EXMO(A). SR.(a) DR.(a) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA CÍVEL DO OFÍCIO JUDICIAL DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA-SP.

PROCESSO DIGITAL: Nº.1000212-58-2023.8.26.0370

LUIZ CARLOS PALIM, devidamente qualificado nos autos, na qualidade de Perito avaliador, nos autos da **Ação Cível, Classe: Ação de Execução de Título Extrajudicial; Assunto: Cédula de Crédito Bancário (1000212-58.2023.8.26.0370)**, que **Cooperativa de Crédito Credicitrus,** move contra **Fernando Junqueira Franco,** em curso por este Juízo e Cartório do Ofício Judicial-Seção Cível, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso laudo pericial de avaliação do imóvel rural requerido nos autos.

Outrossim, requer que os honorários sejam fixados em definitivo, requerendo o deferimento da expedição de mandado de levantamento em favor deste perito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Azul Paulista, 06 de novembro de 2024

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas
CREA SP nº.060.146.686-3
CRECI SP nº.184.056-F da 2ª Região
Rua São Pedro, nº.451, Centro, Monte Azul Paulista- SP

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

L A U D O P E R I C I A L D E A V A L I A Ç Ã O

PROCESSO DIGITAL: Nº 1000212-58-2023.8.26.0370

***PROCESSO DIGITAL**: ÁREA CÍVEL; CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; ASSUNTO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (FEITO Nº.1000212-58.2023.8.26.0370), EM CURSO POR ESTE JUÍZO E CARTÓRIO DO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL, DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA – SP..*

REQUERENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS

REQUERIDO: FERNANDO JUNQUEIRA FRANCO

***Objetivo da Avaliação**: Determinação de Laudo de Valor de Mercado.*

***Data da base**: setembro de 2024.*

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento Científico por Inferência Estatística e Regressão Linear

LUIZ CARLOS PALIM

Engenharia de Avaliações

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000

Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

L A U D O

Composto por este requerimento de juntada e de folhas impressas somente no anverso, conforme o índice abaixo:

ÍNDICE:

página 03 – preliminares;

página 04 – do imóvel objeto;

página 05 – descrição perimétrica;

página 20 – características do imóvel;

página 21 – da avaliação e memorial de cálculos;

página 47 – resultado – Valor do Imóvel;

página 49 – encerramento.

Relatório do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento Científico e Inferência Estatística por Regressão Linear

LUIZ CARLOS PALIM

Engenharia de Avaliações

PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado de uma propriedade rural, denominada Fazenda Santa Genoveva (Matrícula nº.3.095 do CRI de Colina-SP), situado no município e comarca de Colina-SP, de propriedade do Executado, objeto deste trabalho, sendo que a data da vistoria ocorreu no dia 10 de setembro de 2024, terça-feira, às 9:30 horas da manhã, juntamente com o coproprietário do imóvel, o Sr. Newton Junqueira Franco, parte interessada na presente ação, o qual me acompanhou na vistoria do imóvel. Considero assim como data base o presente mês, ou seja, SETEMBRO DE 2024.

Para tanto, a avaliação desenvolverá os seus cálculos tomando como base os dados de mercado contemporâneo à época da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

