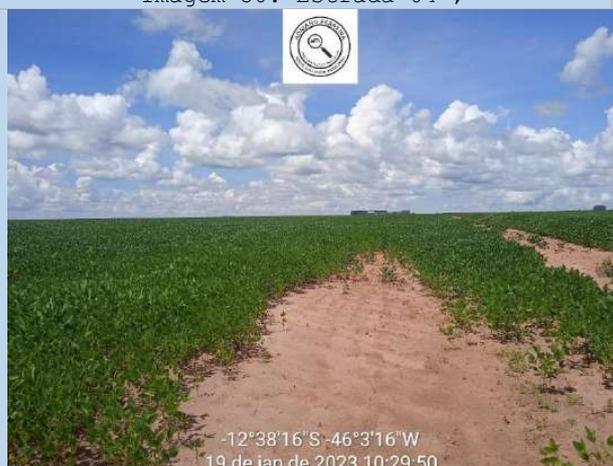


Imagem 52: Ao lado da estrada principal;

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 53: Gleba 05 desafio 100 sc.;



Imagem 54: Parte rala;

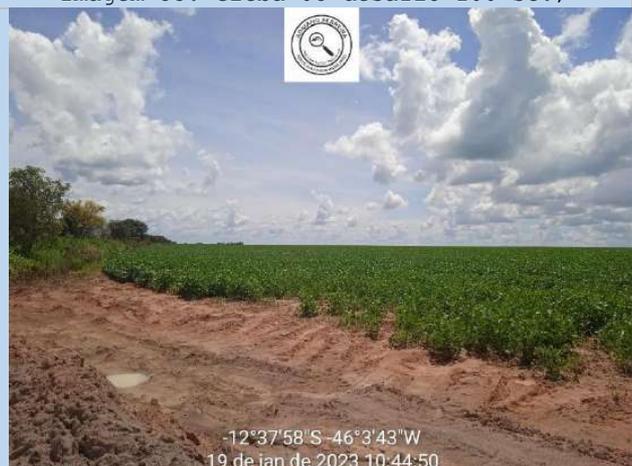


Imagem 55: final da gleba 05;



Imagem 56: final da gleba 05 da III-A;

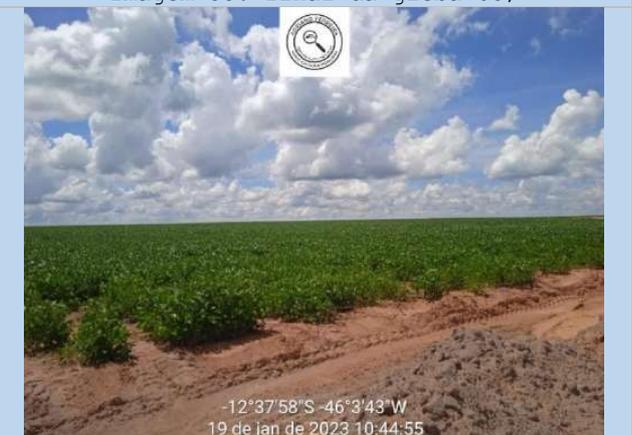


Imagem 57: final da gleba 05;

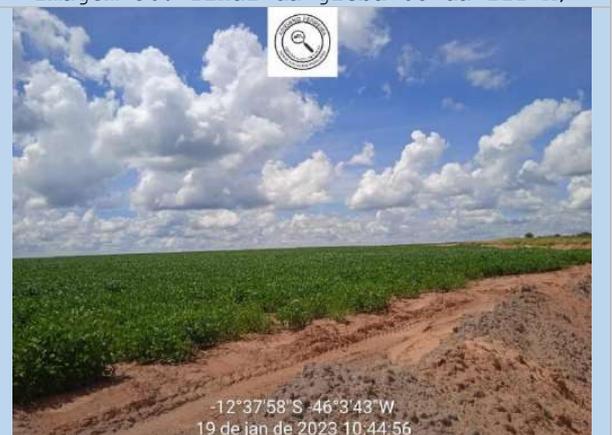


Imagem 58: Desnível para salvar a estrada;

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qfIBZHL.

# ADRIANO FERREIRA

CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 59: Depósito de fertilizantes gleba 1 Diam. IV



Imagem 60: Retorno;



Imagem 61: condição estrada 01 interna;

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



**ADRIANO FERREIRA**  
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 62: gleba 02;

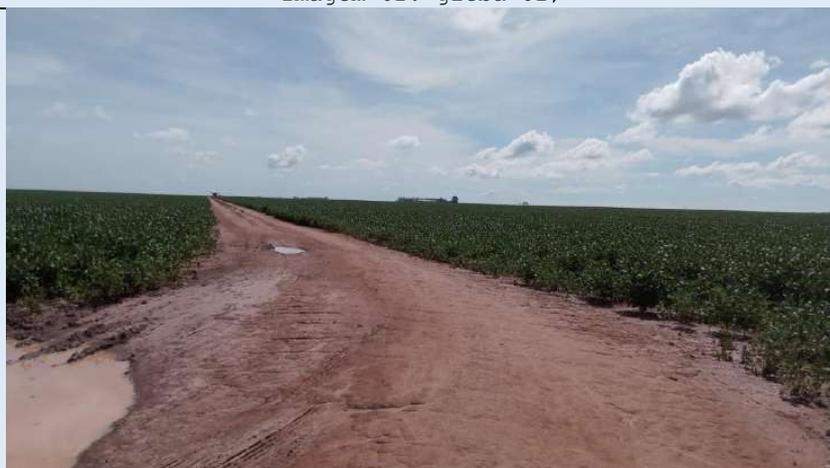


Imagem 63: Estrada 01;



Imagem 64: Retorno interno para maquinas e carros;

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitiIBZHL.

**ADRIANO FERREIRA**  
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 65: Parte empossada;



Imagem 66: Parte rala na divisa;



Imagem 67: Entrada estrada 03;

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 68: Área em frente a estrada do projeto com rede elétrica alta, nas fazendas em frente;



— Estrada do projeto.  
 — Estrada principal ao lado da III-A

Imagem 69: Estradas por fora;



— Estradas internas  
 □ Balões de retorno

Imagem 70: Estradas internas;

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
 77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
 ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM





CRECI: 16.273 BA  
CNAI: 28.838



PTAM 035238



Glebas internas 05 em cada fazenda.

Imagem 71: Divisão por glebas.

