

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -
COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1113382-13.2021.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE GARAVELO & CIA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis: (1) objeto da matrícula nº 81, denominado Fazenda Um e Um I, Andaraí - Bahia; e (2) objeto da matrícula nº 1.461, denominado Fazenda Um e Um II, Andaraí - Bahia.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de outubro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 81, do Cartório de Registro de Imóveis de Andaraí

Fazenda Um e Um I - Andaraí - Bahia

R\$ 570.000,00

(quinhentos e setenta mil reais)

OUTUBRO / 2024

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL (1).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 1.461, do Cartório de Registro de Imóveis de Andaraí

Fazenda Um e Um II - Andaraí - Bahia

R\$ 388.000,00

(trezentos e oitenta e oito mil reais)

OUTUBRO / 2024

FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL (2).

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE GARAVELO & CIA:**

(1) Rural - Município: Andaraí - Cadastro INCRA: 306.037.013.749-1 - Um imóvel rural situado no Distrito de Ubiraitá, com área total de 237ha.60a.00 ou 545 tarefas de terras próprias, com benfeitorias de pastagens e cerca de arame farpado, e que se limita da seguinte maneira: ao norte, coma Fazenda Utigolândia; ao sul, com a Fazenda Licuri; ao leste, com a Fazenda Bom Despejo e ao oeste, com os barrancos dos Rios Santo Antônio e Utinga.

(2) Rural - Município: Andaraí - Cadastro INCRA: 306.037.018.830-4 - Um imóvel rural situado no Distrito de Ubiraitá, com área total de 200ha ou 459 tarefas de terras próprias, com benfeitorias de pastagens e cerca de arame farpado, e que se limita da seguinte maneira: ao norte, coma Dr. Alexandrino Portela; ao sul, com o Rio Utinga; ao leste, com a Fazenda Um e Um II e ao oeste, com a Fazenda Lagoa Encantada.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (1):

**Matrícula nº 81, do Cartório de Registro de Imóveis de Andaraí
Fazenda UM e UM I - Andaraí - Bahia**

II - VISTORIA

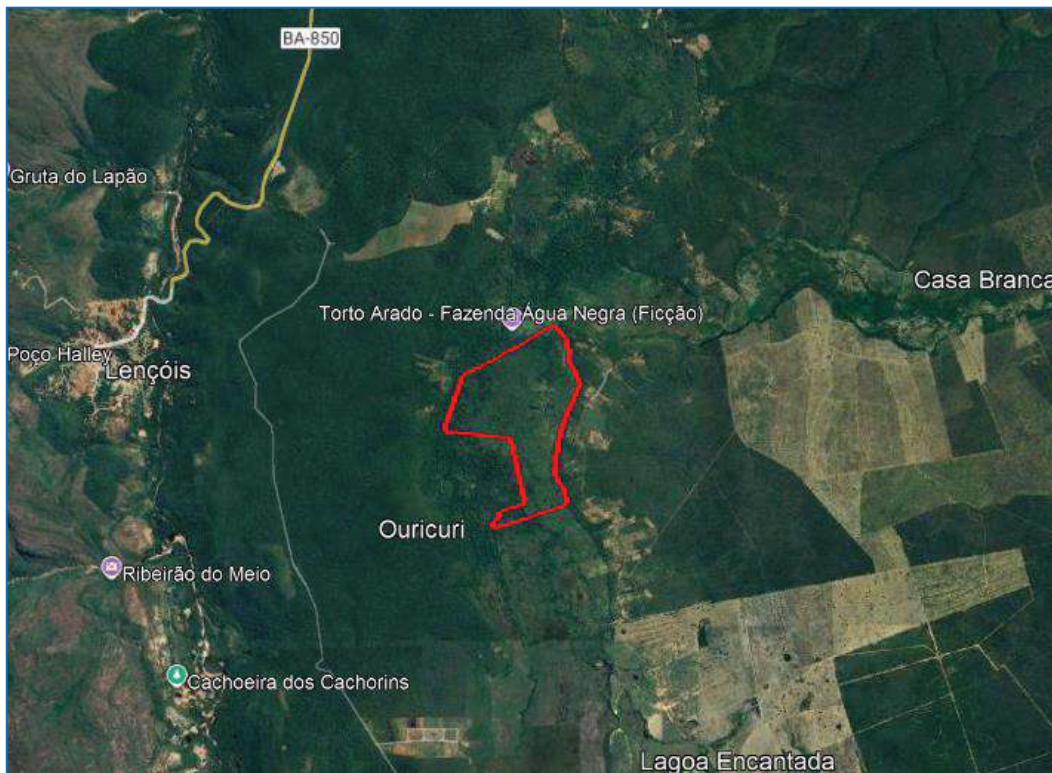
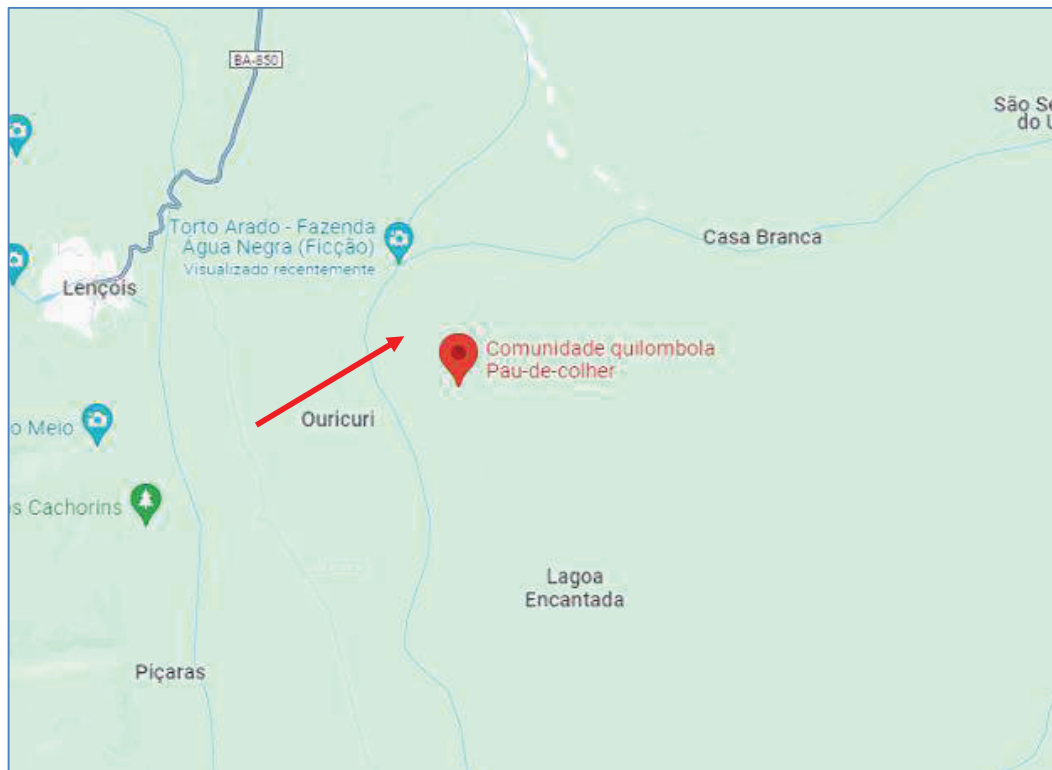
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 1.207

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, denominado Fazenda Um e Um I, o signatário localizou as fronteiras do imóvel e fez a perícia dentro do perímetro objeto do presente estudo.

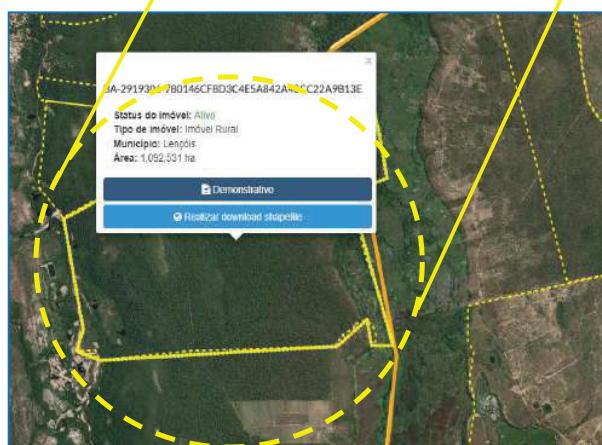
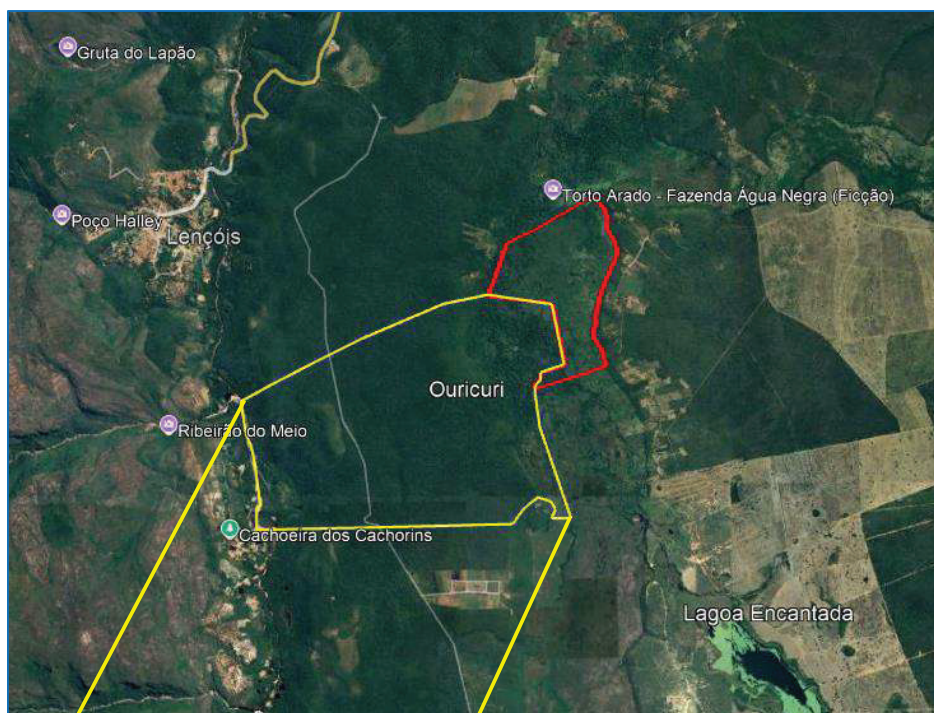
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Andaraí - SP, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



IMÓVEIS CONFRONTANTES:



O acesso ao local tem início na estrada de chão batido, localizada na Rodovia BA 142, altura do km 147, sentido Andaraí.

UTM - E = 249638.970 m e N = 8591625.217 m



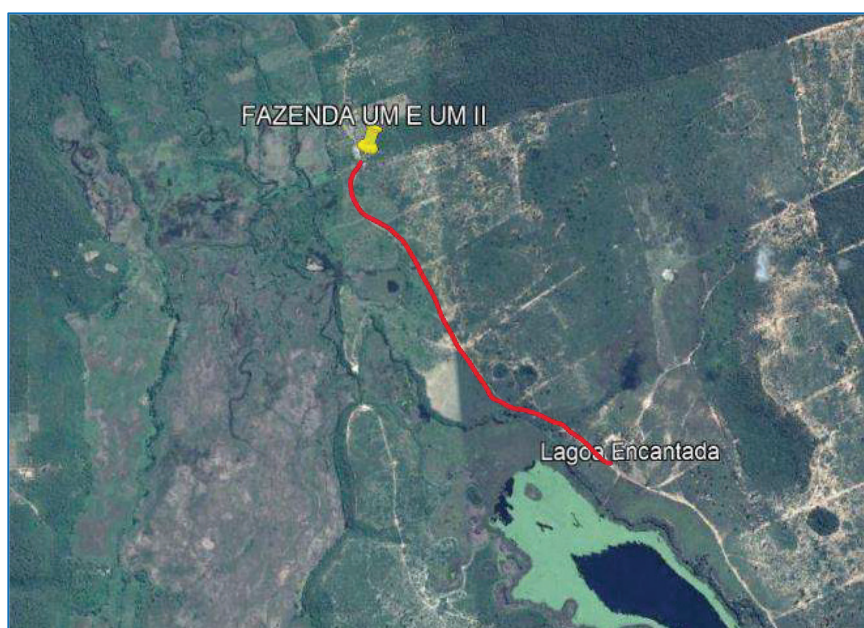
Seguindo pela estrada por aproximadamente 10 km, chega-se a entrada da Fazenda Lagoa Encantada.

UTM - E = 249131.191 m e N = 8606656.882 m



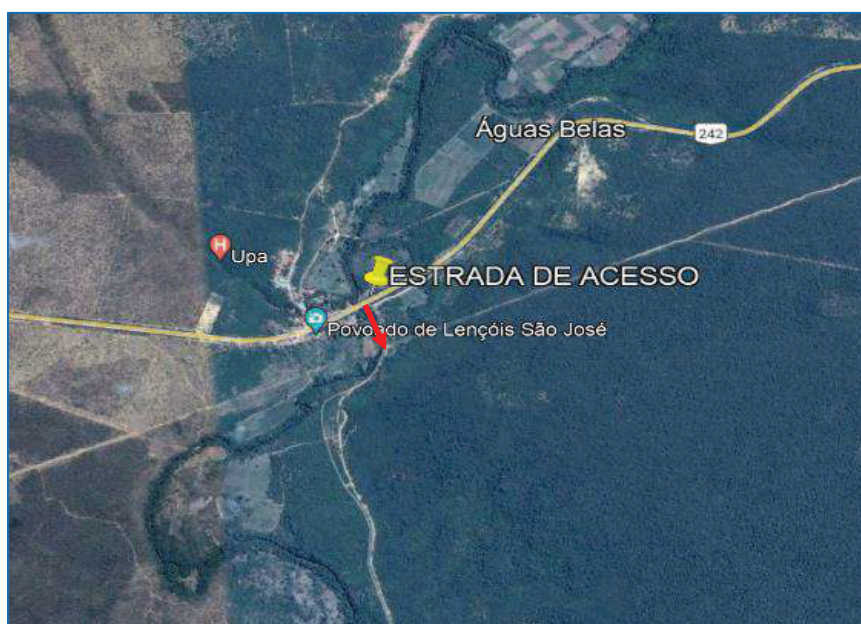
Seguindo pelo interior da Fazenda Lagoa Encantada, pela mesma estrada de terra, chega-se à divisa com a Fazenda UM e UM II, que dá acesso à Fazenda UM e UM I.

UTM - E = 247383.541 m e N = 8606656.882 m



O acesso também pode ser dado estrada de terra com acesso pela Rodovia Milton Santos (BA 242).

UTM - E = 2613469.240 m e N = 8617425.427 m

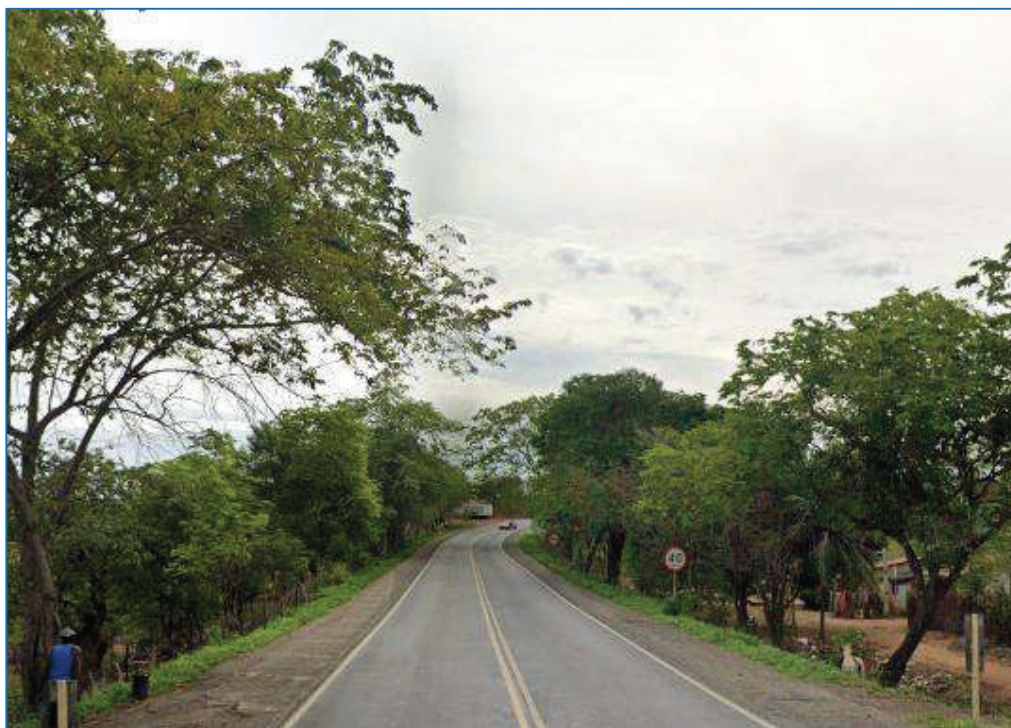
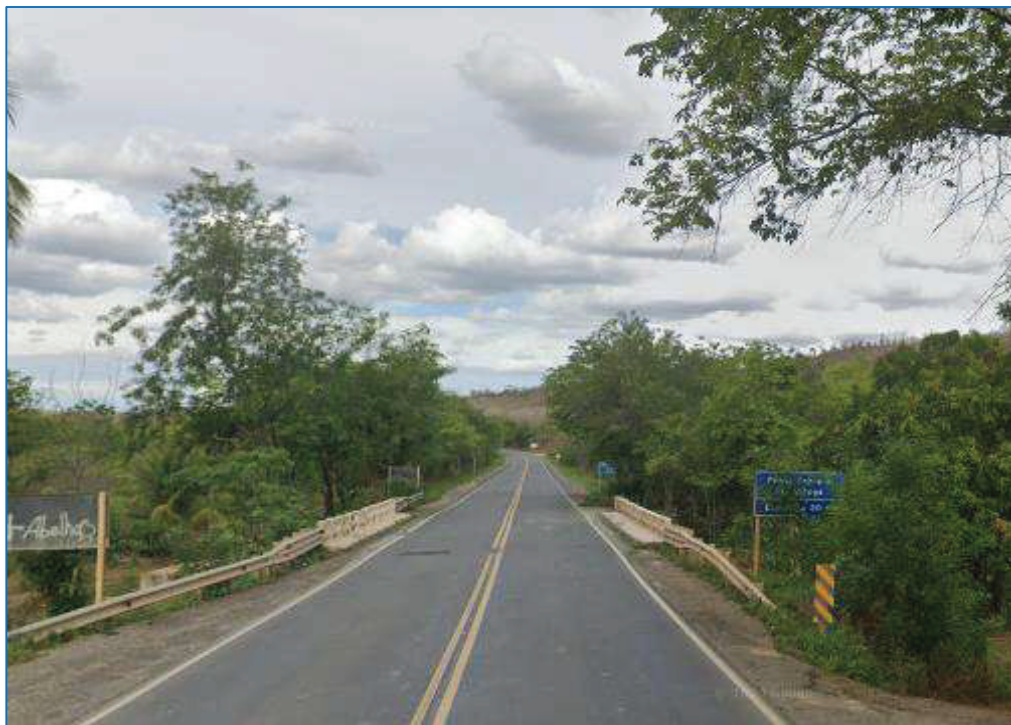


FOTOS 03/04



RODOVIA (BA 142), NO TRECHO QUE DÁ ACESSO PARA A ESTRADA DE TERRA.