DO IMÓVEL OBJETO

LOCALIZAÇÃO

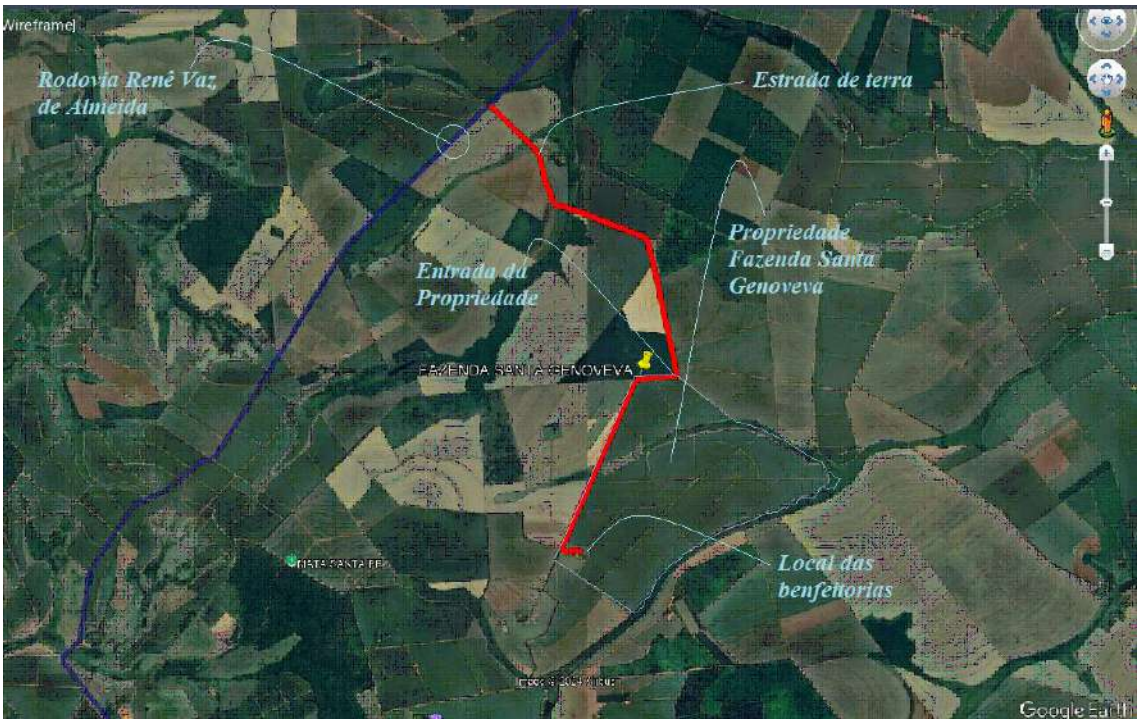
Entrada da Propriedade Avalianda:

latitude 20º48’07,47” S
longitude 48º35’45,72” O

O imóvel avaliando localiza-se no município e comarca de Monte Azul Paulista – SP.

Este imóvel encontra-se situado a noroeste do município de Colina-SP, partindo da saída principal deste município junto à rodovia com pavimentação asfáltica Renê Vaz de Almeida (latitude 20º43’58,35”S, e longitude 48º33’18,08”O), com sentido ao município de Monte Azul Paulista-SP, segue 8,167 km aproximadamente por pavimentação asfáltica e alcançando o cruzamento perpendicular ao caminho que leva à entrada da propriedade avalianda (latitude 20º49’13,85”S, e longitude 48º36’24,27”O), daí, pega à direita e por estrada de terra percorre aproximadamente por mais ou menos 3,00 km até encontrar as benfeitorias da propriedade da Fazenda denominada Santa Genoveva (latitude 20º49’13,85”S, e longitude 48º36’24,27”O).

A situação do imóvel do ponto de vista de circulação é boa –VICINAL 1, conforme classificação de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma.



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Imóvel Rural denominado Fazenda Santa Genoveva com 455,2632 hectares, ou 188,1252893 alqueires, ou 4.552.632,00 metros quadrados→ trajeto em estrada de terra com caminho → Propriedade Avalianda Fazenda Santa Genoveva demarcado acima com a cor amarela (seguindo o georreferenciamento descrita Matrícula)

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

MATRÍCULA Nº.3.095, de fls. 214/227 destes autos:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COLINA - SP
fls. 214
Visualização de Matrícula