**17.2 MAPA DE LOCALIZAÇÃO, MAPA DE SITUAÇÃO E ROTEIRO.**

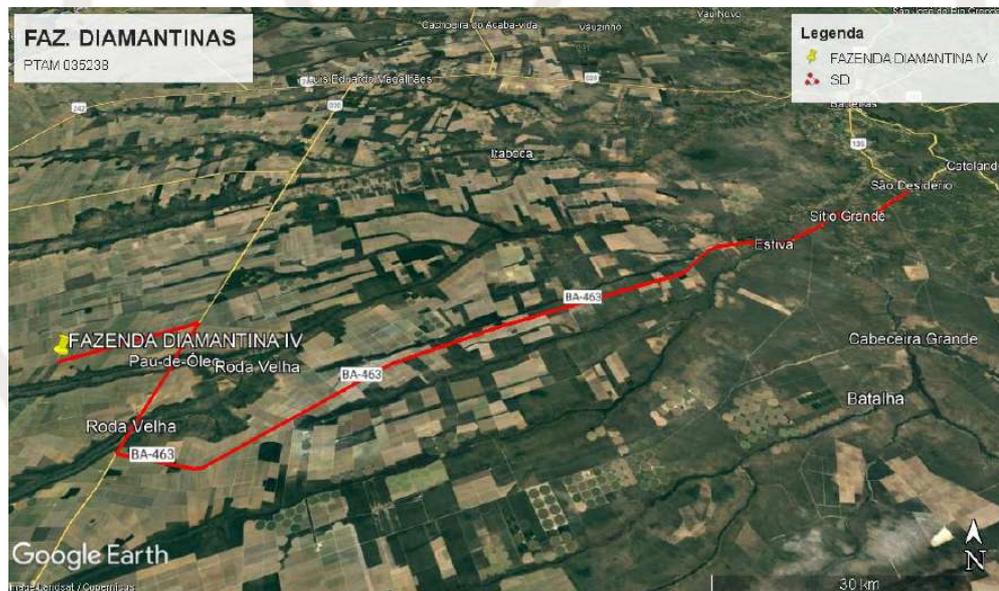


Imagem 72: Roteiro.

Em branco

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



**ADRIANO FERREIRA**  
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

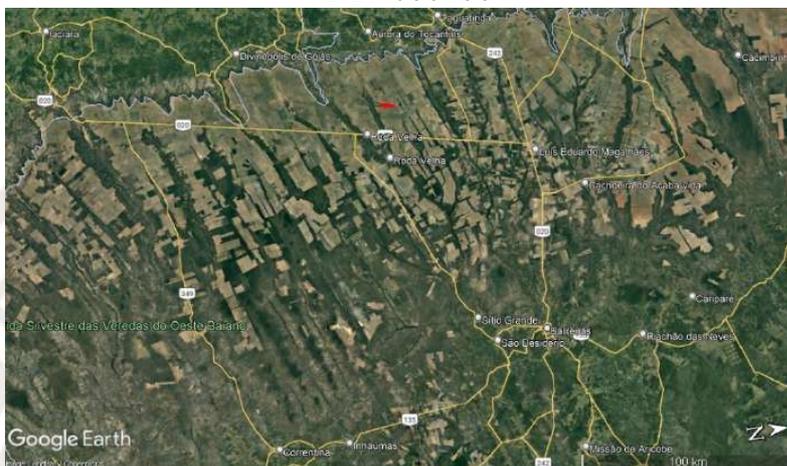


Imagem 73: Localização.

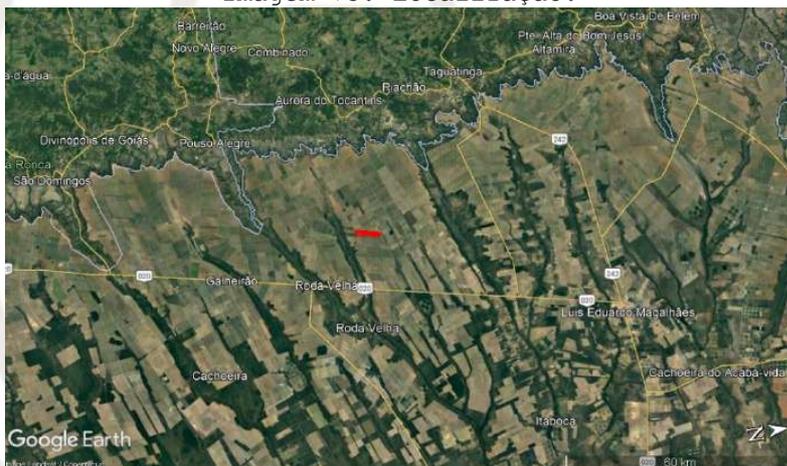


Imagem 74: Situação longe.



Imagem 75: Situação perto.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

**17.3 MATRÍCULA E CERTIDÃO DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS.**

fls. 1104



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registroeimoveis.org.br/validacao> Informe o código: 4BC77FCF-9008-453D-9F24-ECBDAD7A7FB8

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

REGISTRO GERAL - ANO 2015 *Beuostina*  
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 7.938 DATA 14 de Dezembro de 2015 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se compõe de uma propriedade rural denominada FAZENDA DIAMANTINA III-A, situada no Município de São Desidério-BA, com área total de 114,1279 ha, perímetro: 14.048,22 m, certificação nº a816187c-87bd-4996-99ae-ed0e10eb183b, fornecida 06 de Agosto de 2015 pelo INCRA, devidamente averbada a margem da matrícula no 14 de Dezembro de 2015, no "AV-2-7552", obedecendo ao seguinte MEMORIAL DESCRITIVO:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
AV6-M-9511	-46°01'28,173"	-12°39'09,151"	823,4	AV6-M-9501	191°30'	6.823,19 m	CNS: 00.799-6   Mat. 2016
AV6-M-9501	-46°01'32,767"	-12°39'57,697"	837,70	AV6-M-9502	247°42'	201,02 m	Estrada Municipal sentido à Curvas Fazendas.
AV6-M-9502	-46°01'54,440"	-12°39'49,178"	838,35	AV6-M-9510	11°50'	6.821,81 m	CNS: 00.799-6   Mat. 7513
AV6-M-9510	-46°01'34,339"	-12°39'06,871"	823,52	AV6-M-9511	67°28'	202,13 m	CNS: 00.799-6   Mat. 0019

Cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº 999.911.456.292-0, conforme CCIR nº 01467638150 e cadastrado na Receita Federal sob NIRE nº 4.933.949-4. PROPRIETÁRIO: RUDIMAR BORTOLOZZO, e sua esposa CLAIR AMÉLIA BORTOLOZZO, brasileiros, casados, agricultores, inscritos no CPF/MF sob nº 499.036.409-00 e 005.931.275-01, portadores da CI/RG sob nº 32927009-SSP-PR e 40122575-SSP-PR, residentes e domiciliados na cidade de Luís Eduardo Magalhães -BA. REGISTRO ANTERIOR: Registrada neste Cartório no Livro "2" de Registro Geral sob nº "R-1-7552" em 24 de Outubro de 2012. EU *Beuostina* Oficial.

"R-1-7938" TRANSMITENTE: RUDIMAR BORTOLOZZO, e sua esposa CLAIR AMÉLIA BORTOLOZZO, (dados citados na matrícula). ADQUIRENTE: RUDIMAR BORTOLOZZO, e sua esposa CLAIR AMÉLIA BORTOLOZZO, brasileiros, casados, agricultores, inscritos no CPF/MF sob nº 499.036.409-00 e 005.931.275-01, portadores da CI/RG sob nº 32927009-SSP-PR e 40122575-SSP-PR, residentes e domiciliados na cidade de Luís Eduardo Magalhães -BA. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dissolução de Condomínio, passada em Notas no Cartório de 1º Ofício de Notas da Comarca de Barreiras-BA, no livro nº 214, às fls 048 à 049, em 04 de Outubro de 2012, registrada no "R-1-7552" em 24 de Outubro de 2012. VALOR DO CONTRATO: (Sem valor). Não havendo condições. O Referência é Verdade e Dou Fé. São Desidério-Ba, 14 de Dezembro de 2015. EU *Beuostina* Oficial. Protocolo: 55.563. Taxas extrajudiciais recolhidas no valor de R\$ 90,34, conforme DAJE: 002/012964