FOTOS 05/06



RODOVIA MILTON SANTOS (BA 242), NO TRECHO DE ACESSO PARA A
ESTRADA DE TERRA.

FOTOS 07/08



ESTRADA DE TERRA SEM DENOMINAÇÃO,
NO TRECHO QUE DÁ ACESSO AO IMÓVEL.

FOTOS 09/10



ESTRADA DE TERRA SEM DENOMINAÇÃO,
NO TRECHO QUE DÁ ACESSO AO IMÓVEL.

FOTOS 11/12



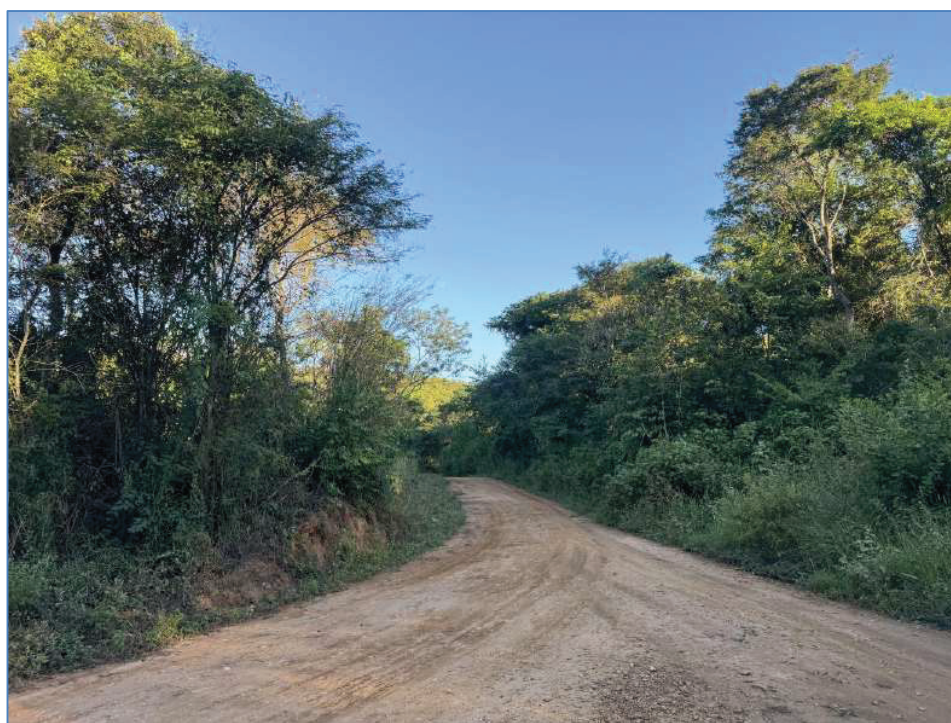
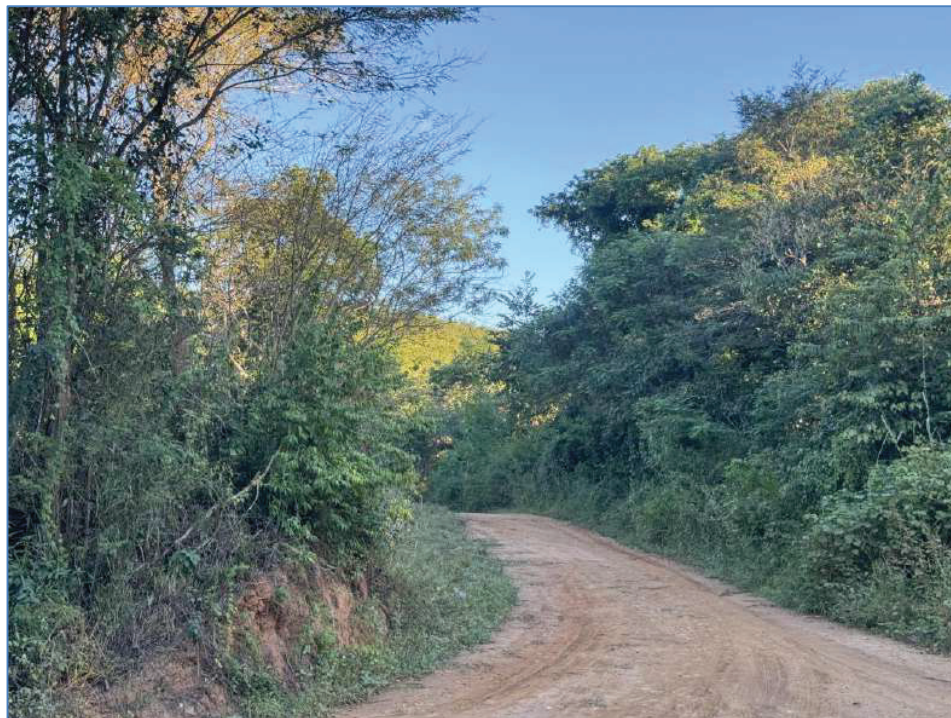
ACESSO A FAZENDA UM E UM II.

FOTOS 13/14



ESTRADA SEM DENOMINAÇÃO QUE DA ACESSO AO IMÓVEL,
PELA RODOVIA MILTON SANTOS (BA 242).

FOTOS 15/16



ESTRADA SEM DENOMINAÇÃO QUE DA ACESSO AO IMÓVEL,
DE QUEM DA RODOVIA MILTON SANTOS (BA 242), VEM.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com o INCRA, o imóvel possui a seguinte identificação:

Denominação: Fazenda Um e Um I
Município: Andaraí
Código do imóvel rural: 306.037.013.749-1

DADOS DO CCIR

Código Imóvel Rural	Denominação imóvel rural
306.037.013.749-1	Fazenda Um E Um I
Município Sede	UF Sede
ANDARAÍ	Bahia
Número do CCIR	Data de lançamento
64504392243	17/06/2024
Data da emissão	Data do vencimento
27/08/2024	31/08/2024
Débitos anteriores	Taxas de serviços cadastrais
R\$689,88	R\$32,35
Valor cobrado	Multa
R\$722,23	R\$3,23
Juros	Valor total
R\$0,32	R\$725,78
Situação do Pagamento	Situação do CCIR
Emitido	2ª Via Por Emissão Via Web

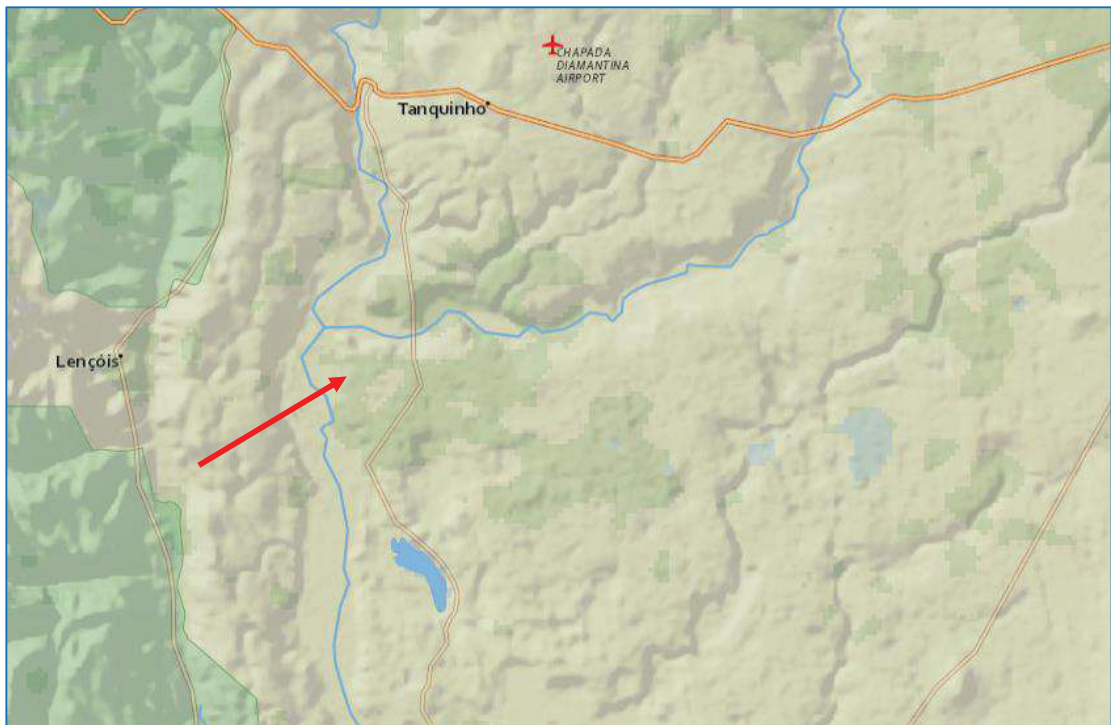
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é desprovido de todos os principais melhoramentos públicos, tais como: água, telefone, calçamento, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura de Andaraí, o município não possui Lei de zoneamento.

O imóvel está localizado em área rural.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é escassa e a destinação residencial é predominada por casas térreas, sítios e chácaras.

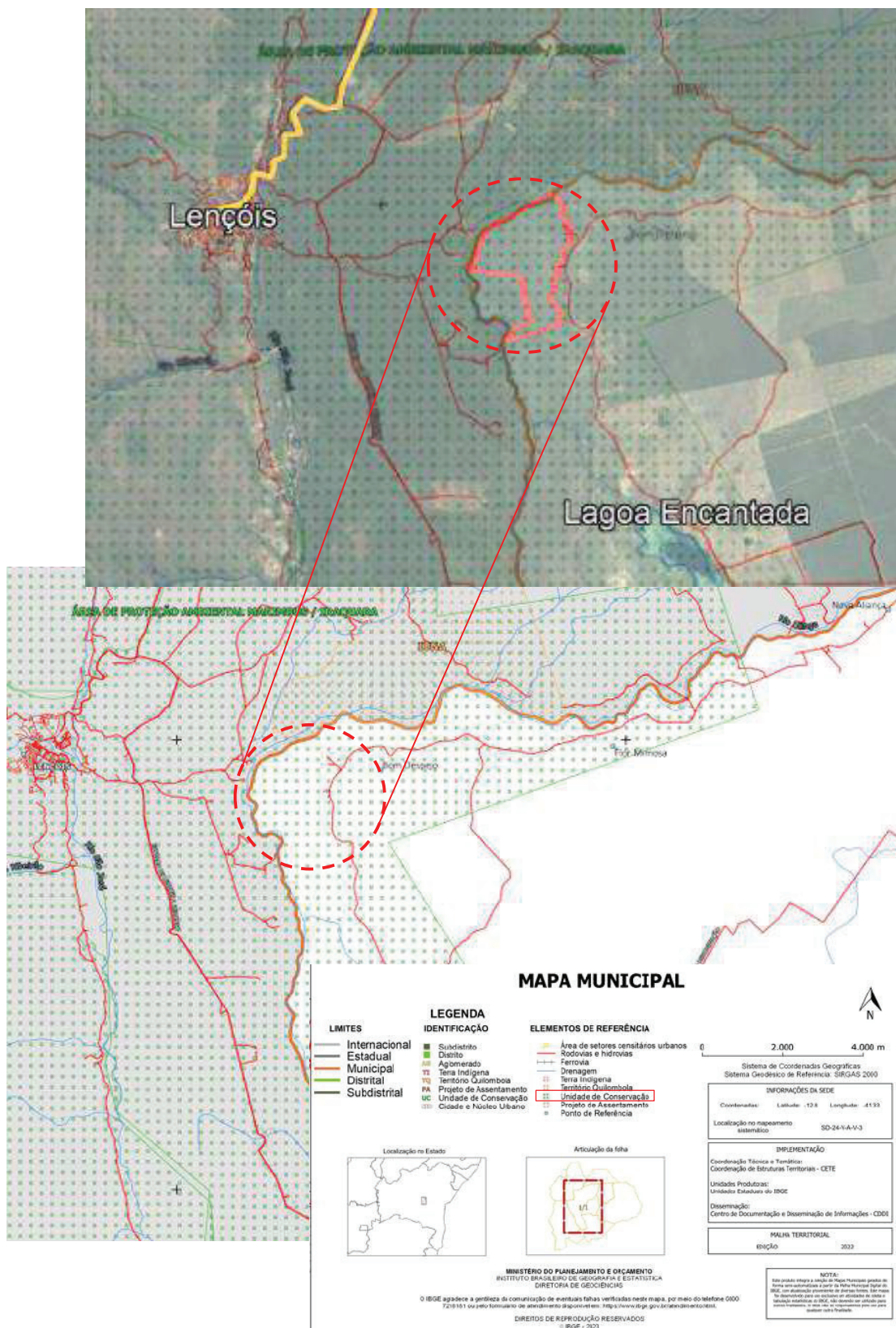
2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Cadastrado no INCRA sob n.º: 306.037.013.749-1
Número do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR): 64504392243
Área total do imóvel: 237,6 ha - 2.376.000,00 m ²

A área matriz possui formato irregular e topografia plana. Conforme matrícula nº 81, do Cartório de Registro de Imóveis de Andaraí - BA, o imóvel possui a área total de 2.376.000,00 m², e está inserida dentro de uma área de unidade de conservação ambiental, conforme artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651.



2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se implantada a Comunidade Quilombola Pau-de-colher, com aproximadamente 17 famílias que juntamente com outras da região, constituíram a uma associação presidida pela Sra. Neirinha. Conforme constatado *in loco*, existe uma demarcação de áreas, sendo que cada família possui uma fração e a utiliza para a plantação de alimentos, muitas vezes para seu próprio consumo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 17

FAZENDA UM E UM I



ACESSO AO IMÓVEL.

FOTOS 18/19

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 20/21

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 22/23

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 24/25

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 26/27

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 28/29

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 30/31

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 32/33

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 34/35

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 36/37

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 38/39

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 40/41

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 42/43

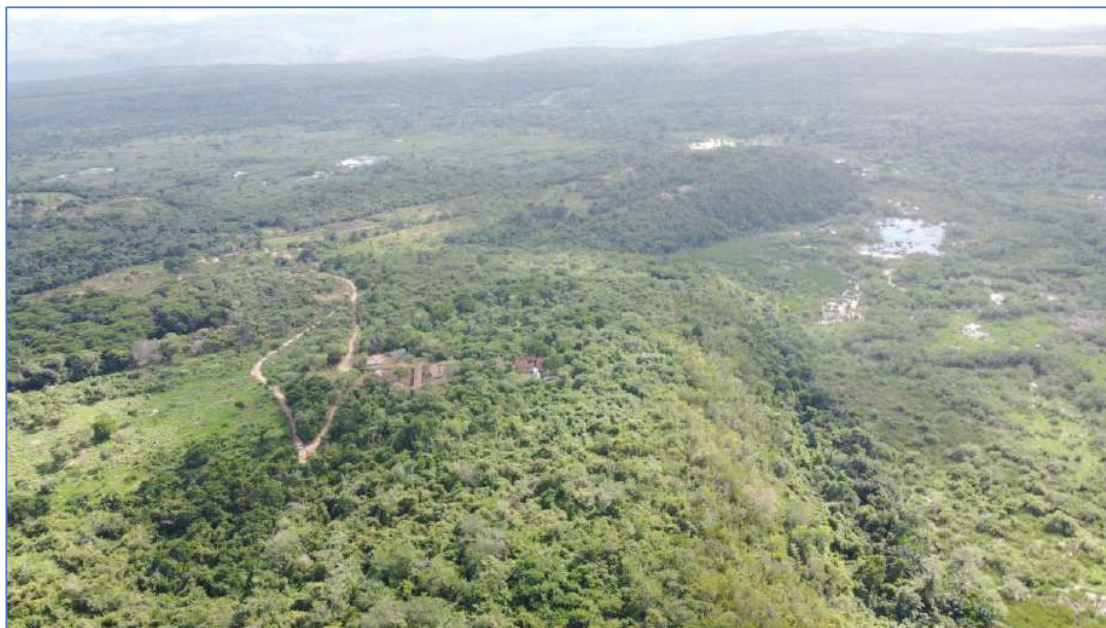
FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 44/45

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 46/47

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 48/49

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 50/51

FAZENDA UM E UM I



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1

3.1 - TERRENO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Estado da Bahia (de acordo com o IBAPE/BA), pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FUNDADO EM 1983 - INSTITUTO TERCIO DA VIDA

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico de áreas (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Referências		Exposições do Fator Frente	Exposições do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima												
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Regular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2.3	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
	4ª Zona Incorporação e Padrão Regular	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.				
Grupo II: Zonas ocupação vertical	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1)*					



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(PÚBLICA - RUA "BOMBA" PERSEUTIVA)

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área			
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,28	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 100	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 28.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^P, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^P\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^P\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de " C_e " e " A_{min} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

n) Fator Área: Se o resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, não estiver contido no intervalo de 0,50 a 2,00, para homogeneização da relação entre os valores dos imóveis e suas respectivas áreas, será utilizado, se necessário, o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

o) Fator Consistência do solo: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, serão considerados com o emprego dos valores previstos nas NORMAS CAJUFA, conforme tabela abaixo.

Seco / consistente / adequada capacidade de suporte	1,00
Brejoso / mole / baixa capacidade de suporte	0,50

Observação: Serão considerados fatores corretivos em razão de restrições ambientais de Área de Preservação Permanente (APP) e Zonas Especiais de

Preservação ou de Proteção de Cunho Ambiental, conforme Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro, através da aplicação do Fator Consistência do Solo para áreas com proteção de recursos hídricos, conforme preconiza o artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651/2012, em seu inciso I, alínea "a":

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I - Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: I - As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura.