Matrícula 3.095 | Ficha 01F

Colina, 31 de julho de 2012

IMÓVEL: Um imóvel rural denominado **Fazenda Santa Genoveva**, situado no município de **Colina/SP**, com **área de 455,2632 ha**, dentro do seguinte perímetro e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AJ0-P0555, de coordenadas E 749.810,28m e N 7.697.906,39m, situado na linha de divisa da Estrada Municipal CLN 370 sentido Monte Azul Paulista - Colina, com a Fazenda Brejo Limpo (matrícula nº 1.646), propriedade de Thereza Rita Junqueira de Queiroz, Antonio Julio Junqueira de Queiroz, Monica Junqueira de Queiroz, e Camila Junqueira de Queiroz Luna; deste, segue confrontando com a citada Fazenda Brejo Limpo, com os seguintes azimutes e distâncias: 90°07'55" e 3,47 metros até o vértice AJ0-M0641, de coordenadas E 749.813,75m e N 7.697.906,38m; 87°31'54" e 473,15 metros até o vértice AJ0-M0642, de coordenadas E 750.286,46m e N 7.697.926,76m; deste segue *confrontando com a Fazenda Brejo Limpo (matrícula nº 349), propriedade de José* Mario de Lima, com os seguintes azimutes e distâncias: 128°12'23" e 563,20 metros até o vértice AJ0-P0563, de coordenadas E 750.729,02m e N 7.697.578,42m; 128°00'19" e 314,27 metros até o vértice AJ0-M0643, de coordenadas E 750.976,66m e N 7.697.384,91m; 128°00'19" e 46,94 metros até o vértice AJ0-P0564, de coordenadas E 751.013,65m e N 7.697.356,01m; deste, segue pelo Córrego do Meio, no sentido a sua jusante, confrontando do outro lado com o Sitio Alto da Colina (matricula nº 23.195 do RI de Barretos/SP), propriedade de Débora Teixeira Argiona, com os seguintes azimutes e distâncias: 90°49'59" e 41,15 metros até o vértice AJ0-V4415, de coordenadas E 751.054,79m e N 7.697.355,41m; 107°51'40" e 211,75 metros até o vértice AJ0-M0647, de coordenadas E 751.256,34m e N 7.697.290,46m; 115°34'13" e 198,78 metros até o vértice AJ0-P0565, de coordenadas E 751.435,64m e N 7.697.204,67m; 114°29'04" e 155,47 metros até o vértice AJ0-V4416, de coordenadas E 751.577,13m e N 7.697.140,23m; 124°05'04" e 357,68 metros até o vértice AJ0-M0646, de coordenadas E 751.873,36m e N 7.696.939,79m; 108°13'21" e 62,72 metros até o vértice AJ0-P0566, de coordenadas E 751.932,94m e N 7.696.920,17m; 118°33'59" e 85,63 metros até o vértice AJ0-P0567, de coordenadas E 752.008,14m e N 7.696.879,23m; 149°52'28" e 107,91 metros até o vértice AJ0-V4417, de coordenadas E 752.062,30m e N 7.696.785,89m; 120°59'53" e 90,95 metros até o vértice AJ0-P0568, de coordenadas E 752.140,27m e N 7.696.739,05m; 149°36'57" e 21,47 metros até o vértice AJ0-P0569, de coordenadas E 752.151,12m e N 7.696.720,53m; 124°44'05" e 14,09 metros até o vértice AJ0-P0570, de coordenadas E 752.162,70m e N 7.696.712,51m; 132°32'13" e 25,68 metros até o vértice AJ0-P0571, de coordenadas E

PARA CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento assinado digitalmente por PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS, protocolado em 18/09/2023 às 17:34 , sob o número WMPS23700109091 https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código dRJyKMxG.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