"AV-2-7938" Certifico e dou fé, nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, datado de 28 de Maio de 2012. Pelo presente instrumento particular, as partes: ROBERTO BORTOLOZZO, brasileiro, agricultor, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 546.278.269-15 e portador da CI/RG sob nº 33220677-SSP-PR e sua esposa Pedrina Rocha Bortolozzo, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 857.388.405-34 e portadora da CI/RG nº 045.1084470-SSP-BA, residentes e domiciliados na Fazenda Diamantina, neste Município de São Desidério-Ba ("Devedores"); RUDIMAR BORTOLOZZO, brasileiro, agricultor, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 499.036.409-00 e portador da CI/RG sob nº 32927009-SSP-PR e sua esposa Clair Amélia Bortolozzo, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 005.931.275-01 e portadora da CI/RG sob nº 40122575-SSP-PR, residentes e domiciliados na cidade de Luís Eduardo Magalhães-Ba CLAUDENIR BORTOLOZZO, brasileiro, agricultor, solteiro, portador, inscrito no CPF/MF sob nº 666.229.565-53 e portador da CI/RG sob nº 0640281869-SSP-BA, residente e domiciliado na cidade de Luís Eduardo Magalhães-Ba (em conjunto, "Garantidores"); (Garantidores e Devedores em conjunto denominados simplesmente "Fiduciários"), ECO Securitizadora de Direitos Créditos do Agronegócio S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.753.164/0001-43, com sede na cidade de São Paulo-SP. Deravente denominadas em conjunto como "Partes" e isoladamente como "Parte". CONSIDERANDO QUE: os Devedores emitiram em 28 de Maio de 2012, em benefício do Credor Fiduciário, 05 (cinco) Cédulas de Produto Rural Financeiras, nos termos da Lei nº 8.529 de 22 de Agosto de 1994, conforme descrita no item 1.4 (i) no presente instrumento ("CPR-Is" ou "Operação Garantida"). VENCIMENTO ANTECIPADO: Este Contrato estará vencido antecipadamente, independentemente de aviso prévio, comunicação ou qualquer notificação na ocorrência de uma das

(Segue no verso)

SP920 - consnet - 01/31/2022

Fernanda Assis Lomanto Andrade - Oficial Titular  
Anne Fautia Ramos Neta - Oficial Substituto  
Enzo Lomanto - Oficial Substituto  
Rovinyela N. da Mata Dias - Escrevente Autorizada  
Vivian Juliana dos S. Dias - Escrevente Autorizada

Emolumentos: R\$ 47,26  
Taxa Judiciária: R\$ 93,50  
FECCOM: R\$ 12,32  
Enfrentamento Policial: R\$ 1,28  
FAMPE: R\$ 1,88  
FAMPBA: R\$ 3,97

Consulte o teor do cartório e sua autenticidade em: [www.tjba.jus.br/autenticacao](http://www.tjba.jus.br/autenticacao)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONÇA LOPES. Protocolado em 31/03/2022 às 15:43:54, sob o número WJM22405052032. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e o código CBZE88B.

PCN

18/03/2022 12:24:42 pag. 1

Continua na página 02

Imagem 76: Matrícula III-A.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

59



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listview.seam?x=2301311035292380000349587204>

Número do documento: 2301311035292380000349587204

Num. 359030651 - Pa...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONÇA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJM23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitIBZHL.



PTAM 035238

fls. 1108



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao>  
Informe o código: 955A7393-945E-43EF-A27C-DEB031743E96

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

REGISTRO GERAL - ANO 2015 Barreiras  
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 7.936 DATA 14 de Dezembro de 2015 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se compõe de uma propriedade rural denominada **FAZENDA DIAMANTINA III-B**, situada no Município de São Desidério-BA, com área total de **113,3279** ha, perímetro: **14.043,27** m, certificação nº **0b857d4d-5eb7-478e-b1f9-0833115661b2**, fornecida 06 de Agosto de 2015 pelo INCRA devidamente averbada a margem da matrícula ao 14 de Dezembro de 2015, no "AV-3-7553", obedecendo ao seguinte **MEMORIAL DESCRITIVO**:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
AW6-M-9510	-46°03'34,139"	-12°18'02,571"	823,92	AW6-M-9592	191°50'	6.821,88m	CNS: 00.790.6 / Mat.7552
AW6-M-9502	-46°04'19,449"	-12°14'40,178"	838,33	AW6-M-9593	247°54'	200,01m	Estado Municipal situado à Outras Fazendas
AW6-M-9503	-46°04'25,567"	-12°14'42,561"	830,15	AW6-M-9590	119°20'	6.819,96m	CNS: 00.790.6 / Mat.7554
AW6-M-9506	-46°03'40,519"	-12°18'05,913"	824,54	AW6-M-9510	67°10'	201,42m	CNS: 00.790.6 / Mat.0259

Cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº 999.911.455.423-5, conforme CCIR nº 01467454157 e cadastrado na Receita Federal sob nº 4.933.949-4. **PROPRIETÁRIO: ROBERTO BORTOLOZZO** e sua esposa **PEDRINA ROCHA BORTOLOZZO**, brasileiros, casados, agricultores, inscritos no CPF/MF sob nº 546.278.269-15 e 857.388.405-34, residentes na cidade de Luis Eduardo Magalhães -BA **REGISTRO ANTERIOR**: Registrada neste Cartório no Livro "2" de Registro Geral sob nº "R-1-7553" em 24 de Outubro de 2012. EU RB Oficial.

**"R-1-7936" TRANSMITENTE: ROBERTO BORTOLOZZO** e sua esposa **PEDRINA ROCHA BORTOLOZZO**, (dados citados na matrícula). **ADQUIRENTE: ROBERTO BORTOLOZZO** e sua esposa **PEDRINA ROCHA BORTOLOZZO**, brasileiros, casados, agricultores, inscritos no CPF/MF sob nº 546.278.269-15 e 857.388.405-34, residentes na cidade de Luis Eduardo Magalhães -BA **FORMA DO TÍTULO**: Escritura Pública de Dissolução de Condomínio, passada em Notas no Cartório de 1º Ofício de Notas da Comarca de Barreiras-BA, no livro nº 214, as fls 048 à 049, em 04 de Outubro de 2012, registrada no "R-1-7553" em 24 de Outubro de 2012. **VALOR DO CONTRATO**: (Sem valor). Não havendo condições. O Referido é Verdade e Dou Fé. São Desidério-Ba, 14 de Dezembro de 2015. EU RB Oficial. Protocolo: 55.558. Taxas extrajudiciais recolhidas no valor de R\$ 90,34, conforme DAJE: 002/012962