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 4 (quatro) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em

torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 0,48/m^2$$

(quarenta e oito centavos por metro quadrado)

3.2 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu \times F_{cs}$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 2.376.000,00 m² (237,60 ha)

F_{cs} = Fator consistência do solo (baixa capacidade de suporte) = 0,50

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 0,48/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 2.376.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 0,48/\text{m}^2 \times 0,50 = \underline{\text{R\$ } 570.240,00}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 570.000,00$$

(quinhentos e setenta mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 0,48/m² (quarenta e oito centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Data: setembro / 2024

Endereço: Andaraí - BA (margeando o Rio Paraguaçu)

Oferta: R\$ 430.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: IM Corretores Associados - (71) 99999-9910

AT = 900.000,00 m²

Frente: 150,00 m

$Fa = (900.000,00 / 2.376.000,00)^{1/8} = 0,885726236$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$Vu = (R\$ 430.000,00 \times 0,9) \times 1,0 \times 0,885726236 / 900.000,00 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 0,38 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Data: setembro / 2024

Endereço: Andaraí - BA

Oferta: R\$ 8.800.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Uniimóveis Imobiliária - (71) 3358-4775

AT = 9.440.000,00 m²

Frente: 200,00 m

$Fa = (9.440.000,00 / 2.376.000,00)^{1/8} = 1,188203137$

AC = 944,00 m² (casa padrão simples)

$VB = 944,00 \text{ m}^2 \times R\$ 4.128,16 \text{ m}^2 \times (0,20 + 0,7823 \times (1 - 0,20)) = \underline{R\$ 3.218.284,47}$

Cálculo do Valor Unitário

$Vu = \{[(R\$ 8.800.000,00 \times 0,9) - R\$ 3.218.284,47] / 9.440.000,00 \text{ m}^2\} \times 1,188203137$

Vu = R\$ 0,59 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Data: setembro / 2024

Endereço: Andaraí - BA

Oferta: R\$ 2.000.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Leomar Telles (corretor) - (62) 99688-6668

AT = 4.969.300,00 m²

Frente: 300,00 m

Fa = $(4.969.300,00 / 2.376.000,00)^{1/8} = 1,096619837$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

Vu = $(R\$ 2.000.000,00 \times 0,9) * 1,0 * 1,096619837 / 4.969.300,00 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 0,40 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Data: setembro / 2024

Endereço: Andaraí - BA

Oferta: R\$ 220.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Silvia Maria Pires Ladeia - (71) 99173-9069

AT = 20.000,00 m²

Frente: 50,00 m

$Fa = (20.000,00 / 2.376.000,00)^{1/8} = 0,550361372$

AC = 120,00 m² (casa padrão econômico)

$VB = 95,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.891,84/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5595 \times (1 - 0,20)) = \underline{\text{R\$ } 177.911,78}$

Cálculo do Valor Unitário

$Vu = \{[(\text{R\$ } 220.000,00 \times 0,9) - \text{R\$ } 177.911,78] / 20.000,00 \text{ m}^2\} \times 0,550361372$

$Vu = \text{R\$ } 0,55 / \text{m}^2$

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO UNITÁRIO DE TERRENO:

Elemento Comparativo nº	Valor R\$/m ²
01	0,38
02	0,59
03	0,40
04	0,55

Média aritmética= R\$ 0,48 /m²Limite inferior (-30%) = R\$ 0,34 / m²Limite superior (+ 30%) = R\$ 0,62 / m²

Obs.: Não existem elementos discrepantes, fora do limite de +/- 30% em torno da média.

Vu = R\$ 0,48/ m² (quarenta e oito centavos metro quadrado) - válido para outubro / 2024.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 1.461, do Cartório de Registro de Imóveis de Andaraí
Fazenda UM e UM II - Andaraí - Bahia

II - VISTORIA

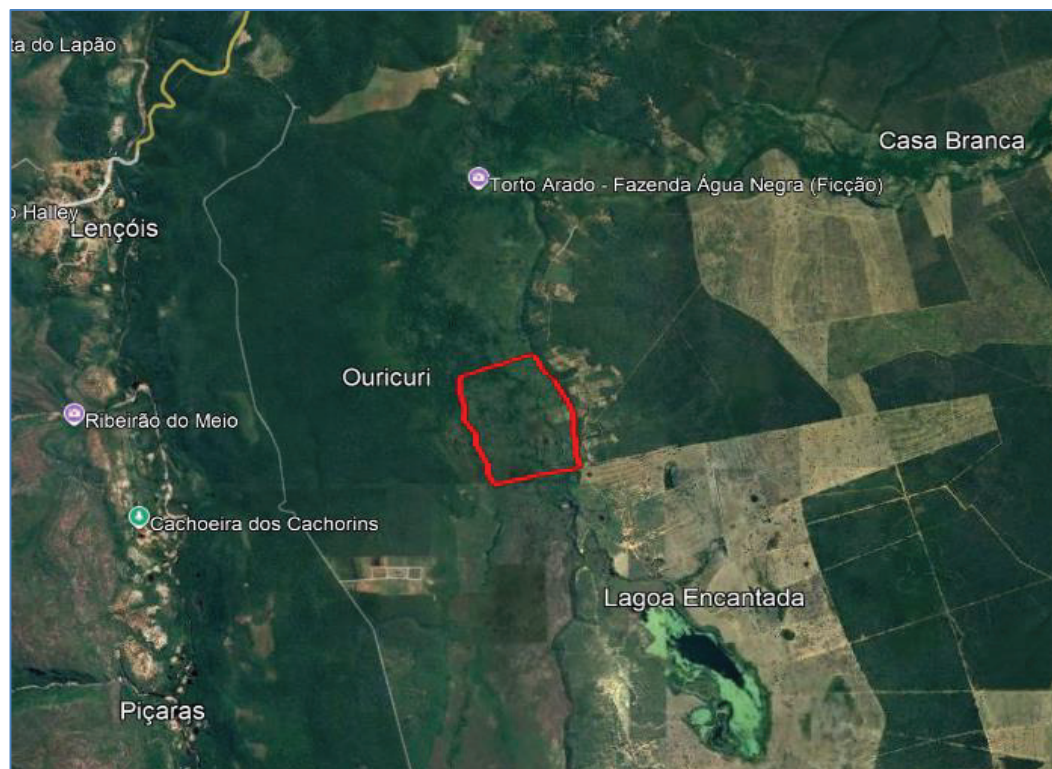
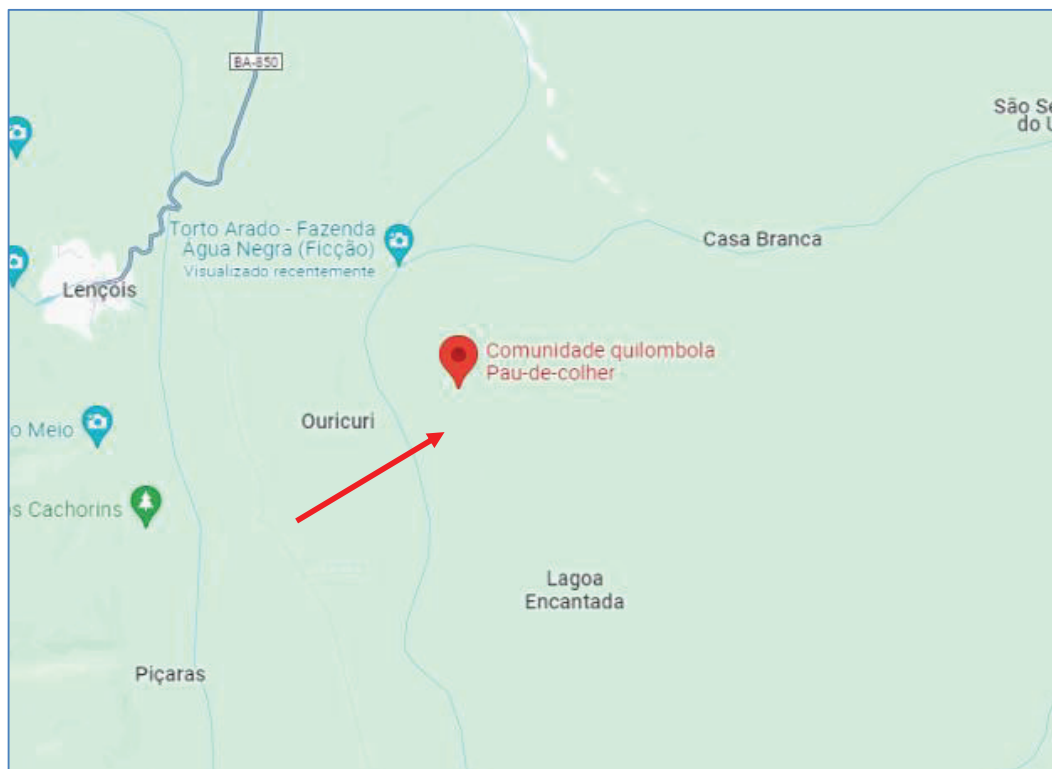
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 1.207.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, denominado Fazenda Um e Um I, o signatário localizou as fronteiras do imóvel e fez a perícia dentro do perímetro objeto do presente estudo.

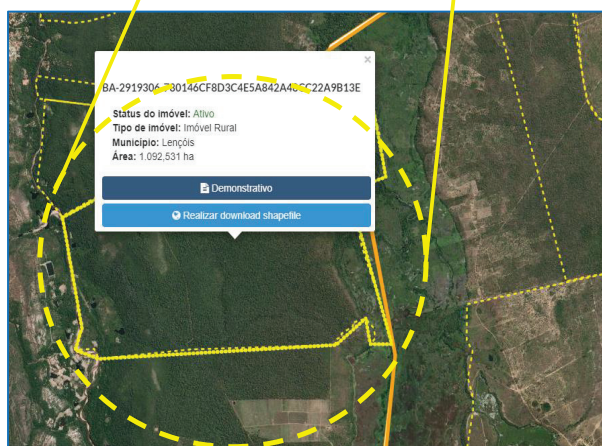
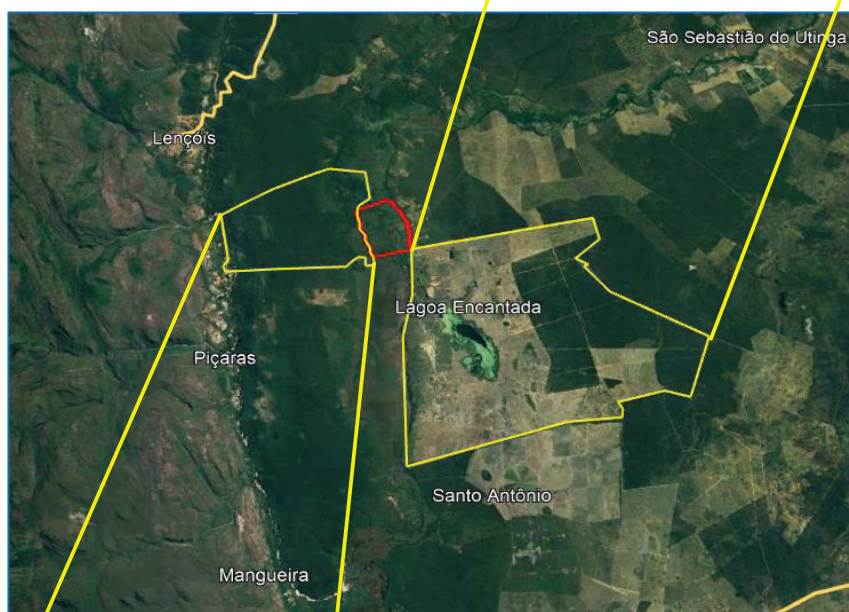
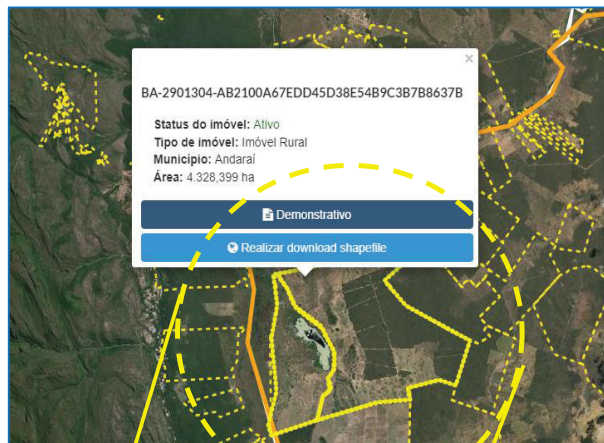
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

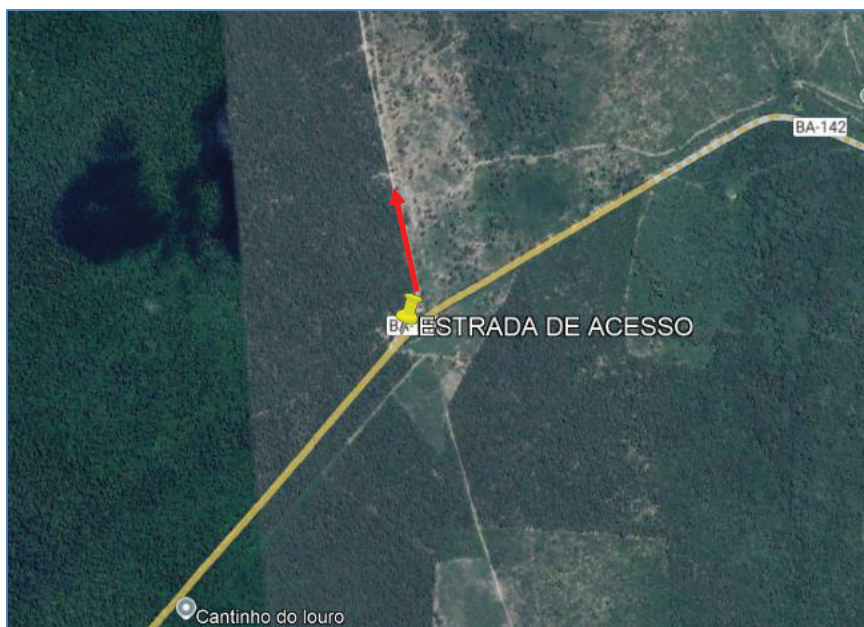
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Andaraí - SP, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



IMÓVEIS CONFRONTANTES:



O acesso ao local tem início na estrada de chão batido, localizada na Rodovia BA 142, altura do km 147, sentido Andaraí. UTM - E = 249638.970 m e N = 8591625.217 m

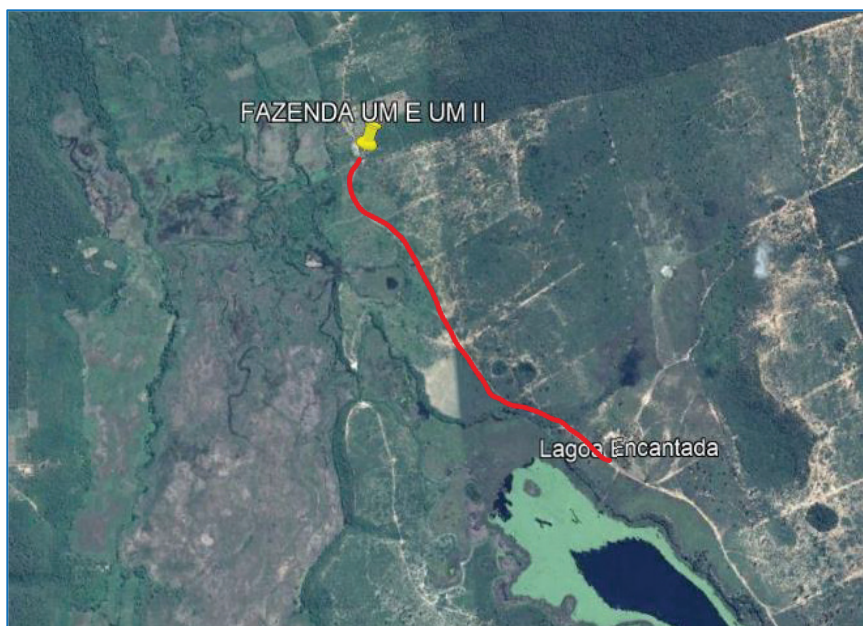


Seguindo pela estrada por aproximadamente 10 km, chega-se a entrada da Fazenda Lagoa Encantada. UTM - E = 249131.191 m e N = 8606656.882 m



Seguindo pelo interior da Fazenda Lagoa Encantada, pela mesma estrada de terra, chega-se à divisa com a Fazenda UM e UM II.

UTM - E = 247383.541 m e N = 8606656.882 m



O acesso também pode ser dado estrada de terra com acesso pela Rodovia Milton Santos (BA 242).

UTM - E = 2613469.240 m e N = 8617425.427 m



FOTOS 52/53



RODOVIA (BA 142), NO TRECHO DE ACESSO PARA A ESTRADA DE TERRA.

FOTOS 54/55



RODOVIA MILTON SANTOS (BA 242), NO TRECHO DE ACESSO PARA A
ESTRADA DE TERRA.

FOTOS 56/57



ESTRADA DE TERRA SEM DENOMINAÇÃO,
NO TRECHO QUE DÁ ACESSO AO IMÓVEL.