752.181,63m e N 7.696.695,14m; 107°00'10" e 32,06 metros até o vértice AJ0-P0572, de coordenadas E 752.212,29m e N 7.696.685,77m; 149°17'45" e 13,29 metros até o vértice AJ0-P0573, de coordenadas E 752.219,07m e N 7.696.674,34m; 188°08'29" e 11,50 metros até o vértice AJ0-P0574, de coordenadas E 752.217,44m e N 7.696.662,96m; deste, segue pelo Córrego Palmital, no sentido a sua montante, confrontando do outro lado com a Fazenda Usina Lambary (matrícula nº 27.758 do RI de Bebedouro/SP), propriedade de Roberto Santos Pimentel, Paulo Santos Pimentel, Silvia Santos Pimentel Miglino e Iara Santos Pimentel da Costa, com os seguintes azimutes e distâncias: 208°08'12" e 79,06 metros até o vértice AJ0-P0575, de coordenadas E 752.180,16m e N 7.696.593,25m; 229°03'22" e 46,33 metros até o vértice AJ0-P0576, de coordenadas E 752.145,16m e N 7.696.562,88m; 294°46'53" e 22,47 metros até o vértice AJ0-P0577, de coordenadas E 752.124,76m e N 7.696.572,30m; 263°25'38" e 58,09 metros até o vértice AJ0-P0578, de coordenadas E 752.067,05m e N 7.696.565,65m; 259°51'26" e 70,85 metros até o vértice AJ0-P0579, de coordenadas E 751.997,31m e N 7.696.553,18m; 243°43'50" e 24,19 metros até o vértice AJ0-P0580, de coordenadas E 751.975,62m e N 7.696.542,47m; 223°14'51" e 18,64 metros até o vértice AJ0-P0581, de coordenadas E 751.962,85m e N 7.696.528,89m; 216°02'10" e 16,84 metros até o vértice AJ0-P0582, de coordenadas E 751.952,94m e N 7.696.515,28m; 234°16'33" e 20,53 metros até o vértice AJ0-P0583, de coordenadas E 751.936,27m e N 7.696.503,29m; 215°06'57" e 18,64 metros até o vértice AJ0-P0584, de coordenadas E 751.925,55m e N 7.696.488,04m; 200°46'39" e 31,49 metros até o vértice AJ0-P0585, de coordenadas E 751.914,38m e N 7.696.458,60m; 242°04'40" e 13,97 metros até o vértice AJ0-P0586, de coordenadas E 751.902,04m e N 7.696.452,06m; 283°57'32" e 26,63 metros até o vértice AJ0-P0587, de coordenadas E 751.876,19m e N 7.696.458,49m; 289°06'13" e 40,94 metros até o vértice AJ0-P0588, de coordenadas E 751.837,50m e N 7.696.471,88m; 228°49'05" e 23,08 metros até o vértice AJ0-P0589, de coordenadas E 751.820,14m e N 7.696.456,69m; 251°38'09" e 18,18 metros até o vértice AJ0-P0590, de coordenadas E 751.802,88m e N 7.696.450,96m; 282°19'46" e 35,99 metros até o vértice AJ0-P0591, de coordenadas E 751.767,72m e N 7.696.458,65m; 229°35'06" e 22,39 metros até o vértice AJ0-P2325, de coordenadas E 751.750,68m e N 7.696.444,13m; 242°45'03" e 21,84 metros até o vértice AJ0-P2326, de coordenadas E 751.731,26m e N 7.696.434,13m; 285°38'18" e 19,19 metros até o vértice AJ0-P2327, de coordenadas E 751.712,78m e N 7.696.439,31m; 241°12'18" e 34,18 metros até o vértice AJ0-P2328, de coordenadas E 751.682,82m e N 7.696.422,84m; 204°54'35" e 16,46 metros até o vértice AJ0-P2329, de coordenadas E 751.675,89m e N 7.696.407,92m; 218°30'52" e 23,82 metros até o vértice AJ0-P2330, de coordenadas E 751.661,06m e N 7.696.389,28m; 254°33'12" e 32,09 metros até o vértice AJ0-P2331, de coordenadas E 751.630,13m e N 7.696.380,73m; 269°47'32" e 17,92 metros até o vértice AJ0-P2332, de coordenadas E 751.612,21m e N 7.696.380,67m; 234°49'34" e 48,64 metros até o

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR COMERCIAL

...mento é cópia do original, ass...
...rir o original, acesse o site ht...

...o digitalmente por PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS, protocolado em 18/09/2023 às 17:34 , sob o número WMPS23700109091
...esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código dRJyKMxG.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