**"AV-2-7936"** Certifico e dou fé, nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, datado de 28 de Maio de 2012. Pelo presente instrumento particular, as partes: **ROBERTO BORTOLOZZO**, brasileiro, agricultor, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 546.278.269-15 e portador da CI/RG sob nº 33220677-SSP-PR e sua esposa **Pedrina Rocha Bortolozzo**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 857.388.405-34 e portadora da CI/RG nº 045 1084470-SSP-BA, residentes e domiciliados na Fazenda Diamantina, neste Município de São Desidério-Ba ("Devedores"); **RUDIMAR BORTOLOZZO**, brasileiro, agricultor, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 499.036.409-00 e portador da CI/RG sob nº 32927009-SSP-PR e sua esposa **Clair Amélia Bortolozzo**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 005.931.275-01 e portadora da CI/RG sob nº 40122575-SSP-PR, residentes e domiciliados na cidade de Luis Eduardo Magalhães-Ba **CLAUDENIR BORTOLOZZO**, brasileiro, agricultor, solteiro, inscrito no CPF/MF sob nº 666.229.565-53 e portador da CI/RG sob nº 0640281869-SSP-BA, residente e domiciliado na cidade de Luis Eduardo Magalhães-Ba (em conjunto, "Garantidores"); (Garantidores e Devedores em conjunto denominados simplesmente "Fiduciários"). **ECO Securitizadora de Direitos Créditos do Agronegócio S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.753.164/0001-43, com sede na cidade de São Paulo-SP. Doravante denominadas em conjunto como "Partes" e isoladamente como "Parte". **CONSIDERANDO QUE**, os Devedores emitiram em 28 de Maio de 2012, em benefício do **Credor Fiduciário**, 05 (cinco) Cédulas de Produto Rural Financeiras, nos termos da Lei nº 8.929 de 22 de Agosto de 1994, conforme descrita no item 1.4 (i) no presente instrumento ("CPR-Fs" ou "Operação Garantida"). **VENCIMENTO ANTECIPADO**: Este Contrato estará vencido antecipadamente, independentemente de aviso prévio, comunicação ou qualquer notificação na ocorrência de uma das

(Segue no verso)

195070 - original - 07/04/2022

— Fernanda Assis Lomanto Andrade - Oficial Titular  
— Anna Fausta Ramos Neca - Oficial Substituto  
— Enzo Lomanto - Oficial Substituto  
— Rosângela N. da Mata Dias - Escrevente Autorizada  
— Vivian Juliano dos S. Dias - Escrevente Autorizada

Emendamentos: R\$ 47,26  
Taxa Judiciária: R\$ 33,56  
FECDM: R\$ 12,32  
Defensoria Pública: R\$ 1,26  
FMPGE: R\$ 1,86  
FIMPRA: R\$ 0,27

Consulte o teor da certidão e sua autenticidade em [www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES. Protocolado em 31/03/2022 às 15:43:54, sob o número WJMJ22405052032. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e o código CB2EBA1.

PCN

18/03/2022 12:22:19 pag. 1

Continua na página 02

Imagem 77: Matrícula III-B.

**RUA TAPAJS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

60



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitIBZHL.



PTAM 035238

fls. 1100



Para verificar a autenticidade acesse <https://cartidao.registrodeimoveis.org.br/validacao>  
Informe o código: C964D499-9B75-4350-99EC-5774DFF612D1

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

REGISTRO GERAL - ANO 2015 *J. Beneditina*  
Oficial Titular

---

MATRÍCULA Nº 7.937 DATA 14 de Dezembro de 2015 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se compõe de uma propriedade rural denominada **FAZENDA DIAMANTINA III-C**, situada no Município de São Desidério-BA, com área total de **114.3714 ha**, perímetro: **14.048,40 m**, certificação nº **a06b33b4-ab6d-46d3-9fff-c2e30f6754b0**, fornecida em 06 de Agosto de 2015 pelo INCRA, devidamente averbada a margem da matrícula ao 14 de Dezembro de 2015, no "AV-3-7554", obedecendo ao seguinte **MEMORIAL DESCRITIVO**:

De	Longitude	Latitude	Altitude	Para	Azimute	Distância	Confrontações
AW6-M-9209	-46°09'46.510"	-12°33'05.213"	824,54	AW6-M-9503	101°29'	6.819,56 m	CNS: 06.790-6/Mat.7553
AW6-M-9203	-46°09'45.561"	-12°41'12.661"	830,13	AW6-M-9504	247°00'	236,68 m	Fazenda Municipal s/nº 10 A Outras Terrenos
AW6-M-9504	-46°09'41.811"	-12°41'14.263"	829,65	AW6-M-9508	111°31'	6.821,69 m	CNS: 06.790-6/Mat.0685
AW6-M-9208	-46°09'46.077"	-12°33'07.773"	825,05	AW6-M-9509	67°05'	232,78 m	CNS: 06.790-6/Mat.0685

Cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob o nº 999.911.455.920-2, conforme CCIR nº 01467262150 e cadastrado na Receita Federal sob NIF nº 4.933.949-4. **PROPRIETÁRIO: CLAUDENIR BORTOLOZZO**, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 666.229.565-53, portador da CI/RG sob nº 6.402.818-69-SSP-BA, residentes e domiciliado na cidade de Luís Eduardo Magalhães -BA. **REGISTRO ANTERIOR**: Registrada neste Cartório no Livro "2" de Registro Geral sob nº "R-1-7554" em 24 de Outubro de 2012. EU *JB* Oficial.

"R-1-7937" **TRANSMITENTE: CLAUDENIR BORTOLOZZO**, (dados citados na matrícula). **ADQUIRENTE: CLAUDENIR BORTOLOZZO**, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 666.229.565-53, portador da CI/RG sob nº 6.402.818-69-SSP-BA, residentes e domiciliado na cidade de Luís Eduardo Magalhães -BA. **FORMA DO TÍTULO**: Escritura Pública de Dissolução de Condomínio, passada em Notas no Cartório de 1º Ofício de Notas da Comarca de Barreiras-BA, no Livro nº 214, às fls 048 à 049, em 04 de Outubro de 2012, registrada no "R-1-7554" em 24 de Outubro de 2012. **VALOR DO CONTRATO**: (Som valor). Não havendo condições. O Referred é Verdade e Dou Fé. São Desidério-BA, 14 de Dezembro de 2015. EU *JB* Oficial. Protocolo: 55.561. Taxas extrajudiciais recolhidas no valor de R\$ 90,34, conforme DAJE: 002/012968

"AV-2-7937" Certifico e dou fé, nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, datado de 28 de Maio de 2012. Pelo presente instrumento particular, as partes: **ROBERTO BORTOLOZZO**, brasileiro, agricultor, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 546.278.269-15 e portador da CI/RG sob nº 33220677-SSP-PR e sua esposa **Pedrina Rocha Bortolozzo**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 857.388.405-34 e portadora da CI/RG nº 045.1084470-SSP-BA, residentes e domiciliados na Fazenda Diamantina, neste Município de São Desidério-BA ("Devedores"); **RUDIMAR BORTOLOZZO**, brasileiro, agricultor, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 499.036.409-00 e portador da CI/RG sob nº 32927009-SSP-PR e sua esposa **Clair Amélia Bortolozzo**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 005.931.275-01 e portadora da CI/RG sob nº 40122575-SSP-PR, residentes e domiciliados na cidade de Luís Eduardo Magalhães-BA. **CLAUDENIR BORTOLOZZO**, brasileiro, agricultor, solteiro, portador, inscrito no CPF/MF sob nº 666.229.565-53 e portador da CI/RG sob nº 6640281869-SSP-BA, residente e domiciliado na cidade de Luís Eduardo Magalhães-BA (em conjunto, "Garantidores"); (Garantidores e Devedores em conjunto denominados simplesmente "Fiduciantes"). **ECO Securitizadora de Direitos Crditos do Agronegócio S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.753.164/0001-43, com sede na cidade de São Paulo-SP. Docavante denominadas em conjunto como "Partes" e isoladamente como "Parte". **CONSIDERANDO QUE**: os Devedores emitiram em 28 de Maio de 2012, em benefício do **Credor Fiduciário**, 05 (cinco) Cédulas de Produto Rural Financeiras, nos termos da Lei nº 8.929 de 22 de Agosto de 1994, conforme descrita no item 1.4 (i) no presente instrumento ("CPR-Fs" ou "Operação Garantida"). **VENCIMENTO ANTECIPADO**: Este Contrato estará vencido antecipadamente, independentemente de aviso prévio, comunicação ou qualquer notificação na ocorrência de uma das seguintes hipóteses: a) falta de cumprimento pelos Fiduciantes ou pelos Devedores no prazo e pela forma devidos de