FOTOS 58/59



ESTRADA DE TERRA SEM DENOMINAÇÃO,
NO TRECHO QUE DÁ ACESSO AO IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com o INCRA, o imóvel possui a seguinte identificação:

Denominação: Fazenda Um e Um II
Município: Andaraí
Código do imóvel rural: 306.037.018.830-4

DADOS DO CCIR

Código Imovel Rural 306.037.018.830-4	Denominação imóvel rural Fazenda Um E Um II
Município Sede ANDARAÍ	UF Sede Bahia
Número do CCIR 64504095249	Data de lançamento 17/06/2024
Data da emissão 27/08/2024	Data do vencimento 31/08/2024
Débitos anteriores R\$580,09	Taxas de serviços cadastrais R\$26,96
Valor cobrado R\$607,05	Multa R\$2,70
Juros R\$0,27	Valor total R\$610,02
Situação do Pagamento Emitido	Situação do CCIR 2ª Via Por Emissão Via Web

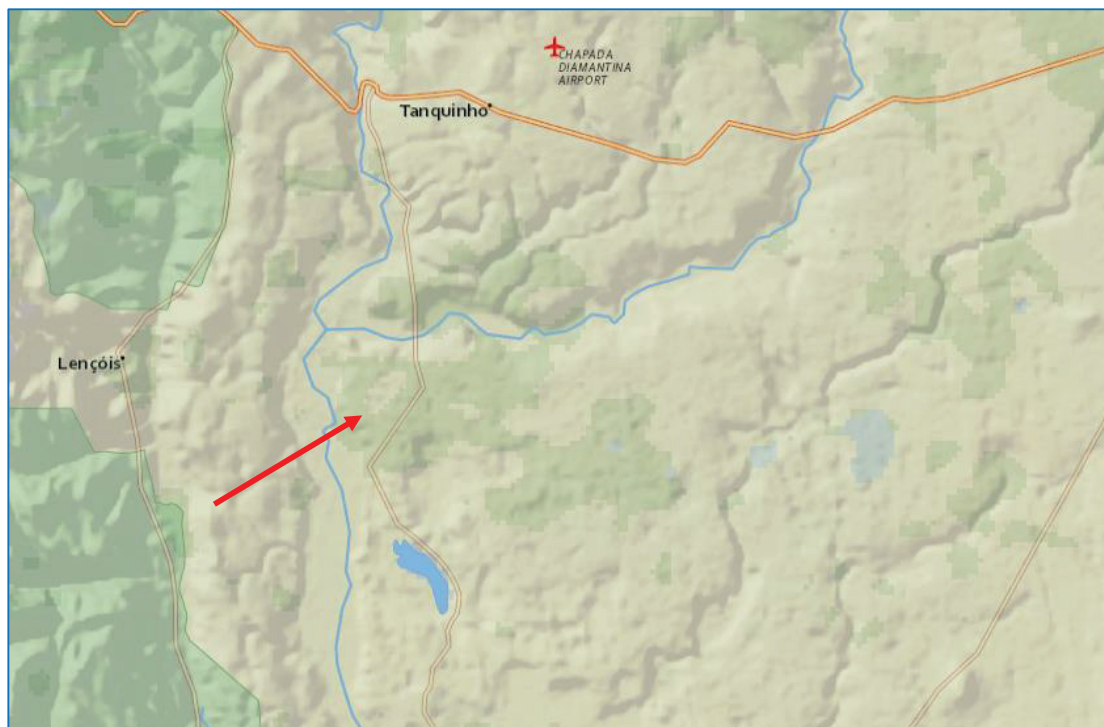
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é desprovido de todos os principais melhoramentos públicos, tais como: água, telefone, calçamento, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura de Andaraí, o município não possui Lei de zoneamento.

O imóvel está localizado em área rural.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é escassa e a destinação residencial é predominada por casas térreas, sítios e chácaras.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Cadastrado no INCRA sob n.º: 306.037.018.830-4
Número do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR): 64504095249
Área total do imóvel: 200 ha - 2.000.000,00 m²

Através da análise de documentos fornecidos pela municipalidade, verificou-se que parte do lote foi desapropriado pelo Governo do Estado da Bahia, tendo em vista os dispositivos da Lei nº 3.038 de 10 de outubro de 1972, regulamentada pelo Decreto nº 23.401 de 13 de abril de 1973, com alterações da lei nº 3.442 de 12 de dezembro de 1975, regulamentada pelo Decreto nº 25.109 de 24 de janeiro de 1976 e considerando o que consta do PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS, seguem os detalhes das divisões:

PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 198.136-6, na modalidade de alienação simples, outorga a **CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS**, título definido de uma área de terras de 28 ha, 74 a, 88 ca, no lugar denominado Sítio Boa Sorte, município de Andaraí, comarca de Andaraí, com os limites e confrontações seguintes: Edivaldo Antônio Pereira dos Santos, Ricael Candido dos Santos, João de Jesus Teixeira, Teodorico Muniz Barreto e Rio Santo Antônio.



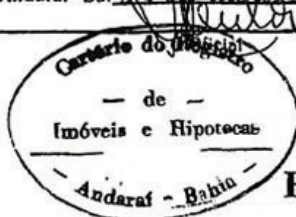
IMÓVEL AVALIANDO - 200 ha



FAIXA TOTAL DESAPROPRIADA - 28 ha, 74 a, 88 ca



FAIXA SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO - 4,1 ha

Cartório de Registro
De Imóveis e HipotecasProtocolado sob nº 3149 fls. 232 Livro 1
Registrado no Livro nº 9 sob nº R-1-M-2-273
Fls. 06
Andaraí - Ba. 05 de Julho de 2000

ESTADO DA BAHIA

TÍTULO Nº 410743

O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA, tendo em vista os dispositivos da Lei nº. 3.038 de 10 de outubro de 1972, regulamentada pelo Decreto nº. 23.401 de 13 de abril de 1973, com as alterações da Lei nº. 3.442 de 12 de dezembro de 1975, regulamentada pelo Decreto nº. 25.109 de 24 de janeiro de 1976 e considerando o que consta do **PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 1981366** na modalidade de **ALIENACAO**

SIMPLES, outorga a **CARLITO CANDIDO DA SILVA**

SANTOS
Título Definitivo de uma área de terras de 28 ha, 74 a, 88 ca
no lugar denominado **SITIO BOA SORTE** Município
de **ANDARAÍ** Comarca de **ANDARAÍ**

com os limites e confrontações seguintes: **EDIVALDO ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS, RICHAEL CANDIDO DOS SANTOS, JOAO DE JESUS TEIXEIRA, TEODORICO MUNIZ BARRETO, RIO SANTO ANTONIO.**

conforme planta e memorial descritivos anexos.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, 20 de JULHO de 2000

O GOVERNADOR

O SECRETÁRIO

COORDENADOR EXECUTIVO

JOSE AÉLIO RODRIGUES
COORDENADOR EXECUTIVO DA CDA

A expedição deste título decorre do **PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS** Nº 1981366 na modalidade de **ALIENACAO SIMPLES**, tendo sido pagas as cauções da terra e medição.

Em 20 de JULHO de 2000, outorgado a **CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS**, residente na **SITIO BOA SORTE, ANDARAÍ/BA**, CPF: 244.290.745-34, solteiro(a), carteira profissional nº 561174.

DESPESAS COM O PROCESSO

Nº de hectares	28 Ha (74 a 88 ca)
Valor de venda da terra	160.74
Valor da medição	19.43
Título	5.24
Folhas do processo	1.10
SOMA	186.51

CONDIÇÃO RESOLUTIVA

NOS TERMOS DE CLÁUSULA CONTRATUAL ACORDADA ENTRE ALIENANTE E ADQUIRENTE (ART. 119 DO CÓDIGO CIVIL), QUE CONSTA DO PROC. DE TITULAÇÃO, A ÁREA OBJETO DESTE INSTRUMENTO NÃO PODERÁ SER ALIENADA, A QUALQUER TÍTULO, ANTES DE DECORRIDOS MAIS DE CINCO (5) ANOS DA DATA DO SEU REGISTRO IMOBILIÁRIO, SALVO AUTORIZAÇÃO DO CDA OU EXECUÇÃO DE GARANTIAS DE CRÉDITO RURAL POR ÓRGÃOS OFICIAIS OU TRANSMISSÃO "MORTIS CAUSA", SOB PENA DE RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO DE COMPRA E VENDA.

DE ACORDO,

Em 30/04/2001

Nº

Rio da Fazenda
Secretaria Especial da Receita Federal do BrasilImposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Exercício 2023

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB: 0.155.342-9	Área Total: 28,7 ha
Nome: SÍTIO BOA SORTE	
Endereço: LOCALIDADE REGIAO DO PAU DE COLHER	
Município: ANDARAÍ	UF: BA CEP: 46830-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS	
CPF: 244.290.745-34	
Endereço: SÍTIO BOA SORTE	
Número: S/N	Complemento: PAU DE COLHER
Bairro: ZONA RURAL	
Município: ANDARAÍ	UF: BA
CEP: 46830-000	Telefone:

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	7.000,00
Imposto Calculado:	2,10	Imposto Devido:	10,00
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	10,00

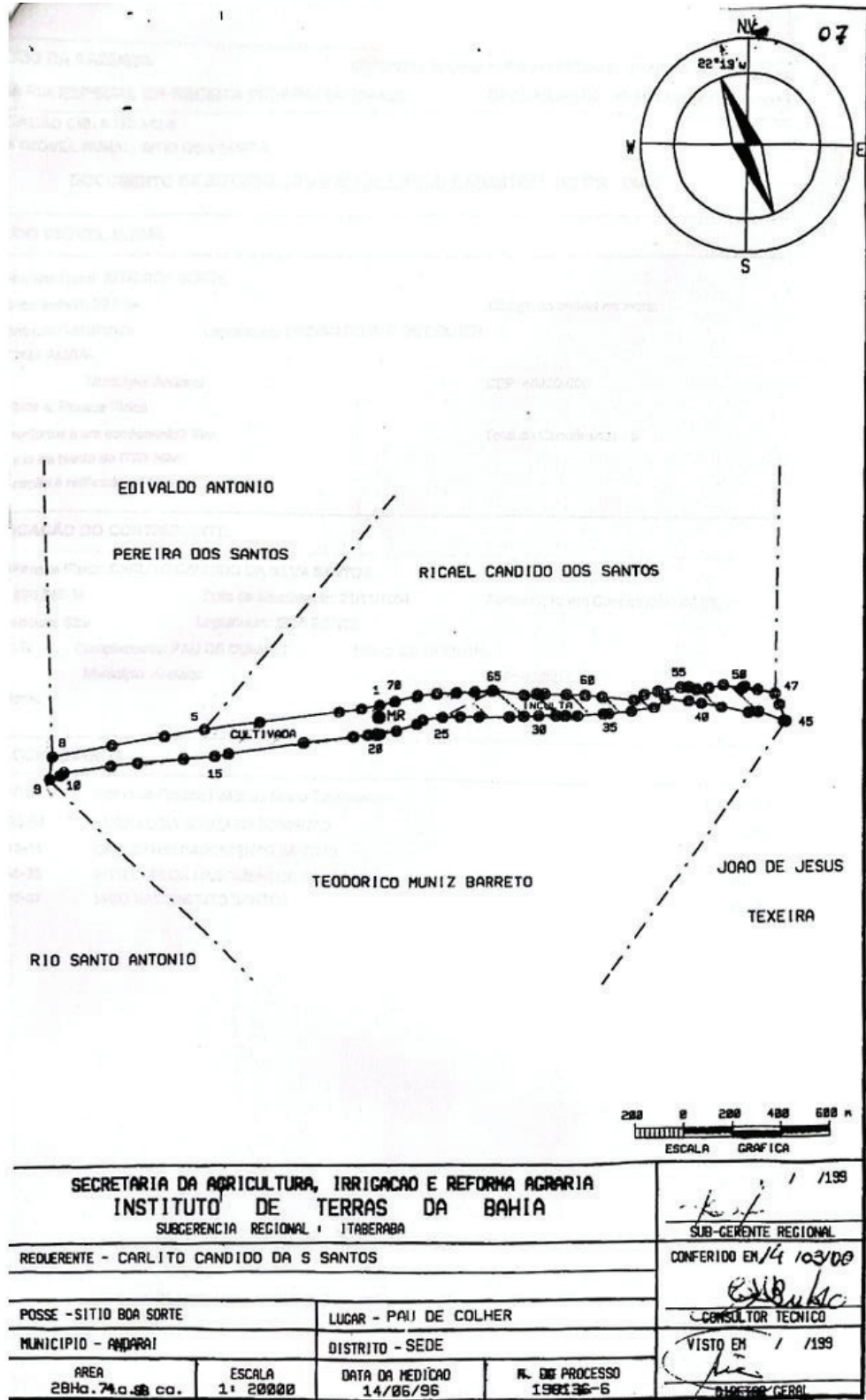
Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 28/09/2023 às 09:52:11
2395506140

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023

Sr (a) CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS, Inscrição no CPF sob o nº 244.290.745-34.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2023 apresentada em 28/09/2023, às 09:52:11, referente ao CIB 0.155.342-9,
é:

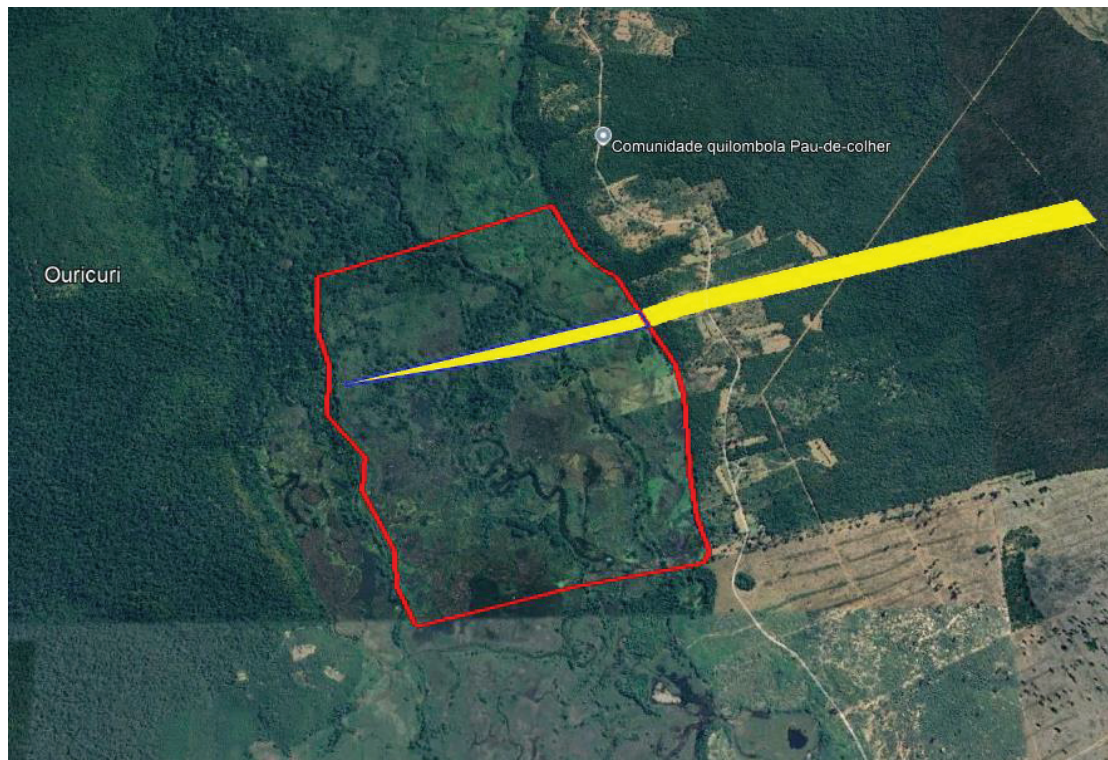
28.02.40.46.97.02

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta
declaração.



TERMINO DA FAZENDA		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL		DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2023	
IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.155.342-9			
NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO BOA SORTE			
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC			
DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Nome do Imóvel Rural: SÍTIO BOA SORTE			
Área Total do Imóvel: 28,7 ha		Código do Imóvel no Incra:	
Tipo Logradouro: Localidade		Logradouro: REGIAO DO PAU DE COLHER	
Distrito: ZONA RURAL			
UF: BA	Município: Andaraí	CEP: 46830-000	
O contribuinte é: Pessoa Física			
O imóvel pertence a um condomínio? Sim		Total de Condôminos : 5	
Imóvel Imune ou Isento do ITR? Não			
Esta declaração é retificadora? Não			
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE			
Nome da Pessoa Física: CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS			
CPF: 244.290.745-34	Data de Nascimento: 21/11/1954	Participação em Condomínio : 40,0%	
Tipo Logradouro: Sítio		Logradouro: BOA SORTE	
Número: S/N	Complemento: PAU DE COLHER	Bairro: ZONA RURAL	
UF: BA	Município: Andaraí	CEP: 46830-000	
DDD/Telefone:			
DEMAIS CONDÔMINOS			
CPF ou CNPJ	Nome da Pessoa Física ou Nome Empresarial	Percentual	
015.989.805-64	VERA LUCIA SOUZA NASCIMENTO	15,0%	
858.508.215-11	CLAUDENIR NASCIMENTO SANTOS	15,0%	
858.508.195-33	ADEL CARLOS NASCIMENTOS SANTOS	15,0%	
081.447.325-37	IAGO NASCIMENTO SANTOS	15,0%	

PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276544-6, na modalidade de doação, outorga a MANOEL MESSIAS NONATO, título definido de uma área de terras de 25 ha, 16 a, 54 ca, no lugar denominado Sítio Boa Vista, município de Andaraí, comarca de Andaraí, com os limites e confrontações seguintes: Vaelson Matos Roldão, Abdias Santos Ferreira, Roberto Portela Santos e Rio Santo Antônio.



IMÓVEL AVALIANDO - 200 ha



FAIXA TOTAL DESAPROPRIADA - 25 ha, 16 a, 54 ca



FAIXA SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO - 6,87 ha



ESTADO DA BAHIA

TÍTULO Nº 459303

O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA, tendo em vista os dispositivos da Lei nº 3.038 de 10 de outubro de 1972, regulamentada pelo Decreto nº 23.401 de 13 de abril de 1973, com as alterações da Lei nº 3.442 de 12 de dezembro de 1975, regulamentada pelo Decreto nº 25.109 de 24 de janeiro de 1976 e considerando o que consta do **PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276544-6** na modalidade de DOACAO,

outorga a MANOEL MESSIAS NONATO, brasileiro(a), agricultor(a), residente na SITIO BOA VISTA, ANDARAÍ/BA, CPF: 729.479.855-91, solteiro(a), RG nº 0686785843,

Título Definitivo de uma área de terras de **25 ha, 16 a, 54 ca no lugar denominado SITIO BOA VISTA, Município de

ANDARAÍ, Comarca de ANDARAÍ

com os limites e confrontações seguintes:

VAELSON MATOS ROLDAO,
ABDIAS SANTOS FERREIRA, ROBERTO PORTELA SANTOS, RIO SANTO
ANTONIO

, conforme planta e memorial descritivos anexos.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, 25 de SETEMBRO de 2003

O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA

O SECRETÁRIO

O COORDENADOR EXECUTIVO

Edmir Ferraz
Coordenador Executivo

OBSERVAÇÕES

Cartório do Registro
de
Imóveis e Hipotecas
Andaraí - Bahia

Protocolado sob n.º 5.797, fl. 09
Registrado no Livro 2-H sob n.º 2.574

20
30 de agosto de 2012

Gabriel Almeida da Silva Santos
O. OFICIAL - Dny

Cartório do Registro
de
Imóveis e Hipotecas
Andaraí - Bahia

CLÁUSULA RESOLUTIVA

NOS TERMOS DE CLÁUSULA CONTRATUAL ACORDADA ENTRE ALIENANTE E ADQUIRENTE (ART. 119 DO CÓDIGO CIVIL), QUE CONSTA DO PROC. DE TITULAÇÃO, A ÁREA OBJETO DESTE INSTRUMENTO NÃO PODERÁ SER ALIENADA, A QUALQUER TÍTULO, ANTES DE DECORRIDOS MAIS DE CINCO (5) ANOS DA DATA DO SEU REGISTRO IMOBILIÁRIO, SALVO AUTORIZAÇÃO DA CDA OU EXECUÇÃO DE GARANTIAS DE CRÉDITO RURAL POR ÓRGÃOS OFICIAIS OU TRANSMISSÃO "MORTIS CAUSA", SOB PENA DE RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO DE COMPRA E VENDA.