vértice AJ0-P2333, de coordenadas E 751.572,45m e N 7.696.352,65m; 287°37'29" e 24,49 metros até o vértice AJ0-P2334, de coordenadas E 751.549,11m e N 7.696.360,06m; 232°48'17" e 101,09 metros até o vértice AKE-M-1649, de coordenadas E 751.468,59m e N 7.696.298,95m; deste, segue pelo Córrego Palmital no sentido a sua montante, confrontando do outro lado com a Fazenda Santo Antonio (matrícula nº 28.309 do RI de Bebedouro/SP), propriedade de Sérgio Sessa Stamato e Elizabeth de Faccio Stamato, com os seguintes azimutes e distâncias: 265°04'03" e 136,41 metros até o vértice AJ0-P2337, de coordenadas E 751.332,69m e N 7.696.287,22m; 247°42'03" e 99,12 metros até o vértice AJ0-P2338, de coordenadas E 751.240,98m e N 7.696.249,61m; 249°45'45" e 157,70 metros até o vértice AJ0-M0645, de coordenadas E 751.093,02m e N 7.696.195,06m; 250°33'14" e 261,10 metros até o vértice AJ0-V4419, de coordenadas E 750.846,82m e N 7.696.108,14m; 241°59'25" e 291,44 metros até o vértice AJ0-P2339, de coordenadas E 750.589,51m e N 7.695.971,27m; 235°03'32" e 88,13 metros até o vértice AJ0-P2340, de coordenadas E 750.517,27m e N 7.695.920,79m; 235°25'41" e 121,25 metros até o vértice AJ0-P2341, de coordenadas E 750.417,43m e N 7.695.851,99m; 233°34'45" e 131,60 metros até o vértice AJ0-P2342, de coordenadas E 750.311,53m e N 7.695.773,86m; 235°03'26" e 159,19 metros até o vértice AJ0-P2343, de coordenadas E 750.181,04m e N 7.695.682,69m; deste, segue pelo Córrego Palmital no sentido a sua montante, confrontando do outro lado com a *Fazenda Nossa Senhora de Lourdes (matrícula nº 27.904 do RI de Bebedouro/SP)*, propriedade de Riad Ali Sammour, com os seguintes azimutes e distâncias: 227°38'51" e 111,49 metros até o vértice AJ0-P2344, de coordenadas E 750.098,65m e N 7.695.607,58m; 222°28'31" e 130,02 metros até o vértice AJ0-P2345, de coordenadas E 750.010,85m e N 7.695.511,67m; 217°21'00" e 14,70 metros até o vértice AJ0-P2346, de coordenadas E 750.001,93m e N 7.695.499,99m; 201°18'45" e 149,13 metros até o vértice AJ0-P2347, de coordenadas E 749.947,73m e N 7.695.361,05m; 205°15'42" e 20,43 metros até o vértice AJ0-P2348, de coordenadas E 749.939,01m e N 7.695.342,58m; 220°13'28" e 110,41 metros até o vértice AJ0-P2349, de coordenadas E 749.867,70m e N 7.695.258,27m; 204°36'08" e 26,56 metros até o vértice AJ0-P2350, de coordenadas E 749.856,65m e N 7.695.234,13m; 202°30'55" e 22,19 metros até o vértice AJ0-P2351, de coordenadas E 749.848,15m e N 7.695.213,62m; 230°38'07" e 113,88 metros até o vértice AJ0-P2352, de coordenadas E 749.760,11m e N 7.695.141,40m; deste, segue confrontando com a Fazenda Palmital, matrícula nº 24.143 do RI de Barretos/SP, propriedade de Thereza Christina Junqueira Franco de Almeida, com os seguintes azimutes e distâncias: 307°47'32" e 21,72 metros até o vértice AJ0-M0644, de coordenadas E 749.742,94m e N 7.695.154,71m; 305°10'15" e 1.112,45 metros até o vértice AJ0-M0640, de coordenadas E 748.833,58m e N 7.695.795,50m;

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

...mento é cópia do original, assinad
...erir o original, acesse o site https:/...
...r PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS, protocolado em 18/09/2023 às 17:34 , sob o número WMPS23700109091
...astadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código dRJyKMxG.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