1278033 - anagraf - 07/01/1998

- Fazenda Assis Lomanto Andrade - Oficiala Titular
- Anna Fausta Ramos Neta - Oficiala Substituta
- Enzo Lomanto - Oficial Substituta
- Rosângela N. da Mata Dias - Escrvente Autorizada
- Vivian Juliana dos S. Dias - Escrvente Autorizada

Emolumentos	R\$	47,06
Taxa Judicial	R\$	33,36
FECDOM	R\$	12,32
Empreiteira Pública	R\$	1,20
FMP/PS	R\$	1,88
FMP/PSA	R\$	3,97

Continua na página 02

Consulte o teor da certidão e sua autenticidade em [www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES. Protocolado em 31/03/2022 às 15:43:54, sob o número WJMJ2240502032. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e o código CR2EB94.

PCN

10/03/2022 12:23:33 pag. 1

Imagem 78: Matrícula III-C.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**





CRECI: 16.273 BA  
CNAI: 28.838



PTAM 035238



Para verificar a autenticidade, acesse <https://cartidao.registroimoveis.org.br/validacao> informe o código: 83FC7067-DCEC-476E-6E6F-3352D-C8296BF

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS** FL.01  
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1997. *Paulo Guilherme de Mendonca Lopes*  
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 2016 DATA 15/03/1997 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se compõe da propriedade rural denominada FAZENDA SÃO LUIZ II, situada neste Município de São Desidério-Ba e Comarca de mesmo nome, com área de 334 ha 70a (trezentos e trinta e quatro hectares e setenta ares), dentro dos seguintes limites, rumos, distâncias e confrontações: MEMORIAL DESCRITIVO: Norte: confronta com o Rio Vereação, ao Sul: confronta com a Estrada do Projeto, ao Leste: confronta com a propriedade de Francisco Klein (Fazenda Klein) ao Oeste: confronta com a propriedade de Jair Valdínei Hoffman (Fazenda São Luiz I), Limites e Confrontações: ao Norte: margem direita do Rio Vereação, dos M.P. nº 02 ao nº 03 em diversos rumos e distâncias confrontando com os lotes nº 38 e 39, ao Sul: Estrada do Projeto do M.P. 06 ao M.P. 07, com rumo de SW 69º57'20"WB e distância de 605,0m, confronta com os lotes nº 18-B e 19-B, ao Leste: do M.P. 06 ao MP 03 a uma distância de 6.236,00 mts, com rumo de SW 13º32'00"WB, confronta com a Fazenda Klein (Francisco Klein), ao Oeste: do MP 07 ao MP 02 a uma distância de 6.360,00mts, com rumo de NE 13º32'00"SW confronta com a Fazenda São Luiz I (Jair Valdínei Hoffman). Obs. ME-Marco Principal - Declinação Magnética - Norte Verdadeira - Mimoso do Oeste, 03 de Junho de 1997. Resp. Técnico - Hélio Ferreira Braga - Engº Agrônomo - CREA nº 13639-D. Visto nº 10501-BA. IHSORA sob nº 301116.020966.9. PROPRIETÁRIO: FRANCISCO KLEIN, brasileiro, solteiro, agricultor, residente à Rua Paraná, Lote nº 10 Quadra 39 Loteamento Mimoso do Oeste Município de Barreiras-Ba, inscrito no CPF/MF nº 575.174.108-97, portador da RG nº 4.180.455-6-SSP/PR. REGISTRO ANTERIOR: Registrado neste Cartório no livro nº "2" de Registro Geral sob nº "R-1-2004" em 27 de Agosto de 1997. EU

OFICIAL  
"R-1-2016" TRANSMITENTE - FRANCISCO KLEIN, (dados já citados na matrícula)  
ADQUIRENTE: ADEMIR LUIZ HOFFMAN, brasileiro, solteiro, músico, residente na Fazenda Dois Irmãos, neste Município, portador do CPF/MF nº 757.041.905-25 e da RG nº 074.176.838-8-SSP/BA, neste ato representado por seu bastante procurador o Srº NARCISO INÁCIO JÚNIOR, brasileiro, solteiro, maior, contador, residente na Av. Paraíso nº 30 - Mimoso do Oeste - Município de Barreiras-Ba, inscrito no CPF/MF nº 671.204.749-87 e portador da RG nº 1762808-GRC/BA, nos termos da procuração pública lavrada no 12º Tabelionato de Notas de Porto Alegre-RS, no 120.10.088

— Fernanda Assis Lomanto Andrade - Oficial Titular	Encargamentos	RS	47,26
— Anna Flávia Ramos Neta - Oficial Substituto	Taxa Judiciária	RS	42,08
— Enzo Lomanto - Oficial Substituto	FECCM	RS	12,02
— Rosângela N. da Mata Dias - Escrevente Autorizada	Diferença Pública	RS	1,26
— Vivian Juliana das S. Dias - Escrevente Autorizada	FMPGE	RS	1,88
	FMPFGA	RS	0,97

PCN 18/03/2022 12:20:45 pag. 1

Consulte o teor da certidão e sua autenticidade em [www://tjba.jus.br/autenticidade](http://tjba.jus.br/autenticidade)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES. Protocolado em 31/03/2022 às 15:43:54, sob o número WJMJ22405052032. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e o código CB2EBAB.

Imagem 79: Matrícula IV.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qitIBZHL.



CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## **18 - RESPOSTAS AOS QUESITOS**

### **18.01 QUESITOS FORMULADOS PELA PARTE REQUERENTE**

1) Solicita-se ao Sr. Perito percorrer, descrever e fotografar os imóveis rurais objetos da presente lide, especificando suas áreas em hectares, localizações exatas em coordenadas geodésicas, e apontando o nº de cada matrícula que lhes são correspondentes perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

**R) Respostas em todo laudo e percorrido na perícia - vistoria acompanhando dos assistentes técnicos e coordenadas exatas na certidão e matrícula de cada imóvel anexo deste trabalho.**

**Pags; 12 e 13.**

2) O Estado da Bahia foi dividido em 5 regiões homogêneas quanto à precipitação a partir de estudos científicos já publicados. Pede-se ao senhor perito identificar em qual região homogênea está localizado o imóvel avaliando, assim como os imóveis utilizados como amostra para cálculo do valor das terras, detalhando as possíveis diferenças e influências no valor das terras;

**R) usado neste parecer somente amostras homogêneas aos imóveis avaliandos. Pags; 16 a 41.**

3) Esclarecer todas as confrontações e limites dos imóveis, a fim de identificar as exatas localizações, obtendo, se possível, o mapa dos imóveis objeto dessa avaliação, bem como as coordenadas geodésicas dos vértices de cada imóvel;

**R) Em anexo a este laudo mapas e certidões com coordenadas de cada imóvel. Pags; 58 a 63.**

4) Informar o trajeto percorrido para a localização dos imóveis, a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso a eles, e se há estradas externas que os cortam;

**R)Detalhada no laudo. Pags; 13 a 56.**

5) Informar se os imóveis estão registrados no CAR (Cadastro Ambiental Rural), a situação dos registros (ativo, pendente ou cancelado) e o número dos registros no CAR (ou número de protocolo) de cada imóvel;

**R) No corpo do laudo. Pags; 21 a 24.**

6)Estando os imóveis registrados no CAR, pede-se ao Sr. Perito anexar o CAR dos imóveis ao laudo pericial;

**R)No corpo do laudo. Pags; 21 a 24.**

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**

**77 | 99813-9387 77 | 98101-8947**

**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

63



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>

Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

7) Informar se há sobreposição dos perímetros com imóveis limítrofes no CAR e anexar imagem da sobreposição.