DE ACORDO ^{P/P} Maria das graças da S. Rodrigues
EM, 24 / 10 / 2005

SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO

MEMORIAL DESCRITIVO

Requerente: MANOEL MESSIAS NONATO
Denominação: SÍTIO BOA VISTA
Município: ANDARAÍ
Dt. Medição: 19/11/2002
Meridiano: 39° WGr
Ocupação: 12 anos

Processo: 276544-6
Área (Ha): 25,1654
Perímetro(m): 6.479,6694
DATUM SAD-69
Dist. Sede (Km): 36
Ind. Tecn.: 100

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Classe de Terras:			100					

	I	II	III	IV	V
Ind. Valorização:				0,10	

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Com ABDIAS SANTOS FERREIRA
LESTE: Com ROBERTO PORTELA SANTOS
SUL: Com ABDIAS SANTOS FERREIRA e VAELSON MATOS ROLDAO
OESTE: Com RIO SANTO ANTONIO

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco 1, situado no limite com **ROBERTO PORTELA SANTOS**, definido pela coordenada geográfica de Latitude **12°34'50,57424" Sul** e Longitude **41°18'42,31233" Oeste**, e pela coordenada plana UTM **8.608.121,7710 m Norte** e **248.833,1400 m Leste**; deste, confrontando neste trecho com **ROBERTO PORTELA SANTOS**, seguindo com distância de **118,0656 m** e azimute plano de **147°11'37"** chega-se ao marco 2, deste confrontando neste trecho com **ABDIAS SANTOS FERREIRA**, seguindo com distância de **2.479,4362 m** e azimute plano de **256°59'41"** chega-se ao marco 3, deste confrontando neste trecho com **VAELSON MATOS ROLDAO**, seguindo com distância de **716,7404 m** e azimute plano de **260°34'30"** chega-se ao marco 4, deste confrontando neste trecho com **RIO SANTO ANTONIO**, ponto situado na margem de rio margeando o alinhamento correndo no mesmo sentido do caminharmento, seguindo com distância de **12,7518 m** e azimute plano de **358°36'25"** chega-se ao marco 5, deste confrontando neste trecho com **ABDIAS SANTOS FERREIRA**, seguindo com distância de **3.152,6754 m** e azimute plano de **76°00'59"** chega-se ao marco 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

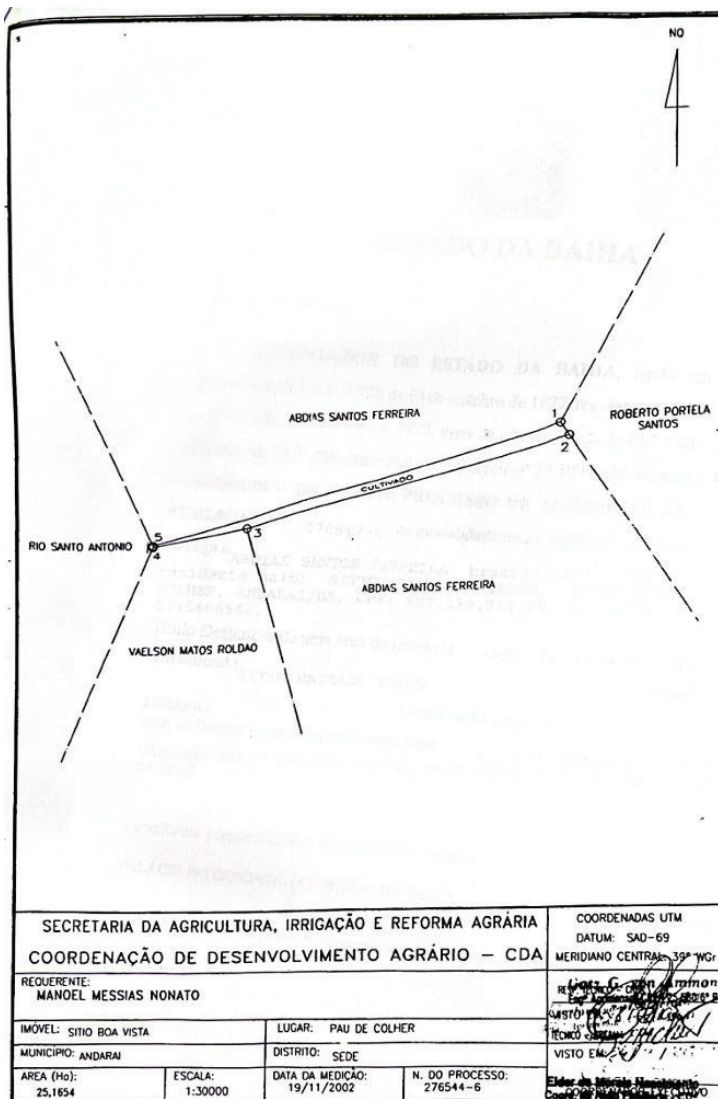
DATA	RESP. TÉCNICO	CONFERE	VISTO
28/07/03	Getz G. von Ammon Eng. Agrônomo - CREA 25.350/D-R	Guilherme von Decheratti Eng. Agrônomo - CREA 7.596-D SEAGRU/CDA	

SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
LISTAGEM DE COORDENADAS
PROCESSO 276544-6

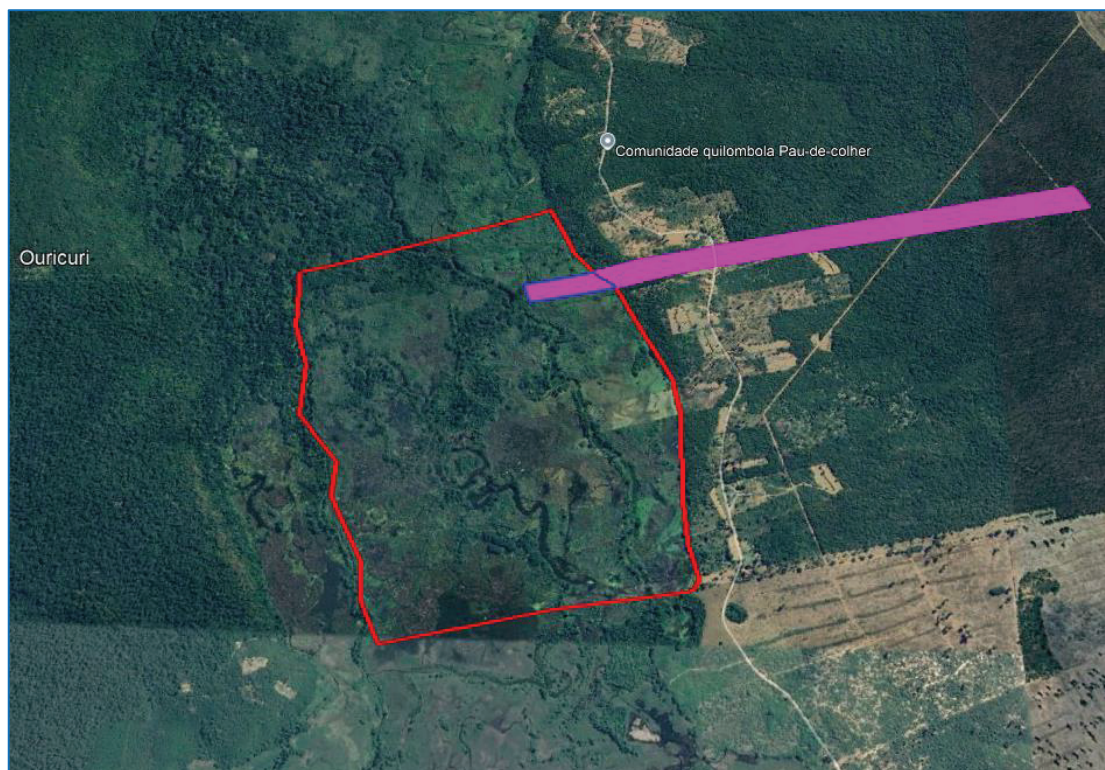
Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
1	8.608.121,7710	248.833,1400	147°11'37"	118,0656
2	8.608.022,5360	248.897,1080	256°59'41"	2.479,4362
3	8.607.464,5660	246.481,2700	260°34'30"	716,7404
4	8.607.347,1950	245.774,2050	358°36'25"	12,7518
5	8.607.359,9430	245.773,8950	76°00'59"	3.152,6754
1	8.608.121,7710	248.833,1400		

Área: 25,1654 ha
Perímetro: 6.479,6694 m

DATA	RESP. TÉCNICO	CONFERE	VISTO
28/07/03	Gotz G. de Animon Eng. Agrônomo CREA 25.382/R	[Assinatura]	



PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276547-0, na modalidade de alienação simples, outorga a ABDIAS SANTOS FERREIRA, título definido de uma área de terras de 23 ha, 70 a, 21 ca, no lugar denominado Sítio Baixada Verde, município de Andaraí, comarca de Andaraí, com os limites e confrontações seguintes: Wilson Candido Ferreira, Valson Matos Roldão, Manoel Messias Nonato e Roberto Portela Santos.



IMÓVEL AVALIANDO - 200 ha



FAIXA TOTAL DESAPROPRIADA - 23 ha, 70 a, 21 ca



FAIXA SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO - 2,63 ha



ESTADO DA BAHIA

TÍTULO Nº 461375

O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA, tendo em vista os dispositivos da Lei nº 3.038 de 10 de outubro de 1972, regulamentada pelo Decreto nº 23.401 de 13 de abril de 1973, com as alterações da Lei nº 3.442 de 12 de dezembro de 1975, regulamentada pelo Decreto nº 25.109 de 24 de janeiro de 1976 e considerando o que consta do **PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276547-0** na modalidade de ALIENACAO SIMPLES

outorgaa **ABDIAS SANTOS FERREIRA**, brasileiro(a), agricultor(a), residente na(o) **SITIO BAIXADA VERDE**, comunidade **PAU DE COLHER**, **ANDARAI/BA**, CPF: 527.139.385-20, solteiro(a), RG nº 0748466550,

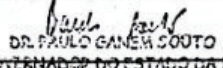
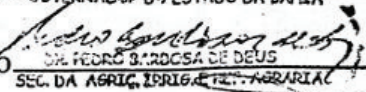
Título Definitivo de uma área de terras de ****23 ha, 70 a, 21 ca** no lugar denominado **SITIO BAIXADA VERDE**, Município de

ANDARAI, Comarca de **ANDARAI**

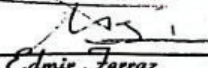
com os limites e confrontações seguintes: **WILSON CANDIDO FERREIRA**, **VAELSON MATOS ROLDAO**, **MANOEL MESSIAS NONATO**, **ROBERTO PORTELA SANTOS**

, conforme planta e memorial descritivos anexos.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, 27 de DEZEMBRO de 2003

O GOVERNADOR 
GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIAO SECRETÁRIO 
SEC. DA AGRIC. IRRIG. E EXT. AGRARIA

O COORDENADOR EXECUTIVO


Edmir Ferraz
Coordenador Executivo
SEAGRI / CDA

OBSERVAÇÕES

Protocolado sob n.º 6.697-CE, no 6.º andar,
29 de julho de 2007, sob n.º R-1.412.492,
178 versos.

CLÁUSULA RESOLUTIVA

NOS TERMOS DE CLÁUSULA CONTRATUAL ACORDADA ENTRE ALIENANTE E ADQUIRENTE (ART. 119 DO CÓDIGO CIVIL), QUE CONSTA DO PROC. DE TITULAÇÃO, A ÁREA OBJETO DESTES INSTRUMENTOS NÃO PODERÁ SER ALIENADA, A QUALQUER TÍTULO, ANTES DE DECORRIDOS MAIS DE CINCO (5) ANOS DA DATA DO SEU REGISTRO IMOBILIÁRIO, SALVO AUTORIZAÇÃO DA CDA OU EXECUÇÃO DE GARANTIAS DE CRÉDITO RURAL POR ÓRGÃOS OFICIAIS OU TRANSMISSÃO "MORTIS CAUSA", SOB PENA DE RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO DE COMPRA E VENDA.

DE ACORDO:

EM 01/11/05

Ministério da Economia
Diretoria Especial da Receita Federal do BrasilImposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Exercício 2020

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf):	3.513.437-2	Área Total:	23,7 ha
Nome:	SÍTIO BAIXADA VERDE		
Endereço:	LOCALIDADE PROXIMO AO RIO UTINGA		
Município:	ANDARAÍ	UF:	BA
		CEP:	46830-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome:	ABDIAS SANTOS FERREIRA		
CPF:	527.139.385-20		
Endereço:	LOCALIDADE POVOADO DO PAU DE COLHER - ZONA RURAL		
Número:	S/N	Complemento:	CASA
Bairro:	ZONA RURAL		
Município:	ANDARAÍ	UF:	BA
CEP:	46830-000	Telefone:	(75) 9904-1336

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	1.000,00
Imposto Calculado:	2,00	Imposto Devido:	10,00
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	10,00

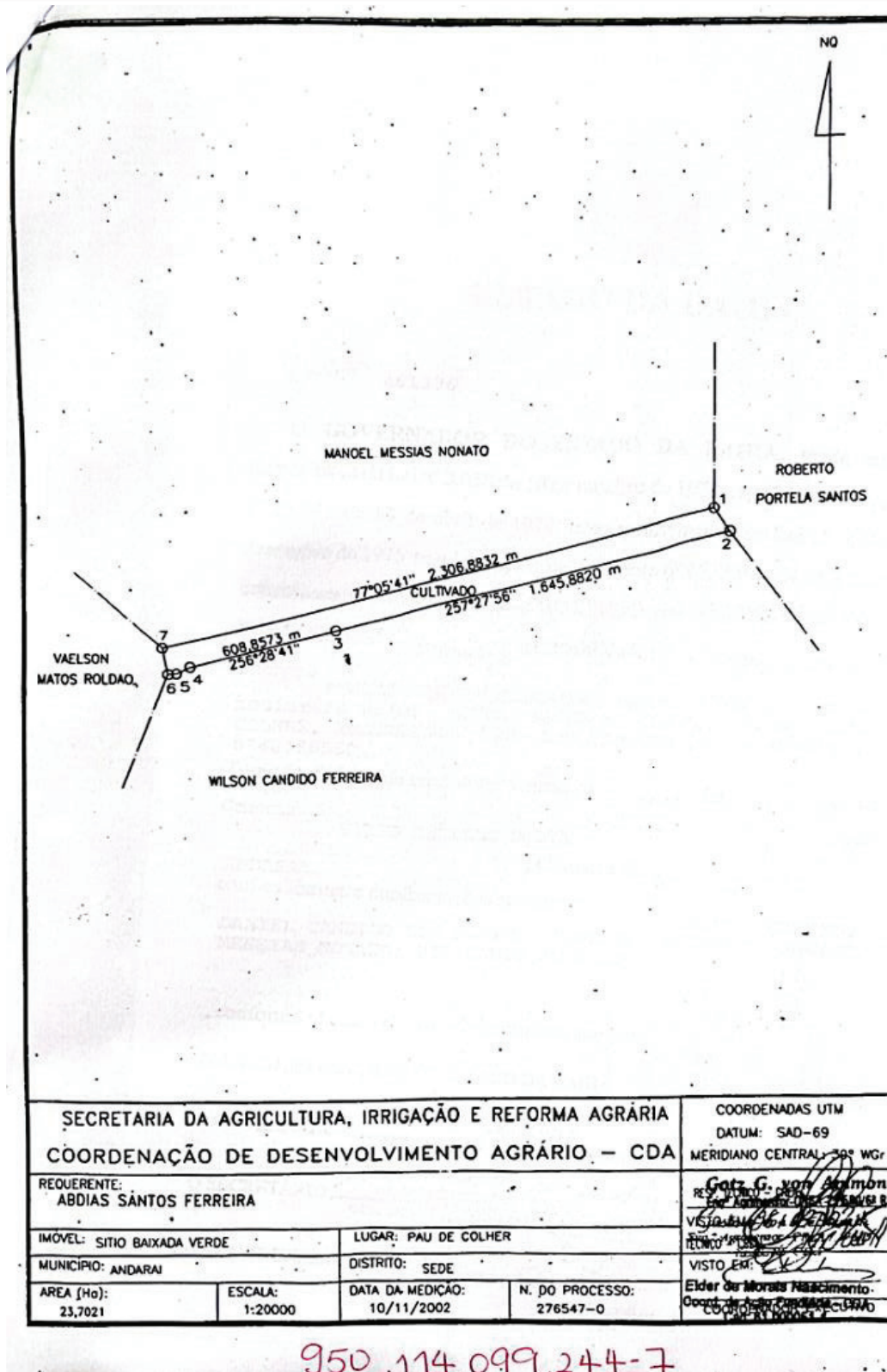
Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 24/09/2020 às 15:59:36
3918745805

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020

Sr (a) ABDIAS SANTOS FERREIRA, inscrito(a) no CPF sob o nº 527.139.385-20.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2020 apresentada em 24/09/2020, às 15:59:36, referente ao Nirf 3.513.437-2,
é:

00.35.12.57.65.91

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - CDACOORDENADAS UTM
DATUM: SAD-69
MERIDIANO CENTRAL: 50° WGrREQUERENTE:
ABDIAS SANTOS FERREIRARES. 10/11/2002
Elder de Moraes Nascimento

IMÓVEL: SÍTIO BAIXADA VERDE

LUGAR: PAU DE COLHER

MUNICÍPIO: ANDARAÍ

DISTRITO: SEDE

ÁREA (Ha):
23,7021ESCALA:
1:20000DATA DA MEDIÇÃO:
10/11/2002N. DO PROCESSO:
276547-0VISTO EM:
Elder de Moraes Nascimento
Coord. de Desenv. Agrário - CDA

950.114.099.244-7

PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276548-9, na modalidade de alienação simples, outorga a ABDIAS SANTOS FERREIRA, título definido de uma área de terras de 45 ha, 72 a, 77 ca, no lugar denominado Sítio Estrela Dalva, município de Andaraí, comarca de Andaraí, com os limites e confrontações seguintes: Carlito Candido Santos, Daniel Candido dos Santos, Roberto Portela Santos, Manoel Messias Nonato e Rio Santo Antônio.