deste, segue confrontando com a Estrada Municipal CLN 370 sentido Monte Azul Paulista - Colina , com os seguintes azimutes e distâncias: 25°48'02" e 159,66 metros até o vértice AJ0-O-0020, de coordenadas E 748.903,07m e N 7.695.939,24m; 24°50'47" e 209,74 metros até o vértice AJ0-P0561, de coordenadas E 748.991,20m e N 7.696.129,56m; 25°14'55" e 432,97 metros até o vértice AJ0-P0560, de coordenadas E 749.175,88m e N 7.696.521,17m; 15°40'07" e 56,40 metros até o vértice AJ0-P0559, de coordenadas E 749.191,12m e N 7.696.575,48m; 24°52'53" e 180,73 metros até o vértice AJ0-P0558, de coordenadas E 749.267,16m e N 7.696.739,44m; 24°21'06" e 149,20 metros até o vértice AJ0-P0557, de coordenadas E 749.328,68m e N 7.696.875,36m; 24°54'06" e 719,26 metros até o vértice AJ0-P0556, de coordenadas E 749.631,53m e N 7.697.527,75m; 25°16'17" e 418,71 metros até o vértice AJ0-P0555, de coordenadas E 749.810,28m e N 7.697.906,39m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. O perímetro do imóvel descrito acima está Georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da Estação Ativa "BRAZ 2421" Brasília - DF, de Coordenadas E 191.946,760m e N 8.234.791,575metros e da Estação Ativa "UEPP 2421" Presidente Prudente – SP, de Coordenadas E 457.915,946me N 7.553.888,233m; os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -51°, tendo como datum o SAD – 69; todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no Plano de Projeção UTM.

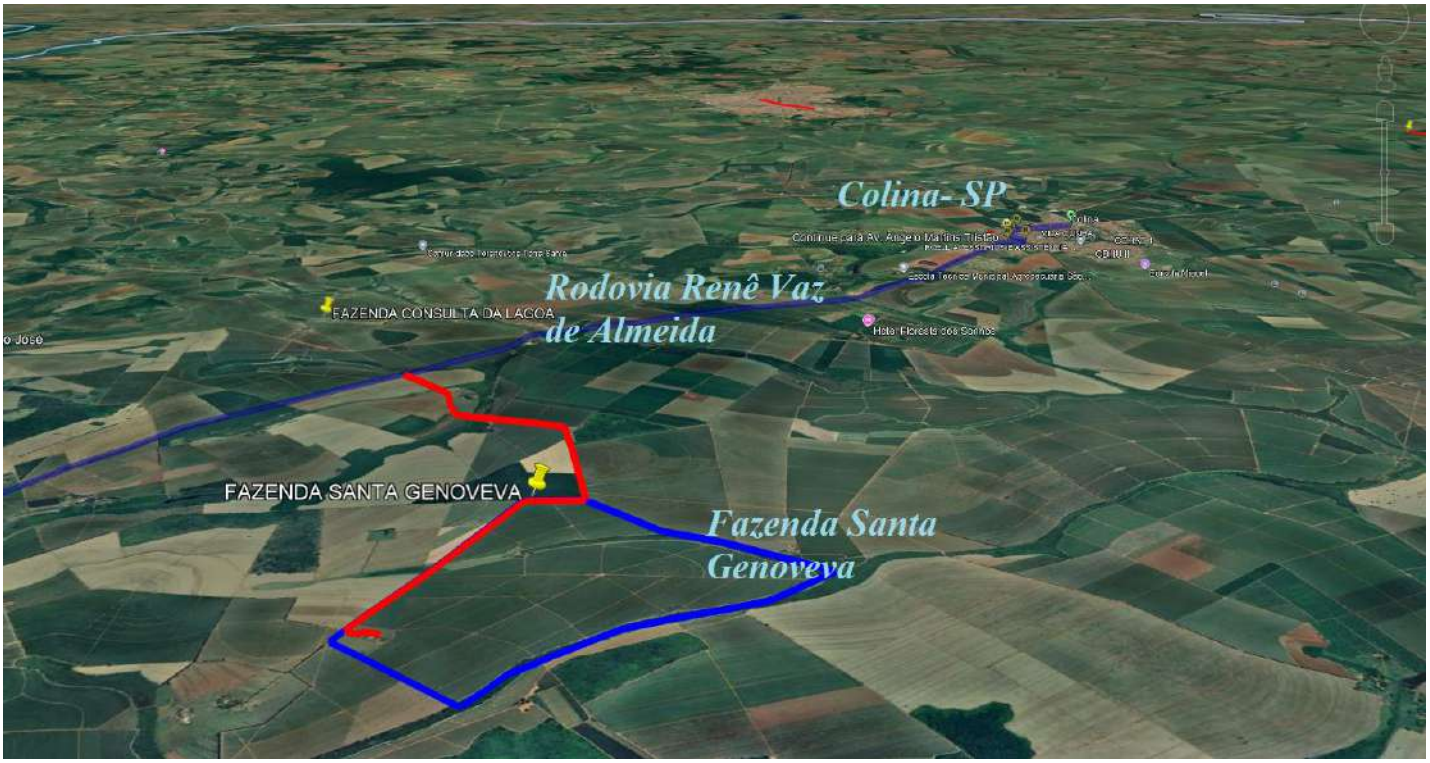
CADASTRO: **Código - INCRA**: 604.020.002.348-3. **Área total**: 452,4000 ha. **Módulo Rural**: 4,0314 ha. **Número de Módulos Rurais**: 103,71. **Módulo Fiscal**: 18,0000 ha. **Número de Módulos Fiscais**: 25,1300. **Fração Mínima de Parcelamento**: 2,00 ha. **Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF**: 0.781.302-3.