**R) Sem imagens para comparação. Pags 21 a 24.**

8) Informar quais são as edificações e benfeitorias dos imóveis, especificando sua área em metros quadrados, características e localização exata, o estado de conservação, idade aparente e se são ou não obsoletas.

**R) Sem.**

9) Esclarecer se há, nos imóveis em avaliação, culturas permanentes e em quantos hectares. Em caso positivo, apontar o (s) tipo (s) de cultura (s) presente (s), estágio de desenvolvimento, idade e condições fitotécnicas.

**R) Benfeitorias reprodutivas. Pags: 38 e 39.**

10) Esclarecer se existem áreas objeto de locação/arrendamento, informar o período de vigência de tais contratos e a dimensão de cada área em hectares;

**R) Ocupada pelos proprietários em todas suas extensões. Pag: 38.**

11) Descrever a topografia do imóvel, classificar os solos quanto a sua capacidade de uso e descrever as condições de conservação;

**R) No corpo do laudo. Pag: 18.**

12) Indicar a qualidade e demais características atinentes ao solo na região em que os imóveis estão localizados;

**R) No corpo do laudo. Pag: 18.**

13) Informar se há áreas irrigadas nos imóveis e se possuem outorga para captação de águas superficiais ou de poço profundo;

**R) Sequeiro. Pag: 18.**

14) Esclarecer quantos hectares dos imóveis correspondem à área de preservação permanente e à reserva legal, e informar onde se localizam.

**R) três menores não possuem, e Faz. Diam. IV sendo Reserva Legal 84ha na Faz. Rio Bonito matrícula 2613 AV-8-2016.**

15) Esclarecer se há intervenção nestas áreas de preservação permanente, sem autorização dos órgãos ambientais competentes constituindo um passivo ambiental;

**R) Não foi observada nem constatado por este perito.**

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA

77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎

ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

64



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>

Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

16) Informar se há exploração econômica nos imóveis e, em caso positivo, indicar se é realizada pelos proprietários ou por terceiros, e, nesse último caso, a que título;

**R) Pelos próprios proprietários. Pag: 38.**

17) Em caso de haver plantações ou pastagens, descrever as condições em que se encontram, estado de conservação, idade, e aspectos fitotécnicos;

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 38 e 39.**

18) Relatar as atividades agrícolas ou de outra natureza desenvolvidas pelos vizinhos dos imóveis avaliados;

**R) Detalhada no laudo. Pag: 38.**

19) Levantar eventuais débitos relativos aos imóveis, como aqueles decorrentes de ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), entre outros;

**R) Não consta debito no INCRA sob consulta simples no CCIR.**

20) Informar se nos imóveis da presente lide incide algum processo minerário, devendo para isso consultar o site da Agência Nacional de Mineração (ANM);

**R) Não verificado.**

21) Tendo em vista as características do imóvel avaliando, as posturas municipais (zoneamento) e o mercado imobiliário, e em obediência às normas aplicáveis ao caso, qual seja, a NBR 14.653 - "Avaliação de Imóveis" em todas as suas variações, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, solicita-se:

a) Caracterizar a região do imóvel avaliando segundo os aspectos relevantes para explicação dos preços do hectare.

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 17 a 41.**

b) Caracterizar o imóvel segundo sua situação na região considerando os aspectos relevantes (atributos) que explicam o valor do hectare.

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 17 a 41.**

c) Efetuar pesquisa de preços de terras no mercado imobiliário citando e identificando as fontes das informações coletadas: nome, endereço e telefone dos informantes, declarando a data de referência da pesquisa, inclusive informando as datas das transações e formas de pagamento sempre que disponível;

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 26 a 35.**

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA

77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎

ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

65





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

d) Se for possível, vistoriar as propriedades a que se referem os elementos de pesquisa, descrevendo-as e informando sua localização;

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 26 a 35.**

e) Caso opte pelo método de estatística descritiva, proceder à homogeneização dos dados coletados na pesquisa de mercado imobiliário apresentando, em detalhes, os cálculos efetuados e explicitando o significado e a origem dos fatores técnicos de homogeneização utilizados, excluindo o valor das benfeitorias do valor total de cada elemento pesquisado para a obtenção do valor unitário do terreno.

**R) Não utilizado. Pags: 16 a 17.**

f) Calcular a média saneada (explicitando o critério de saneamento segundo o nível de precisão normal) e informar o valor do hectare de terra nua;

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 32 a 38.**

g) Caso o Sr. Perito opte pelo método de inferência estatística, solicita se identificar as variáveis explicativas (independentes) do modelo seguindo rigorosamente as recomendações explicitadas nos procedimentos metodológicos da NBR 14653-3 de junho de 2019 da ABNT.

**R) Conforme Vistoria e Perícia. Pags: 12 e 13.**

22) Partindo do valor unitário básico (R\$/ha) obtido para o imóvel em pesquisa de mercado imobiliário, calcular o valor da área total de terra nua do imóvel.

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 26 a 41.**

23) Descrever as características (dimensões, idade e estado de conservação) das edificações existentes. Obedecendo à Norma da ABNT aplicável, calcular o valor de cada benfeitoria, aplicando fatores numéricos para a correção por sua depreciação por idade e estado de conservação e apresentando os cálculos efetuados nos seus detalhes esclarecedores;

**R) Não contém conforme Vistoria e Perícia. Pags: 12 e 13.**

24) Calculados o valor da terra nua e das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, apontar o valor total do imóvel avaliando.

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 26 a 41.**

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

66





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## **18.02 QUESITOS FORMULADOS PELA PARTE REQUERIDA**

1) Que o Nobre Perito, apresente seu curriculum completo nos termos do art. 465, §2º, inciso II do CPC/15, a fim de comprovar sua especialização.

**R) Currículo em anexo neste Laudo - Parecer. Pags: 73 a 78.**

2) Inicialmente, apresenta também, o método utilizado nos trabalhos, comprovando que se trata do método mais aceito pela maior parte da comunidade científica expert na área em comento, nos exatos termos do art. 473, inciso III do CPC/15.

**R) Explicado e fundamentado. Pags: 15 e 16.**

3. Caso seja utilizado o método comparativa de mercado, queira o Nobre Perito trazer a descrição dos imóveis objetos de comparação, com no mínimo 5 (cinco) imóveis e a fonte de onde foi extraída tal informação.