IMÓVEL AVALIANDO - 200 ha



FAIXA TOTAL DESAPROPRIADA - 45 ha, 72 a, 77 ca



FAIXA SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO - 21,5 ha



ESTADO DA BAHIA

TÍTULO Nº 461376

O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA, tendo em vista os dispositivos da Lei nº 3.038 de 10 de outubro de 1972, regulamentada pelo Decreto nº 23.401 de 13 de abril de 1973, com as alterações da Lei nº 3.442 de 12 de dezembro de 1975, regulamentada pelo Decreto nº 25.109 de 24 de janeiro de 1976 e considerando o que consta do **PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276548-9** na modalidade de **ALIENACAO SIMPLES**

outorgaa **ABDIAS SANTOS FERREIRA**, brasileiro(a), agricultor(a), residente na(o) **SITIO ESTRELA DALVA**, comunidade **PAU DE COLHER, ANDARAÍ/BA**, CPF: 527.139.385-20, solteiro(a), RG nº 0748466550.

Título Definitivo de uma área de terras de *****45** ha, **72** a **77** ca no lugar denominado **SITIO ESTRELA DALVA**, Município de

ANDARAÍ, Comarca de **ANDARAÍ**

com os limites e confrontações seguintes:

DANIEL CANDIDO DOS SANTOS, ROBERTO PORTELA SANTOS, MANOEL MESSIAS NONATO, RIO SANTO ANTONIO

, conforme planta e memorial descritivos anexos.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, 27 de DEZEMBRO de 2003

O GOVERNADOR

DR. PAULO GANEM SOUTO

O SECRETÁRIO

DR. PEDRO BARBOSA DE DEUS

SEU DA AGRICULTURA E PEF AGRARIA

O COORDENADOR EXECUTIVO

Coordenador Executivo
SEAGRI / CDA

OBSERVAÇÕES

CLAUSULA RESOLUTIVA

NOS TERMOS DE CLAUSULA (CONTRATUAL) ACORDADA ENTRE ALIENANTE E ADQUIRENTE (ART. 19 DO CODIGO CIVIL), QUE CONSTA DO PROC. DE TITULACAO A AREA OBJETO DESTE INSTRUMENTO NAO PODERA SER ALIENADA, A QUALQUER TITULO, ANTES DE DECORRIDOS MAIS DE CINCO (5) ANOS DA DATA DO SEU REGISTRO IMOBILIARIO, SALVO AUTORIZACAO DA CDA OU EXECUCAO DE GARANTIAS DE CREDITO RURAL POR ORGaos OFICIAIS OU TRANSMISSAO "MORTIS CAUSA", SOB PENA DE RESOLUCAO DE PLENO DIREITO DE COMPRA E VENDA.

DE ACORDO

EM _____ de _____ de _____

SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO

MEMORIAL DESCRITIVO

Requerente: ABDIAS SANTOS FERREIRA
 Denominação: SÍTIO ESTRELA DALVA
 Município: ANDARAÍ
 Dt. Medição: 19/11/2002
 Meridiano: 39° WGr
 Ocupação: 13 anos

Processo: 276548-9
 Área (Ha): 45,7277
 Perímetro(m): 6.623,9381
 DATUM SAD-69
 Dist. Sede (Km): 36
 Ind. Tecn.:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Classe de Terras:			100					

	I	II	III	IV	V
Ind. Valorização:				0,10	

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Com CARLITO CANDIDO SANTOS e DANIEL CANDIDO DOS SANTOS
 LESTE: Com ROBERTO PORTELA SANTOS e MANOEL MESSIAS NONATO
 SUL: Com MANOEL MESSIAS NONATO
 OESTE: Com RIO SANTO ANTONIO

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco 1, situado no limite com **ROBERTO PORTELA SANTOS**, definido pela coordenada geográfica de Latitude **12°34'47,49026" Sul** e Longitude **41°18'44,24667" Oeste**, e pela coordenada plana UTM **8.608.216,0600** m Norte e **248.773,8990** m Leste; deste, confrontando neste trecho com **ROBERTO PORTELA SANTOS**, seguindo com distância de **111,3549** m e azimute plano de **147°51'33"** chega-se ao marco 2, deste confrontando neste trecho com **MANOEL MESSIAS NONATO**, seguindo com distância de **2.445,2139** m e azimute plano de **256°42'47"** chega-se ao marco 3, deste confrontando neste trecho com **MANOEL MESSIAS NONATO**, seguindo com distância de **708,2665** m e azimute plano de **253°36'38"** chega-se ao marco 4, deste confrontando neste trecho com **RIO SANTO ANTONIO**, ponto situado na margem de rio margeando o alinhamento correndo no mesmo sentido do caminhar, seguindo com distância de **227,4007** m e azimute plano de **343°10'22"** chega-se ao marco 5, deste confrontando neste trecho com **CARLITO CANDIDO SANTOS**, seguindo com distância de **884,2527** m e azimute plano de **78°57'12"** chega-se ao marco 6, deste confrontando neste trecho com **DANIEL CANDIDO DOS SANTOS**, seguindo com distância de **2.247,4495** m e azimute plano de **77°57'16"** chega-se ao marco 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

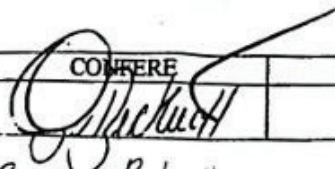
DATA	RESP. TÉCNICO	CONFERE	VISTO
28/07/03	Gotz G. von Arnim Eng. Agrimensor - CREA 25.580/RS-R	<i>[Assinatura]</i>	

Gustavo von Becherath
 Eng. Agrimensor - CREA 7.596-D
 SAGRI/CDA

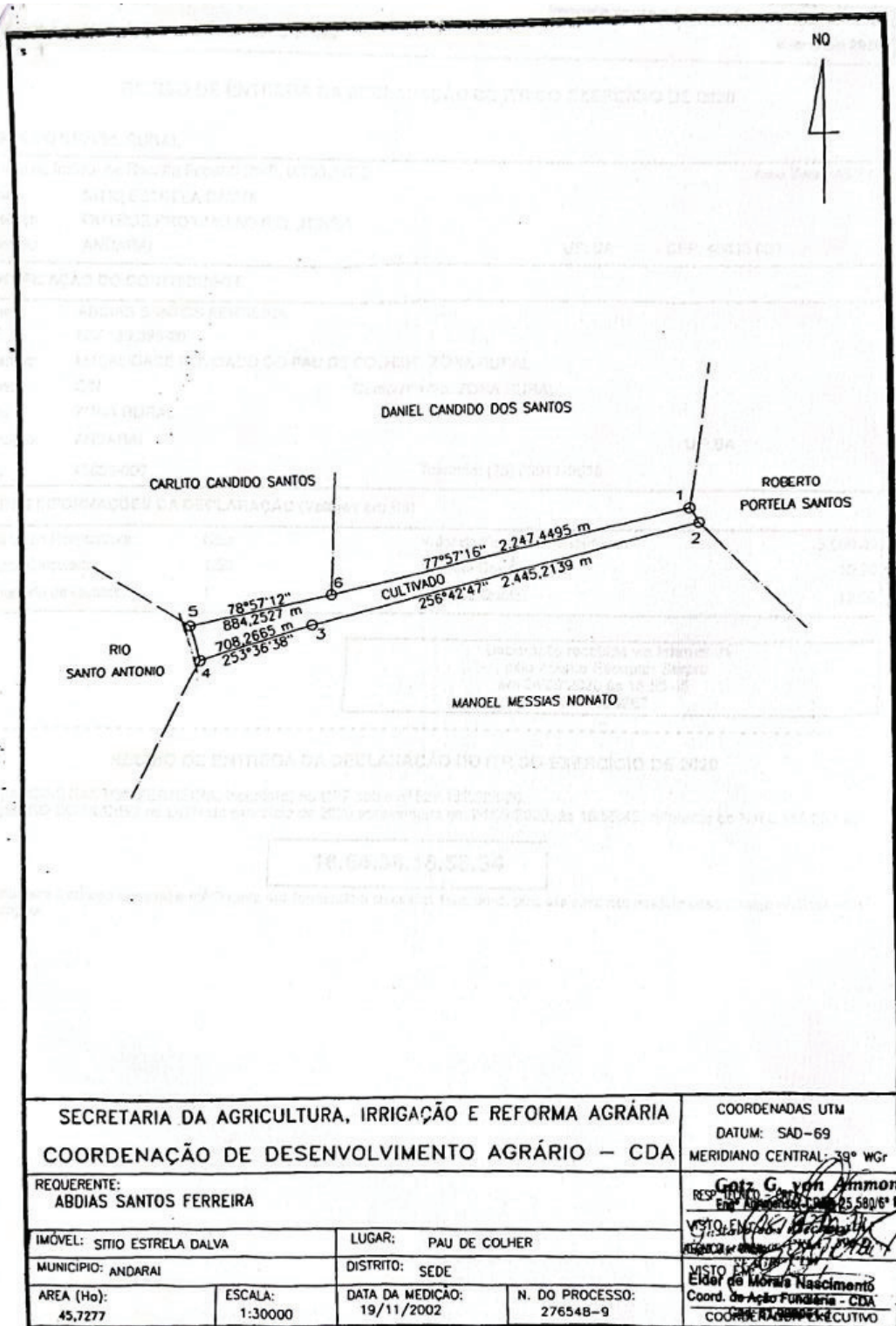
SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
LISTAGEM DE COORDENADAS
PROCESSO 276548-9

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
1	8.608.216,0600	248.773,8990	147°51'33"	111,3549
2	8.608.121,7710	248.833,1400	256°42'47"	2.445,2139
3	8.607.559,7900	246.453,3820	253°36'38"	708,2665
4	8.607.359,9430	245.773,8950	343°10'22"	227,4007
5	8.607.577,6070	245.708,0660	78°57'12"	884,2527
6	8.607.747,0360	246.575,9350	77°57'16"	2.247,4495
1	8.608.216,0600	248.773,8990		

Área: 45,7277 ha
Perímetro: 6.623,9381 m

DATA	RESP. TÉCNICO	CONFERE	VISTO
28/07/03	Gotz G. von Armon Eng. Agrônomo - CREA 25.380/D-R		

Gustavo von Becherelli
Eng. Agrônomo - CREA 7.596-D
SEAGIR - CDA



950.114.0991.198-0

Ministério da Economia

Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

Exercício 2020

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf):	0.155.337-2	Área Total:	45,7 ha
Nome:	SÍTIO ESTRELA DALVA		
Endereço:	OUTROS PROXIMO AO RIO UTINGA		
Município:	ANDARAÍ	UF:	BA
		CEP:	46830-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome:	ABDIAS SANTOS FERREIRA		
CPF:	527.139.385-20		
Endereço:	LOCALIDADE POVOADO DO PAU DE COLHER - ZONA RURAL		
Número:	S/N	Complemento:	ZONA RURAL
Bairro:	ZONA RURAL		
Município:	ANDARAÍ	UF:	BA
CEP:	46830-000	Telefone:	(75) 99911-9638

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	5.000,00
Imposto Calculado:	1,50	Imposto Devido:	10,00
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	10,00

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 24/09/2020 às 15:55:45
3019856287

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020

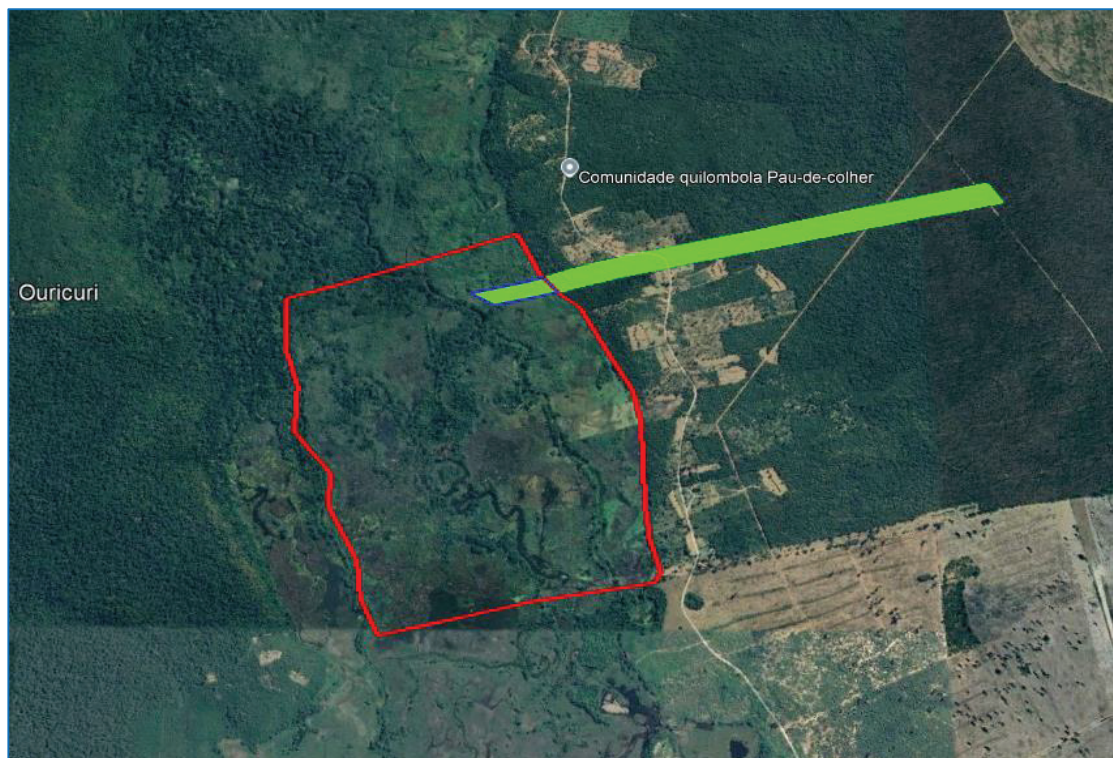
Sr (a) ABDIAS SANTOS FERREIRA, inscrito(a) no CPF sob o nº 527.139.385-20.

O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2020 apresentada em 24/09/2020, às 15:55:45, referente ao Nirf 0.155.337-2, é:

18.64.36.16.58.34

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276549-7, na modalidade de doação, outorga a TEODORICO SILVA BARRETO, título definido de uma área de terras de 21 ha, 03 a, 31 ca, no lugar denominado Sítio Alto Bonito, município de Andaraí, comarca de Andaraí, com os limites e confrontações seguintes: Carlito Candido Santos, Roberto Portela Santos e Daniel Candido dos Santos.

**IMÓVEL AVALIANDO - 200 ha****FAIXA TOTAL DESAPROPRIADA - 21 ha, 03 a, 31 ca****FAIXA SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO - 2,44 ha**



ESTADO DA BAHIA

TÍTULO Nº 461650

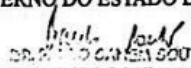
O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA, tendo em vista os dispositivos da Lei nº 3.038 de 10 de outubro de 1972, regulamentada pelo Decreto nº 23.401 de 13 de abril de 1973, com as alterações da Lei nº 3.442 de 12 de dezembro de 1975, regulamentada pelo Decreto nº 25.109 de 24 de janeiro de 1976 e considerando o que consta do **PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276549-7** na modalidade de DOACAO,

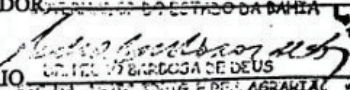
outorga a **TEODORICO SILVA BARRETO**, brasileiro(a), agricultor(a), residente na(o) **SITIO ALTO BONITO**, comunidade **PAU DE COLHER, ANDARAI/BA**, CPF: 527.141.525-20, solteiro(a), RG nº 0686785681,

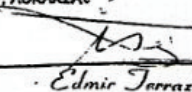
Título Definitivo de uma área de terras de ****21 ha, 03 a, 31 ca** no lugar denominado **SITIO ALTO BONITO**, Município de **ANDARAI**, Comarca de **ANDARAI** com os limites e confrontações seguintes: **CARLITO CANDIDO SANTOS, ROBERTO PORTELA SANTOS, DANIEL CANDIDO DOS SANTOS**

, conforme planta e memorial descritivos anexos.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, 27 de DEZEMBRO de 2003

O GOVERNADOR 

O SECRETÁRIO 

O COORDENADOR EXECUTIVO 

Edmir Ferraz
Coordenador Executivo
SEAGRI / CDA

SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO

MEMORIAL DESCRITIVO

Requerente:	TEODORICO SILVA BARRETO	Processo:	276549-7
Denominação:	SITIO ALTO BONITO	Área (Ha):	21.0331
Município:	ANDARAÍ	Perímetro(m):	4.783,2995
Dt. Medição:	19/11/2002	DATUM	SAD-69
Meridiano:	39° WGr	Dist. Sede (Km):	37
Ocupação:	13 anos	Ind. Tecn.:	

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Classe de Terras:			100					

Ind. Valorização:	I	II	III	IV	V
				0,10	

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Com CARLITO CANDIDO SANTOS
 LESTE: Com ROBERTO PORTELA SANTOS
 SUL: Com DANIEL CANDIDO DOS SANTOS
 OESTE: Com CARLITO CANDIDO SANTOS

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco 1, situado no limite com **ROBERTO PORTELA SANTOS**, definido pela coordenada geográfica de Latitude **12°34'41,18978" Sul** e Longitude **41°18'48,14284" Oeste**, e pela coordenada plana UTM **8.608.408,7040** m Norte e **248.654,5500** m Leste; deste, confrontando neste trecho com **ROBERTO PORTELA SANTOS**, seguindo com distância de **112,8880** m e azimute plano de **147°44'55"** chega-se ao marco 2, deste confrontando neste trecho com **DANIEL CANDIDO DOS SANTOS**, seguindo com distância de **2.252,2500** m e azimute plano de **257°19'34"** chega-se ao marco 3, deste confrontando neste trecho com **CARLITO CANDIDO SANTOS**, seguindo com distância de **116,5734** m e azimute plano de **299°03'55"** chega-se ao marco 4, deste confrontando neste trecho com **CARLITO CANDIDO SANTOS**, seguindo com distância de **2.301,5881** m e azimute plano de **76°36'37"** chega-se ao marco 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