Área total da propriedade rural avalianda compreendendo 4.552.632,00m2 ou 455,2632 hectares ou 188,1252893 alqueires:

IMÓVEL AVALIANDO			Matrícula n. 3.095			
Fazenda Santa Genoveva	Fazenda Santa Genoveva		?	2	94%	1
IMÓVEL AVALIANDO	Avaliação		Valor por Alqueire	Tipo Solo	Aproveitamento	Topografia
Valor de Mercado	?					
Valor das benfeitorias	R$	-	hectares	índice agronômico		
Área em alq total		188,1252893	455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
Área em alq produção		176,1252893	426,22	0,780	332,4540961	não mexa abaixo
Área em alq APP		12,0000000	29,04	0,475	13,794	346,2480961
Q calculado		0,761				0,761
Área em m2 da propriedade a avaliar		4.552.632,00				

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Área de Preservação Permanente com a área onde se encontram as benfeitorias, aproximadamente 290.400,00 m2 ou 29,04 hectares ou 12,00 alqueires:

IMÓVEL AVALIANDO			*Matrícula n. 3.095*			
Fazenda Santa Genoveva	*Fazenda Santa Genoveva*		*?*	*2*	*94%*	*1*
IMÓVEL AVALIANDO	*Avaliação*		*Valor por Alqueire*	*Tipo Solo*	*Aproveitamento*	*Topografia*
Valor de Mercado	*?*					
Valor das benfeitorias	*R$*	-	*hectares*	*índice agronômico*		
Área em alq total		*188,1252893*	*455,2632*	*altere abaixo*	*não mexa abaixo*	
Área em alq produção		*176,1252893*	*426,22*	*0,780*	*332,4540961*	*não mexa abaixo*
Área em alq APP		*12,0000000*	*29,04*	*0,475*	*13,794*	*346,2480961*
Q calculado		*0,761*				***0,761***
Área em m2 da propriedade a avaliar		*4.552.632,00*				

FOTOS DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTOS PELO LADO DE FORA DAS MESMAS:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesas em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Sede

Casa de Sede: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso lajotas cerâmicas em bom estado, parte sem e parte com forro em madeira, pé-direito de 2,80 metros aproximadamente, com a área construída de 447,00m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Funcionário 1

Casa de Funcionário 1: cobertura de telhas francesa em bom estado, parte piso cimentado, parte em cerâmica, parte sem forro e outra com forro de madeira pinus envernizado, em bom estado, pé-direito de 2,60 metros aproximadamente, com a área construída de 141,60m2.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Funcionário 1

Casa de Funcionário 1: cobertura de telhas francesa em bom estado, parte piso cimentado, parte em cerâmica, parte sem forro e outra com forro de madeira pinus envernizado, em bom estado, pé-direito de 2,60 metros aproximadamente, com a área construída de 141,60m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Funcionário 2

Casa de Funcionário 2: cobertura de telhas francesa em bom estado, piso cimentado, sem forro, pé-direito de 2,60 metros aproximadamente, com a área construída de 101,74m2.