**R) Detalhado no corpo do laudo. Pags: 16 a 41.**

4. Ser apresentado pelo Nobre Perito, o mapa com a descrição precisa da área efetiva de plantio, bem como a área atinente a reserva florestal.

**R) Em anexo a este laudo. Pags: 56 e 57.**

5. O Imóvel possui Cadastro Ambiental Rural (CAR)?

**R) sim detalhado no laudo. Pags: 21 a 24.**

6. Há a existência de algum tipo de exploração agrícola no imóvel?

**R) sim de curto ciclo. Pags: 38 e 39.**

7. No imóvel em questão, o solo já se encontra preparado para a exploração comercial? Este preparo do solo, como pode ser qualificado do ponto de vista qualitativo (muito bom, bom, médio, ruim, péssimo)?

**R) detalhado no laudo. Pag: 18.**

8. Queira esclarecer qual a extensão de terras dos imóveis constantes nas matrículas 7.936, 7.937, 7.938 e 2.016 todas do CRI da Comarca de São Desidério - BA.

**R) Detalhado no laudo. Pag: 06.**

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

67





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

9. Ao realizar a vistoria 'in loco', foi possível constatar que o tamanho de terras constantes na matrícula corresponde a realidade?

**R) Detalhado no laudo. Pags: 12 e 13.**

10. Existem benfeitorias no imóvel? Caso positiva qual o valor de tais benfeitorias?

**R) Detalhado no laudo. Pags: 38 e 39.**

11. Queira o Nobre Perito, informar se o imóvel apresenta solo, devidamente cuidado para a plantação de culturas, caso positivo a resposta, quais as culturas?

**R) Detalhado no laudo. Pag: 18.**

12. Existem pastagens no imóvel? Caso existentes de qual tipo são? E, quantos hectares ocupam do imóvel?

**R) não. Pag: 11.**

13. Do ponto de vista logístico, o imóvel apresenta boa localidade? Qual a distância até o centro do Município? Qual a distância até a rodovia asfaltada? Do ponto de vista qualitativo, a localidade do imóvel, pode ser considerada (muito boa, boa, média, ruim, péssima)? Justifique.

**R) Detalhado no laudo. Pag: 11.**

14. Existem fontes de água no imóvel? Estas são suficientes para os cultivos praticados no imóvel? No período de seca existe algum mecanismo instalado no imóvel apto a diminuir a intensidade da seca?

**R) Não constatado.**

15. O imóvel possui alimentação de energia elétrica adequada as instalações?

**R) não. Pag: 56.**

16. A matrícula do imóvel apresenta ônus positivos? Caso afirmativa, favor descrever cada um dos ônus existentes sobre o imóvel constantes em sua matrícula.

**R) Matrícula e certidão detalhada no processo em epigrafe não constatado.**

17. Na avaliação do imóvel deve o Nobre Perito dizer se o valor avaliado é para pagamento à vista, ou à prazo.

**R) À vista. Pags: 16 a 41.**

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

68





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

18. Por favor, que o Nobre Perito, esclareça se a existência de discussões processuais envolvendo 'fraude à execução' tem o condão de causar a alteração no valor do imóvel? Caso positiva isto foi levado em consideração pelo Nobre Perito na avaliação do imóvel?

**R) Não constatado.**

19. Apresentar planilha detalhada com a homogeneização, bem como descrição detalhada de todos os fatores utilizados para apurar o valor da avaliação.

**R) Detalhado no laudo. Pags: 16 a 41.**

20. Apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), referente ao trabalho de avaliação.

**R) Em dias perante o Conselho Federal dos Corretores de Imóveis COFRCI e Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - Creci. Pags: 73 a 79.**

21. Na apuração do comparativo do valor de mercado dos imóveis, queira o Nobre Perito, informar se o valor comparado é para compra com os valores "à vista" ou "à prazo", demonstrando inclusive a variação no preço.

**R) À vista. Pags: 16 a 41.**

22. Por fim, requer que este Nobre Perito, informe tudo o mais que possa auxiliar o Douto Juízo na apuração do real valor de mercado do imóvel ora objeto da avaliação, e qualquer outro ponto digno de nota a ser ressaltado que tenha chamado a atenção do Nobre Perito.

**R) Detalhado em todo o corpo do laudo em todas as suas páginas.**

Em branco

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

69





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## 19 - CURRICULO

- ✓ Nome: **Adriano Ferreira de Souza**
- ✓ Qualificação: **Corretor de Imóveis / Perito Avaliador.**
- ✓ CRECI: **16.273 F - 9ª Região (Bahia)**
- ✓ CNAI: **28.838 BRA** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis).
- ✓ Endereço: **Rua Tapajós n 799, Residencial Cidade Nova,**
- ✓ CEP **47.804-221.**
- ✓ Telefone: **(77) 9 9813-9387 / (77) 9 8101-8947**
- ✓ E-mail: [adrianocorretor01@gmail.com](mailto:adrianocorretor01@gmail.com)
- ✓ Endereço para acessar Currículo lattes: **http://lattes.cnpq.br/7943550050497817**

### Habilidades Profissionais

- **Corretor de Imóveis:** Experiência na área Imobiliária a mais e uma dezena de anos (Desde 2011)
- **Perito Judicial:** Habilitado e nomeado em diversos processos no Tribunal de Justiça da Bahia.
- **Assistente Técnico Judicial:** Atuando em processos judiciais auxiliando e acompanhando a atuação de Peritos Judiciais, Advogados e Contatores.

### Formação Acadêmica:

**Técnico em Transações Imobiliárias - TTI (Corretor de Imóveis).** Diplomado em 24/05/2011.

Possui graduação em **Tecnólogo em Gestão Ambiental** pela Universidade Norte do Paraná (2013).

Qualificação Profissional em Nível Tecnológico em **Agente de Proteção Ambiental - UNOPAR - Universidade Norte do Paraná.** Diplomado em 27/03/2013.

Curso de Especialização em **Gestão, Licenciamento e Auditoria Ambiental,** Pós Graduação Lato Sensu - UNOPAR - Universidade Norte do Paraná. Diplomado em 20/03/2015.

Especialização em **AVALIAÇÃO E PERÍCIA MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS,** Fapprime Faculdade Prime LTDA, Brasil. Diplomado em 16/08/2022.