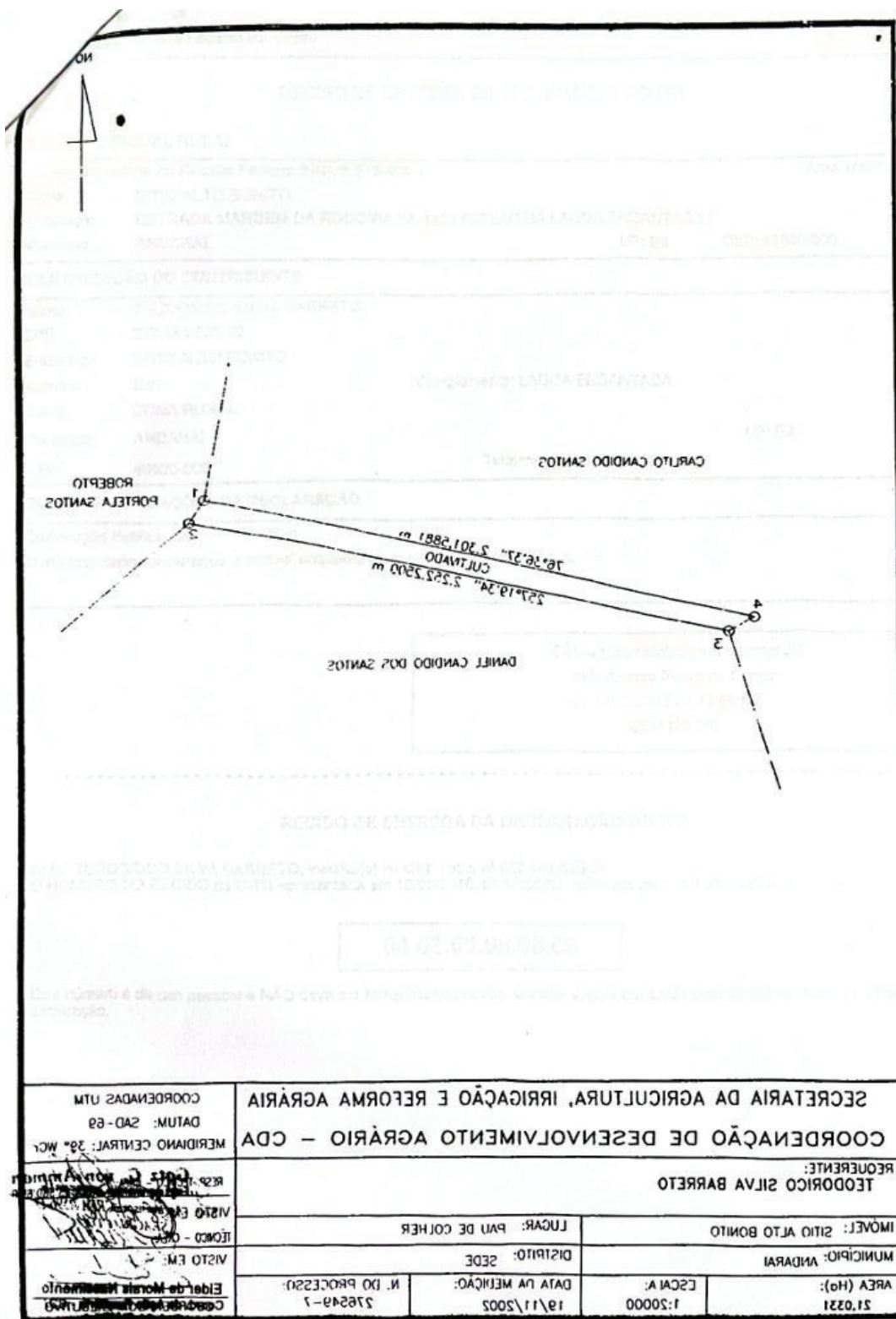
DATA	RESP. TÉCNICO	CONFERE	VISTO
28/07/02	Gotz G. von Ammon Eng. Agrônomo - CREA 128.880/D	Carla von Decherath Eng. Agrônomo - CREA 7.596-1 SEAGRU/CDA	

SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
LISTAGEM DE COORDENADAS
PROCESSO 276549-7

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
1	8.608.408,7040	248.654,5500	147°44'55"	112,8880
2	8.608.313,2330	248.714,7910	257°19'34"	2.252,2500
3	8.607.819,0810	246.517,4190	299°03'55"	116,5734
4	8.607.875,7130	246.415,5260	76°36'37"	2.301,5881
1	8.608.408,7040	248.654,5500		

Área: 21,0331 ha
Perímetro: 4.783,2995 m

DATA	RESP. TÉCNICO	CONFERE	VISTO
28/04/03	Gotz G. von Arnim Eng. Agrimensor - CREA 25.580/D-R	Gastão von Becherelli Eng. Agrimensor - CREA 7.596-D SEAGRU - CTA	



Fazenda
da Receita Federal do BrasilImposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Exercício 2016

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf): 3.513.436-4 Área Total: 38,7 ha
Nome: SÍTIO ALTO BONITO
Endereço: ESTRADA MARGEM DA RODOVIA BA-142 (REGIAO DA LAGOA ENCANTADA)
Município: ANDARAÍ UF: BA CEP: 46830-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: TEODORICO SILVA BARRETO
CPF: 527.141.525-20
Endereço: SÍTIO ALTO BONITO
Número: S/N Complemento: LAGOA ENCANTADA
Bairro: ZONA RURAL
Município: ANDARAÍ UF: BA
CEP: 46830-000 Telefone: (75) 999916332

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO

Declaração Retificadora: Não
Conforme dados declarados, o imóvel enquadra-se como Imune pelo motivo A.

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 12/09/2016 às 12:58:59
0851180280

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR

Sr (a) TEODORICO SILVA BARRETO, Inscrição(a) no CPF sob o nº 527.141.525-20.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR apresentada em 12/09/2016, às 12:58:59, referente ao Nirf 3.513.436-4, é:

04.03.65.68.08.69

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276557-8, na modalidade de alienação simples, outorga a RICAEL CANDIDO DOS SANTOS, título definido de uma área de terras de 24 ha, 42 a, 15 ca, no lugar denominado Sítio Verde, município de Andaraí, comarca de Andaraí, com os limites e confrontações seguintes: Roberto Portela, Carlito Candido da Silva Santos, José Antônio Pereira dos Santos e João Antônio Pereira dos Santos.



IMÓVEL AVALIANDO - 200 ha



FAIXA TOTAL DESAPROPRIADA - 24 ha, 42 a, 15 ca



FAIXA SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO - 4,00 ha



ESTADO DA BAHIA

TÍTULO Nº 461523

O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA, tendo em vista os dispositivos da Lei nº 3.038 de 10 de outubro de 1972, regulamentada pelo Decreto nº 23.401 de 13 de abril de 1973, com as alterações da Lei nº 3.442 de 12 de dezembro de 1975, regulamentada pelo Decreto nº 25.109 de 24 de janeiro de 1976 e considerando o que consta do PROCESSO DE ALIENAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS Nº 276557-8 na modalidade de ALIENACAO SIMPLES

outorgaa RICAEL CANDIDO DOS SANTOS, brasileiro(a), agricultor(a), residente na(o) SITIO VERDE, comunidade PAU DE COLHER, ANDARAI/BA, CPF: 454.559.615-00, solteiro(a), RG nº 4913174,

Título Definitivo de uma área de terras de **24 ha, 42 a, 15 ca no lugar denominado SITIO VERDE, Município de

ANDARAI, Comarca de ANDARAI
com os limites e confrontações seguintes: ROBERTO PORTELA, CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS, JOSE ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS, JOAO ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS

, conforme planta e memorial descritivos anexos.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, 27 de DEZEMBRO de 2003

O GOVERNADOR *Luiz Gananho Souto*
LUIS GANANHO SOUTO

O SECRETÁRIO *Antonio Carlos de Deus*
ANTONIO CARLOS DE DEUS
SEU DA AGRI, ERIG. E DEE. AGRARIA

O COORDENADOR EXECUTIVO *Edmir Ferraz*
Edmir Ferraz
Coordenador Executivo
SFAGRI/CNA

OBSERVAÇÕES

Protocolado sob. n.º 5782, fls. 08V. [Cadastrado]

Registrado no Livro 2-A sob n.º 2563

14-1-88. 2-1 de Junho de 2010

Car. [illegible] OFICIAL

33X

Cartório de Registro
de
Imóveis e Hipotecas
Andaraí - Bahia

CLÁUSULA RESOLUTIVA

NOS TERMOS DE CLÁUSULA CONTRATUAL ACORDADA ENTRE ALIENANTE E ADQUIRENTE (ART. 119 DO CÓDIGO CIVIL), QUE CONSTA DO PROC. DE TITULAÇÃO, A ÁREA OBJETO DESTES INSTRUMENTOS NÃO PODERÁ SER ALIENADA, A QUALQUER TÍTULO, ANTES DE DECORRIDOS MAIS DE CINCO (5) ANOS DA DATA DO SEU REGISTRO IMOBILIÁRIO, SALVO AUTORIZAÇÃO DA CDA OU EXECUÇÃO DE GARANTIAS DE CRÉDITO RURAL POR ÓRGÃOS OFICIAIS OU TRANSMISSÃO "MORTIS CAUSA", SOB PENA DE RESOLUÇÃO DE PLENO DIREITO DE COMPRA E VENDA.

DE ACORDO ^{P/P} Maria das graças das Rodrigues
EM, 24/10/2005

Rio da Fazenda
Secretaria Especial da Receita Federal do BrasilImposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Exercício 2023

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB:	1.423.614-1	Área Total:	24,4 ha
Nome:	SITIO VERDE		
Endereço:	LOCALIDADE PROXIMO AO RIO UTINGA		
Município:	ANDARAÍ	UF:	BA
		CEP:	46830-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome:	RICAEL CANDIDO DOS SANTOS		
CPF:	454.559.615-00		
Endereço:	SITIO VERDE		
Número:	SN	Complemento:	CASA
Bairro:	ZONA RURAL		
Município:	ANDARAÍ	UF:	BA
CEP:	46830-000	Telefone:	

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO

Declaração Retificadora:	Não
--------------------------	-----

Conforme dados declarados, o imóvel enquadra-se como imune pelo motivo A.

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 11/09/2023 às 09:47:21
0359077348

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023

Sr(a) RICAEL CANDIDO DOS SANTOS, inscrito(a) no CPF sob o nº 454.559.615-00.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2023 apresentada em 11/09/2023, às 09:47:21, referente ao CIB 1.423.614-1, é:

17.85.07.87.26.96

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO

MEMORIAL DESCRITIVO

Requerente:	RICAEL CANDIDO DOS SANTOS	Processo:	276557-8
Denominação:	SITIO VERDE	Área (Ha):	24,4215
Município:	ANDARAÍ	Perímetro(m):	4.949,6011
Dt. Medição:	20/11/2002	DATUM	SAD-69
Meridiano:	39° WGr	Dist. Sede (Km):	15
Ocupação:	16 anos	Ind. Tecn.:	

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Classe de Terras:			100					

	I	II	III	IV	V
Ind. Valorização:				0,10	

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Com JOAO ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS

LESTE: Com ROBERTO PORTELA

SUL: Com CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS

OESTE: Com JOSE ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do marco 1, situado no limite com **ROBERTO PORTELA**, definido pela coordenada geográfica de Latitude **12°34'34,33593" Sul** e Longitude **41°18'52,36188" Oeste**, e pela coordenada plana UTM **8.608.618,2730 m Norte** e **248.525,3010 m Leste**; deste, confrontando neste trecho com **ROBERTO PORTELA**, seguindo com distância de **122,6793 m** e azimute plano de **148°41'23"** chega-se ao marco 2, deste confrontando neste trecho com **CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS**, seguindo com distância de **218,6883 m** e azimute plano de **269°18'00"** chega-se ao marco 3, deste confrontando neste trecho com **CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS**, seguindo com distância de **598,7091 m** e azimute plano de **255°27'22"** chega-se ao marco 4, deste confrontando neste trecho com **CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS**, seguindo com distância de **866,0279 m** e azimute plano de **256°46'33"** chega-se ao marco 5, deste confrontando neste trecho com **CARLITO CANDIDO DA SILVA SANTOS**, seguindo com distância de **694,5469 m** e azimute plano de **252°24'56"** chega-se ao marco 6, deste confrontando neste trecho com **JOSE ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS**, seguindo com distância de **104,4220 m** e azimute plano de **341°43'29"** chega-se ao marco 7, deste confrontando neste trecho com **JOAO ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS**, seguindo com distância de **245,8912 m** e azimute plano de **70°35'12"**

Avaliações e Perícias de Engenharia

chega-se ao marco 8, deste confrontando neste trecho com **JOAO ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS**, seguindo com distância de **415,4901 m** e azimuth plano de **73°21'07"** chega-se ao marco 9, deste confrontando neste trecho com **JOAO ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS**, seguindo com distância de **851,7986 m** e azimuth plano de **76°01'12"** chega-se ao marco 10, deste confrontando neste trecho com **JOAO ANTONIO PEREIRA DOS SANTOS**, seguindo com distância de **831,3477 m** e azimuth plano de **78°53'54"** chega-se ao marco 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

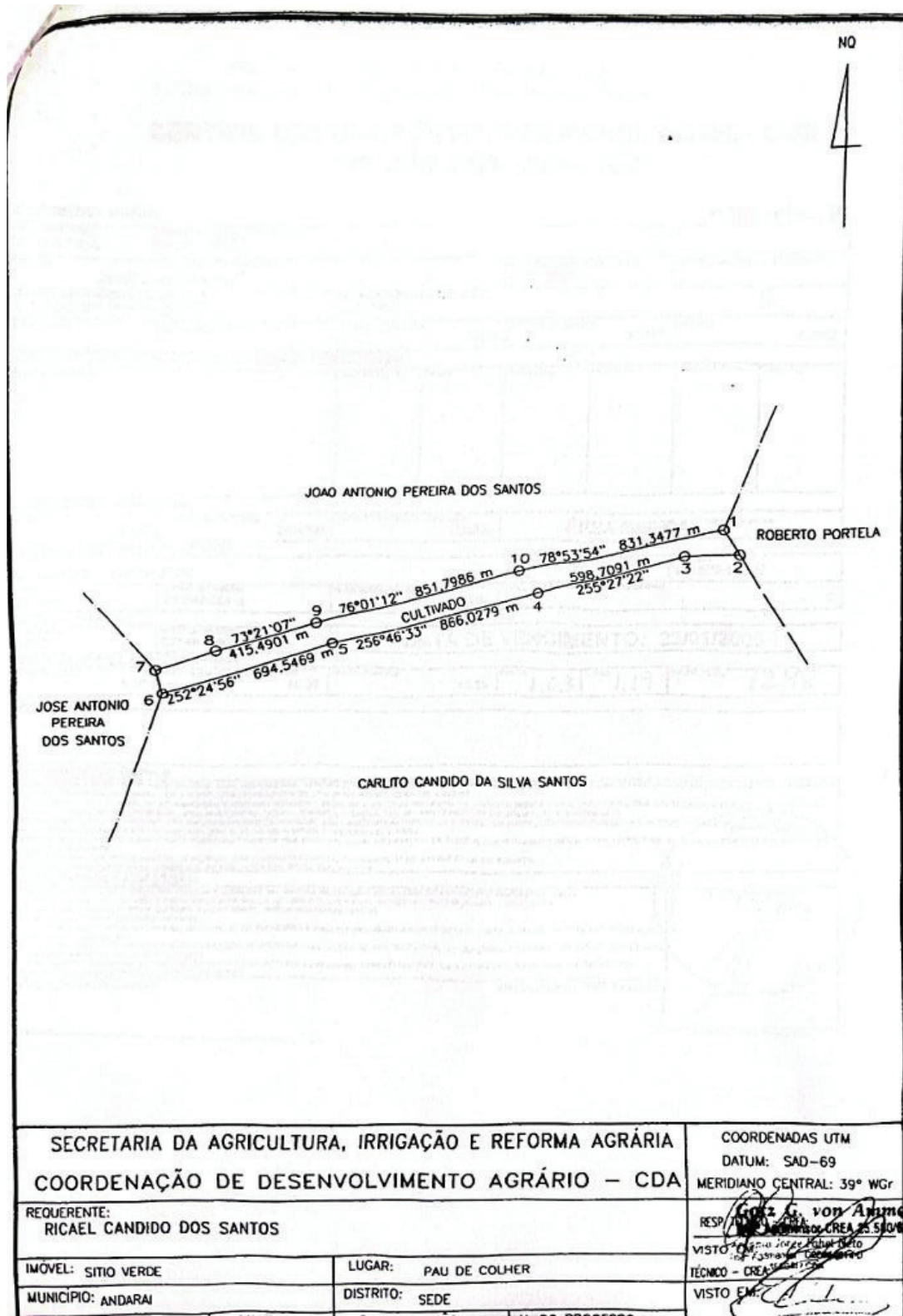
DATA	RESP. TÉCNICO	CONFERE	VISTO
26.07.13	Goetz G. von Ammon Eng. Agrônomo - CREA 25.580/8-R	Antonio Carlos Schel Neto Eng. Agrônomo - CREA 100.000-0 1.8.2.2.1.1.001	

SECRETARIA DA AGRICULTURA, IRRIGAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
LISTAGEM DE COORDENADAS
PROCESSO 276557-8

Vértice	Norte	Este	Azimute	Distância
1	8.608.618,2730	248.525,3010	148°41'23"	122,6793
2	8.608.513,4600	248.589,0540	269°18'00"	218,6883
3	8.608.510,7880	248.370,3820	255°27'22"	598,7091
4	8.608.360,4400	247.790,8580	256°46'33"	866,0279
5	8.608.162,3260	246.947,7950	252°24'56"	694,5469
6	8.607.952,4970	246.285,7020	341°43'29"	104,4220
7	8.608.051,6520	246.252,9570	70°35'12"	245,8912
8	8.608.133,3820	246.484,8680	73°21'07"	415,4901
9	8.608.252,4160	246.882,9420	76°01'12"	851,7986
10	8.608.458,1980	247.709,5100	78°53'54"	831,3477
1	8.608.618,2730	248.525,3010		