Cursando Especialização em **EDUCAÇÃO DIGITAL.** Universidade do Estado da Bahia, UNEB, Salvador, Brasil.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**

**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**

**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

70



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>

Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa



CRECI: 16.273 BA  
CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 80: Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM





CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

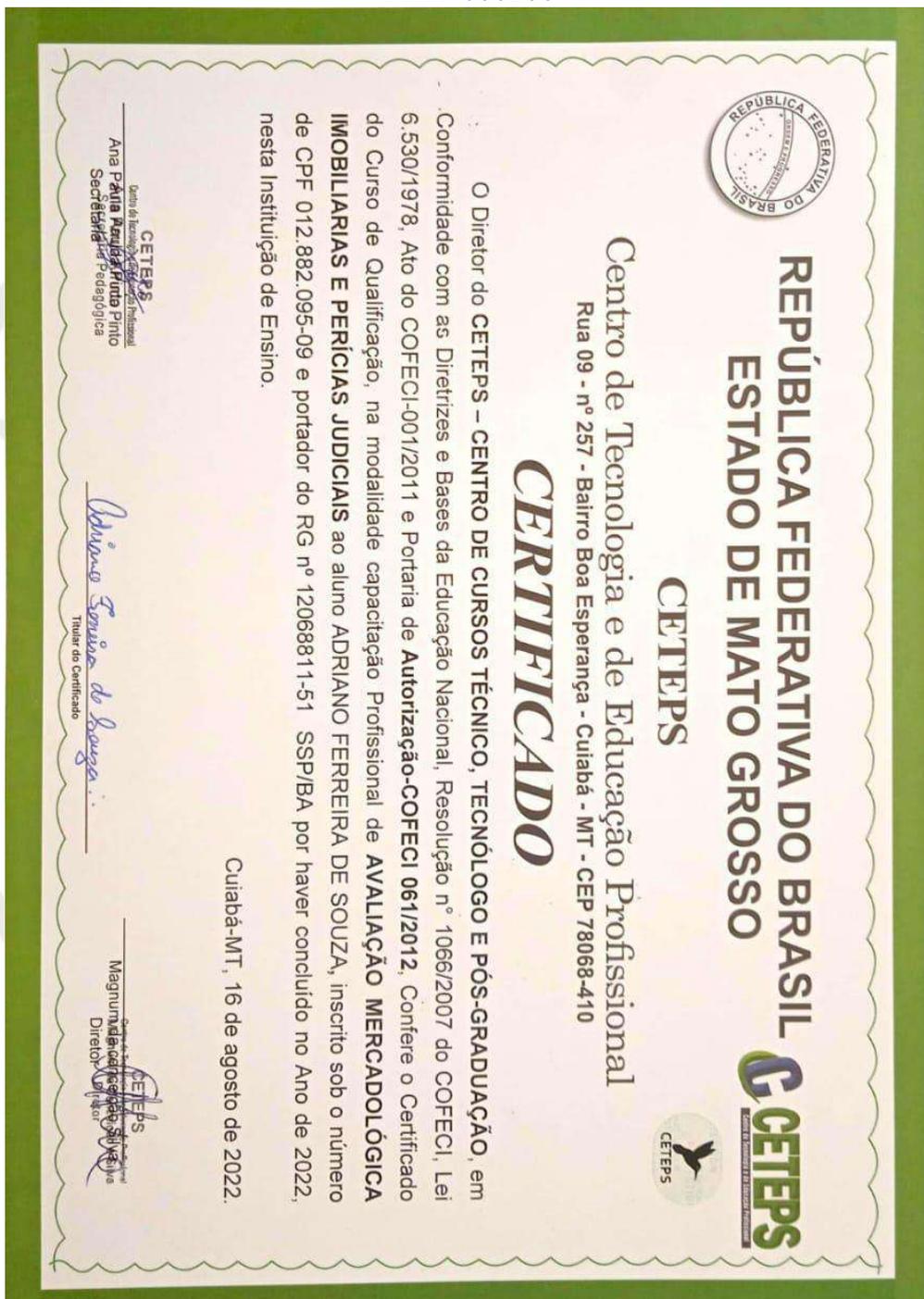


Imagem 81: Certificado de Avaliação Mercadológica Imobiliárias e Perícias Judiciais.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
 77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
 ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM





ADRIANO FERREIRA

CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238



Imagem 82: Certificado Especialização Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
 77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
 ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

73



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 31/01/2023 10:35:51  
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23013110352923800000349587204>  
 Número do documento: 23013110352923800000349587204

Num. 359030651 - Pa...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2023 às 19:17, sob o número WJMJ23418201130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0217905-50.2008.8.26.0100 e código qfIBZHL.



**CRECI: 16.273 BA**  
**CNAI: 28.838**



PTAM 035238



Imagem 83: CARTEIRA PROFISSIONAL COM CRECI E CNAI.

PRINCIPAIS CLIENTES DO PERITO JUDICIAL AVALIADOR
ANTONIA 62 9.8203-1950
BAYLON FILHO 77 9.9981-7749
CONTADOR NETO RODRIGUES - 77 9.9909-9319
CONTADORA EIDE RODRIGUES - 77 9.9971-1482
DELTAVILLE 61 9.8530-2165
DR. AERSON 77 9.9985-6428
DR. ANDRÉ LUIZ - 77 9.9949-1435
DRA. AUREA 77 9.9971-7392
DRA. LINDA ARAUJO - 73 9.9131-0503
DRA. MARICELLE BARRETO - 77 9.9946-2229
EDNA 77 9.9118-1021
GELSON 77 9.9908-7042
HABITAR 3D - GUSTAVO NEIRA 77 9.8808-8888
HAMILTON 77 9.9976-4971
HILDA 77 9.9915-1413
IMOB - ED WILSON 77 9.9933-3546
JHONATAN - 77 9.9946-9098
JHONATAN 77 9.9946-9098
JOSÉ ROSA 77 9.8123-1717
LUZENICE MONTEIRO - 77 9.9829-8814
MIKAELE 77 9.9998-1929
NARA CARMO - 77 9.9919-1005
NARA PIRES 77 9.9919-1005
SUELI 11 9.7214-2053
ZÉ PEREIRA 77 9.9134-5229

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**



**ADRIANO FERREIRA**  
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

PRINCIPAIS CLIENTES JURIDICOS  
DESTE PERITO AVALIADOR



**CREFITO-7**

Conselho Regional de Fisioterapia e Terapia Ocupacional da 7ª Região



CONSORCIO DE SAÚDE DO OESTE BAIANO

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

75





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## 20 - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

C O F E C I

9ª Região - Bahia

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nome do Corretor de Imóveis: Adriano Ferreira de Souza, CPF nº 01288209509, RG nº 1206881151 SSP/BA, CRECI nº 16273, Endereço: Rua Tapajós 799 Casa Modelo Cidade Nova, Barreiras-BA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural

Tipo: Fazenda

Por solicitação de:

Nome do Cliente: BAHIA TRIBUNAL DE JUSTIÇA - TJBA

BARREIRAS-BA. 08 de dezembro de 2022.

## 21 - SELO DO PTAM

Usado pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), com inscrição no **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), criou o selo digital em código QR, para ser anexado ao PTAM.



SELO CERTIFICADOR DIGITAL  
CNAI, IDENTIFICADO PELO

Nº 035238

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA  
77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎  
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

76





CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 035238

## **22 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

E tendo concluído o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica PTAM (Laudo de Avaliação) em **77 (setenta e sete)** páginas numeradas, folhas digitadas em um só lado, em papel formato A4 branca, selo QR Code de nº 035238 do COFECI, tudo firmado e assinado pelo perito, requer juntada no parecer.

**Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seu respectivo conselho de classe CRECI e inscrito no CNAI, ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico específico de perícias e nomeações judiciais que comprove sua habilitação em roll de peritos.**

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

### **Datas**

**Da vistoria no imóvel avaliando: 19 de janeiro de 2023.**

**Da finalização do PTAM: 31 de janeiro de 2023.**

As informações contidas nesse relatório são para uso restrito e exclusivo do contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito do perito responsável, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

*Adriano Ferreira de Souza*

Perito Avaliador Imobiliário CNAI 28.838  
Corretor de Imóveis CRECI/BA 16.273-F

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA**  
**77 | 99813-9387 ☎ 77 | 98101-8947 ☎**  
**ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

77