Área: 24,4215 ha
Perímetro: 4.949,6011 m

DATA	RESP. TÉCNICO	CONFERE	VISTO
26.07.13	Goetz G. von Ammon Eng. Agrônomo - CREA 25.580/8-R	Antonio Carlos Schel Neto Eng. Agrônomo - CREA 100.000-0 1.8.2.2.1.1.001	



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO 2003 / 2004 / 2005

DADOS DO IMÓVEL RURAL 2ª VIA - PÁG.: 1/1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 306.037.018.740-5	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL SITIO VERDE	DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO 07/11/2008		9ª CERTIFICAÇÃO PLANTAMENTOAL
ÁREA TOTAL (ha) 24,4000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA MINIFUNDIO			
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL PROX. À ROD. DO PAU DE COLHER	MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ANDARAÍ	UF BA		
MÓDULO RURAL (ha) 65,0	N. MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL (ha) 0,3753	N. MÓDULOS FISCAIS	PIF (ha) 4,0000

SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)

MUNICÍPIO DO CARTÓRIO	DATA REGISTRO	OFÍCIO	MATRÍCULA	REGISTRO	LIVRO OU FOLHA	ÁREA (ha)

ÁREAS DO IMÓVEL RURAL (ha)

REGISTRADA	0,0000	POSSE A RISTO TÍTULO	24,4000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	0,0000	ÁREA MEDIDA: *****
------------	--------	----------------------	---------	----------------------------	--------	--------------------

DADOS DO DETENTOR (DECLARANTE)

NOME RICHAEL CANDIDO DOS SANTOS		CPF/CNPJ 454.559.615-00
NACIONALIDADE BRASILEIRA	CÓDIGO DA PESSOA 03.545.307-9	% DE DETENÇÃO DO IMÓVEL 100
TOTAL DE COADJUNTORES DESTA IMÓVEL		0

DADOS DE CONTROLE

DATA DE EMISSÃO 07/12/2005	NÚMERO DO CCIR 07148758050	DATA DE VENCIMENTO: 23/01/2006
-------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	VALOR CORRADO	MULTA	JURIS	VALOR TOTAL
0,00	10,28	10,28	1,03	1,19	12,98

OBSERVAÇÕES

ESCLARECIMENTOS GERAIS

- ESTE CERTIFICADO É OBRIGATORIO PARA O DESEMPENHO DAS ATIVIDADES DE REGISTRO E DE REGISTRO DE IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA ARREGLAVEL OU JUDICIAL "SOLUÇÃO CAUSA POSTERIOR" DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 8.947/96.
- PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL, SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMRA, VENDA, PERDITA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLOAÇÃO.
- AS INFORMAÇÕES DESTA CERTIFICAÇÃO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECETIVA O ARTIGO 3º DA LEI 8.947/96.
- A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NA LEI 8.947/96 E DECRETO LEI 5.996/92.
- OS APOSTROS NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICAM QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATENDE OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DEACORDO COM O ESTABELECIMENTO DO ARTIGO 8º DA LEI 8.947/96.
- PIF - PLACAO HIERA DE FIANCIAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIMENTO DO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 8.947/96.
- 9ª CERTIFICAÇÃO PLANTAMENTOAL, CONFORME DISPOSTO NO ART. 8º DO INC. 241/93.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

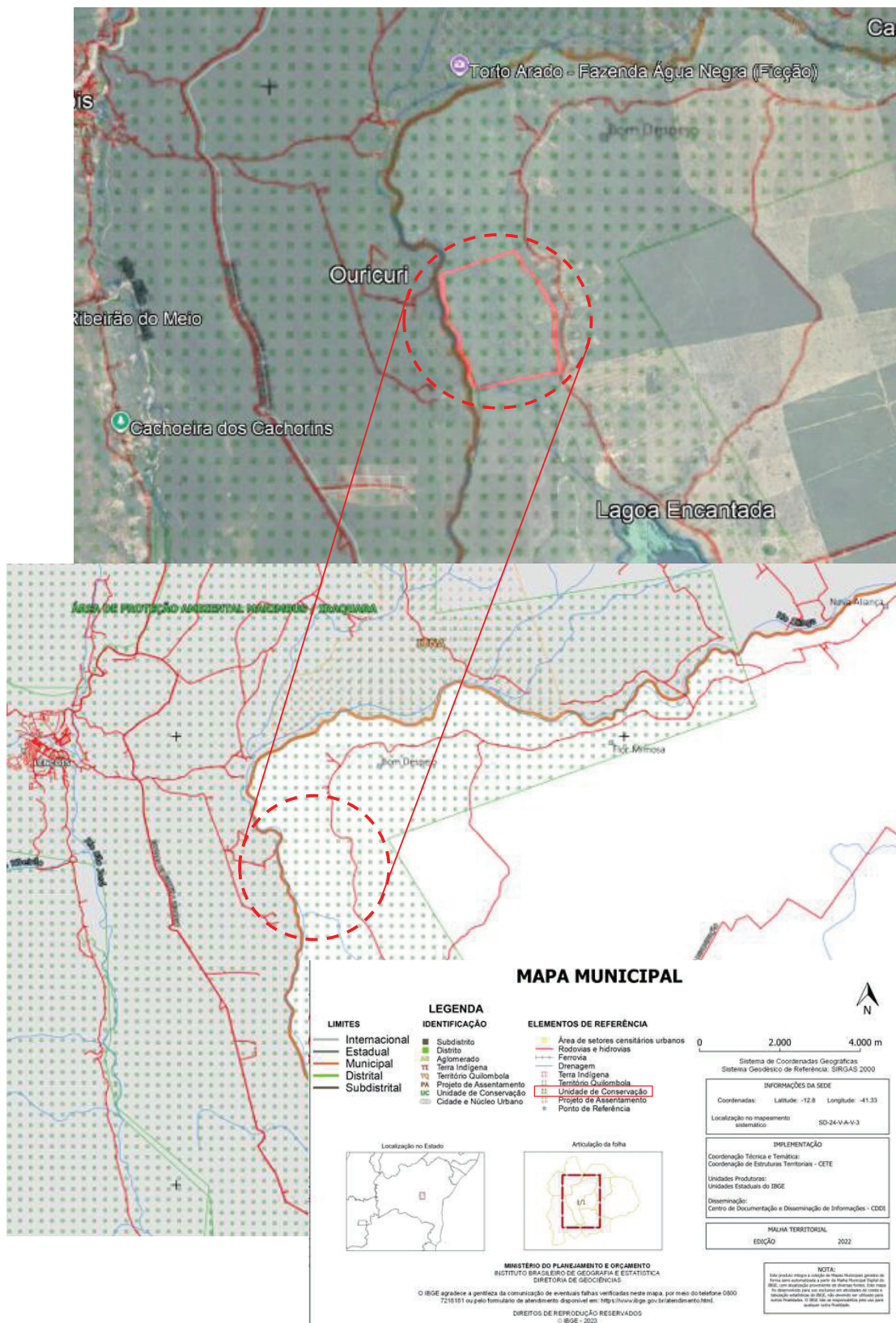
- O PRESENTE DOCUMENTO NÃO PODERÁ SER PAGO NAS AGÊNCIAS OU POSTOS DA EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELEGRAFOS - ECT.
- O VALOR PAGO APÓS A DATA DE VENCIMENTO SUPLICA EM MULTA DE 10% E JUROS DE 1% AO MÊS OU PLACAO DE MÊS - LEI 8.947/96.
- O VALOR PAGO DE CHEQUE BOMBEITE QUITARÁ O DOCUMENTO, APÓS A SUA COMPROVAÇÃO.
- O CCIR NÃO É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
- PARA OS IMÓVEIS CONSTATADOS NA BASE DO INCRA ANTES DE 31/12/2002 E PARA OS INCLUIDOS A PARTIR DE 01/01/2003, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS DE 2004/2005, E BOMBEITE REFERE-SE A 2005 PARA IMÓVEIS CADASTRADOS A PARTIR DE 01/01/2003.
- O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES A 2003/2004/2005, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTA CERTIFICAÇÃO.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA 08720.12810.06831.04101

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL

Para fins avaliatórios, as áreas citadas acima não serão consideradas.

A área matriz possui formato irregular e topografia plana. Conforme matrícula nº 1.461, do Cartório de Registro de Imóveis de Andaraí - BA, o imóvel possui a área total de 2.000.000,00 m², e está inserida dentro de uma área de unidade de conservação ambiental, conforme artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651.



2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se implantada a Comunidade Quilombola Pau-de-colher, com aproximadamente 17 famílias que juntamente com outras da região, constituíram a uma associação presidida pela Sra. Neirinha. Conforme constatado *in loco*, existe uma demarcação de áreas, sendo que cada família possui uma fração e a utiliza para a plantação de alimentos, muitas vezes para seu próprio consumo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 60

FAZENDA UM E UM II



ACESSO A FAZENDA UM E UM II.

FOTOS 61/62

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 63/64

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 65/66

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 67/68

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 69/70

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 71/72

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 73/74

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 75/76

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 77/78

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 79/80

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 81/82

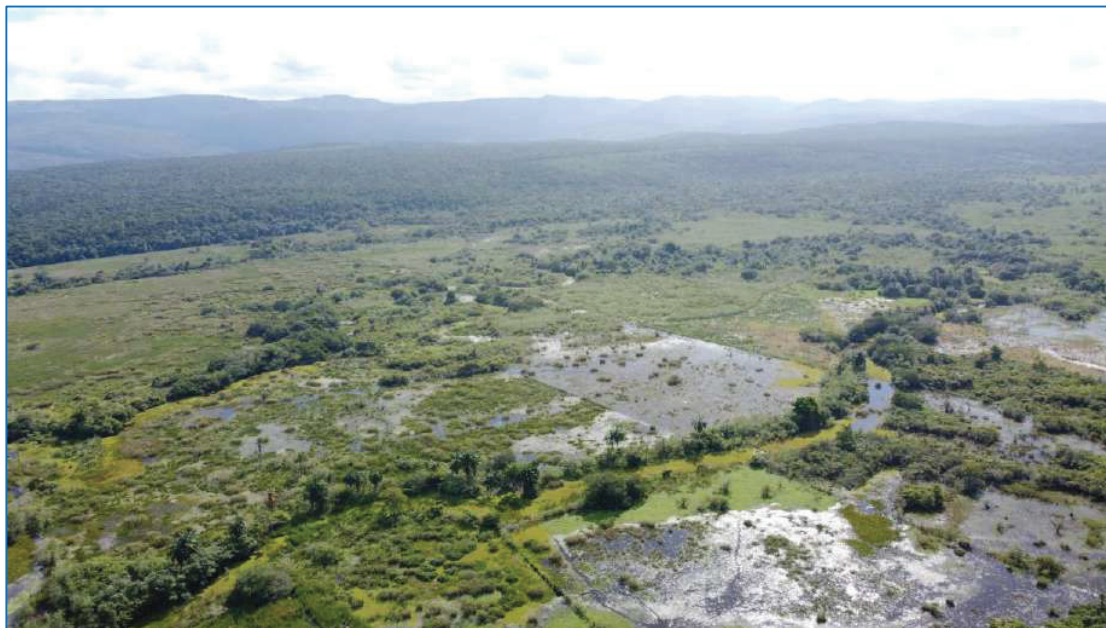
FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 83/84

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 85/86

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 87/88

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 89/90

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 91/92

FAZENDA UM E UM II



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 93/94

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 95/96

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 97/98

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 99/100

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 101/102

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 103/104

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 105/106

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 107/108

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 109/110

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 111/112

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

FOTOS 113/114

FAZENDA UM E UM II



LOTE DEMARCADO,

INSERIDO NA COMUNIDADE QUILOMBOLA PAU-DE-COLHER.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2

3.1 - TERRENO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Estado da Bahia (de acordo com o IBAPE/BA), pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FUNDADO EM 1983 - INSTITUTO TERCIO DA VIDA

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
ZONA		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico de áreas (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais					
		Referências		Exposições do Fator Frente	Exposições do Fator Profundidade										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
		F _r	P _m	P _{máx}	f	p	C _a	C _a							
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Regular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2.3	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000					
Grupo II Zonas ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação e Padrão Regular	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*					
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1)*					

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade						Área		
	Referências			Expoente do Fator		Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	F ^f	P ^f				
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,28	0,50	Aplica-se item 10.3.3	100	80 - 100
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 28.000
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } Pmin \leq PE \leq Pmax;$$

$$CP = (PE/Pmin)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} Pmin \leq PE \leq Pmin;$$

$$CP = (0,5)^P, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^P\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^P\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de " C_e " e " A_{min} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

n) Fator Área: Se o resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, não estiver contido no intervalo de 0,50 a 2,00, para homogeneização da relação entre os valores dos imóveis e suas respectivas áreas, será utilizado, se necessário, o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), conforme segue:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

o) Fator Consistência do solo: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, serão considerados com o emprego dos valores previstos nas NORMAS CAJUFA, conforme tabela abaixo.

Seco / consistente / adequada capacidade de suporte	1,00
Brejoso / mole / baixa capacidade de suporte	0,50

Observação: Serão considerados fatores corretivos em razão de restrições ambientais de Área de Preservação Permanente (APP) e Zonas Especiais de

Preservação ou de Proteção de Cunho Ambiental, conforme Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Brasileiro, através da aplicação do Fator Consistência do Solo para áreas com proteção de recursos hídricos, conforme preconiza o artigo 4º, da Lei Federal nº 12.651/2012, em seu inciso I, alínea "a":

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I - Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: I - As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura.

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 4 (quatro) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em

torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 0,48/m^2$$

(quarenta e oito centavos por metro quadrado)

3.2 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = (At - A_{\text{desapropriada}}) \times Vu \times F_{cs}$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 2.000.000,00 m² (200 ha)

A_{desapropriada} = 415.400,00 m² (41,54 ha)

F_{cs} = Fator consistência do solo (baixa capacidade de suporte) = 0,50

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 0,48/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = (2.000.000,00 \text{ m}^2 - 415.400,00 \text{ m}^2) \times R\$ 0,49/\text{m}^2 \times 0,50$$

$$VT = R\$ 388.227,00$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 388.000,00$$

(trezentos e oitenta e oito mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 0,49/m² (quarenta e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Data: setembro / 2024

Endereço: Andaraí - BA (margeando o Rio Paraguaçu)

Oferta: R\$ 430.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: IM Corretores Associados - (71) 99999-9910

AT = 900.000,00 m²

Frente: 150,00 m

$Fa = (900.000,00 / 2.000.000,00)^{1/8} = 0,905006220$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

$Vu = (R\$ 430.000,00 \times 0,9) \times 1,0 \times 0,905006220 / 900.000,00 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 0,39 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Data: setembro / 2024

Endereço: Andaraí - BA

Oferta: R\$ 8.800.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Uniimóveis Imobiliária - (71) 3358-4775

AT = 9.440.000,00 m²

Frente: 200,00 m

$Fa = (9.440.000,00 / 2.000.000,00)^{1/8} = 1,214067266$

AC = 944,00 m² (casa padrão simples)

$VB = 944,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.128,16 \text{ m}^2 \times (0,20 + 0,7823 \times (1 - 0,20)) = \underline{\text{R\$ } 3.218.284,47}$

Cálculo do Valor Unitário

$Vu = \{[(\text{R\$ } 8.800.000,00 \times 0,9) - \text{R\$ } 3.218.284,47] / 9.440.000,00 \text{ m}^2\} \times 1,214067266$

Vu = R\$ 0,60 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Data: setembro / 2024

Endereço: Andaraí - BA

Oferta: R\$ 2.000.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Leomar Telles (corretor) - (62) 99688-6668

AT = 4.969.300,00 m²

Frente: 300,00 m

Fa = $(4.969.300,00 / 2.000.000,00)^{1/8} = 1,120490432$

Obs.: Terreno sem benfeitorias.

Cálculo do Valor Unitário

Vu = $(R\$ 2.000.000,00 \times 0,9) * 1,0 * 1,120490432 / 4.969.300,00 \text{ m}^2$

Vu = R\$ 0,41 / m²

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Data: setembro / 2024

Endereço: Andaraí - BA

Oferta: R\$ 220.000,00

Fator elasticidade = 0,9

Fonte: Silvia Maria Pires Ladeia - (71) 99173-9069

AT = 20.000,00 m²

Frente: 50,00 m

$Fa = (20.000,00 / 2.376.000,00)^{1/8} = 0,562341325$

AC = 120,00 m² (casa padrão econômico)

$VB = 95,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.891,84/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5595 \times (1 - 0,20)) = \underline{\text{R\$ } 177.911,78}$

Cálculo do Valor Unitário

$Vu = \{[(\text{R\$ } 220.000,00 \times 0,9) - \text{R\$ } 177.911,78] / 20.000,00 \text{ m}^2\} \times 0,562341325$

Vu = R\$ 0,56 / m²

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO UNITÁRIO DE TERRENO:

Elemento Comparativo nº	Valor R\$/m ²
01	0,39
02	0,60
03	0,41
04	0,56

Média aritmética= R\$ 0,49 /m²Limite inferior (-30%) = R\$ 0,34 / m²Limite superior (+ 30%) = R\$ 0,64 / m²

Obs.: Não existem elementos discrepantes, fora do limite de +/- 30% em torno da média.

Vu = R\$ 0,49/ m² (quarenta e nove centavos metro quadrado) - válido para outubro / 2024.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE GARAVELO & CIA**, correspondem a:

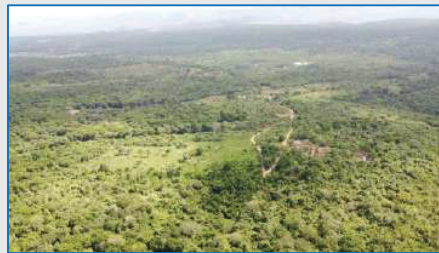
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 81, do Cartório de Registro de Imóveis de Andaraí

Fazenda Um e Um I - Andaraí - Bahia

R\$ 570.000,00

(quinhentos e setenta mil reais)



OUTUBRO / 2024

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 1.461, do Cartório de Registro de Imóveis de Andaraí

Fazenda Um e Um II - Andaraí - Bahia

R\$ 388.000,00

(trezentos e oitenta e oito mil reais)



OUTUBRO / 2024

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 149 (cento e quarenta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de outubro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D