Fazenda Santa Genoveva
Casa de Funcionário 3

Casa de Funcionário 3: cobertura de telhas francesa em péssimo estado, sobre tesouras de madeira em médio estado, piso cimentado em bom estado, sem forro, pé-direito de 2,60 metros aproximadamente, com a área construída de 65,96m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Barracão

Barracão: cobertura de telhas francesa em bom estado, sobre tesouras de madeira em bom estado, piso cimentado e também em contrapiso em bom estado, sem forro, pé-direito de 3,20 metros aproximadamente, com a área construída de 208,00m2.



Fazenda Santa Genoveva
Barracão

Barracão: cobertura de telhas francesa em bom estado, sobre tesouras de madeira em bom estado, piso cimentado e também em contrapiso em bom estado, sem forro, pé-direito de 3,20 metros aproximadamente, com a área construída de 208,00m2.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Fazenda Santa Genoveva
Poço semiartesiano com caixa elevada metálica

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A situação do imóvel do ponto de vista de circulação é BOA, conforme classificação de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, não tendo problemas no período chuvoso quanto a retirada da safra. A topografia é classificada em plana, com 1,75% em média de inclinação < 3%, conforme se apresenta na tabela abaixo:

Classe	Declividade %	Declividade º	Topografia	Adoção
A	< 3,00	< 0,17	Plana	1
B	3,00 a 6,00	1,70 a 3,40	Suavemente ondulada	2
C	6,00 a 12,00	3,40 a 6,80	Medianamente Ondulada	3
D	12,00 a 20,00	6,80 a 11,30	Fortemente Ondulada	4
E	20,00 a 40,00	11,30 a 21,80	Extremamente Ondulada	5
F	> 40,00	> 21,80	Montanhosa	6

IMÓVEL AVALIANDO		Matrícula n. 3.095			
Fazenda Santa Genoveva	Fazenda Santa Genoveva	?	2	94%	1
IMÓVEL AVALIANDO	Avaliação	Valor por Alqueire	Tipo Solo	Aproveitamento	Topografia
Valor de Mercado	?				
Valor das benfeitorias	R$ -	hectares	índice agronômico		
Área em alq total	188,1252893	455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
Área em alq produção	176,1252893	426,22	0,780	332,4540961	não mexa abaixo
Área em alq APP	12,0000000	29,04	0,475	13,794	346,2480961
Q calculado	0,761				0,761
Área em m2 da propriedade a avaliar	4.552.632,00				

A área total é constituída de 188,1252893 alqueires, equivalentes a 455,2632 hectares de terras, ou ainda, 4.552.632,00 metros quadrados. A produção aproximada em 176,1252893 alqueires atualmente, ou ainda 426,22 hectares, ou ainda 4.262.200,00 metros quadrados, está direcionada a produção de canas de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

açúcar no sistema de cana arrendada. O remanescente de aproximadamente 12,00 alqueires, ou ainda 29,04 hectares, ou ainda 290.400,00 metros quadrados em APP e área ocupada por benfeitorias não reprodutivas. As não reprodutivas estão constituídas da seguinte forma: 1) uma casa de sede, 2) casas de colonos; 3) um barracão.

IMÓVEL AVALIANDO			Matrícula n. 3.095			
Fazenda Santa Genoveva	Fazenda Santa Genoveva		?	2	94%	1
IMÓVEL AVALIANDO	Avaliação		Valor por Alqueire	Tipo Solo	Aproveitamento	Topografia
Valor de Mercado		?				
Valor das benfeitorias	R$	-	hectares	índice agronômico		
Área em alq total		188,1252893	455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
Área em alq produção		176,1252893	426,22	0,780	332,4540961	não mexa abaixo
Área em alq APP		12,0000000	29,04	0,475	13,794	346,2480961
Q calculado		0,761				0,761
Área em m2 da propriedade a avaliar		4.552.632,00				

A qualidade do solo é excelente, podendo ser utilizado para os mais diversos fins. Conforme a chamada “Escala de Norton”, se enquadra na condição de terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, exigindo somente adubação e manutenção.

A situação do imóvel do ponto de vista de circulação é BOA, conforme classificação de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, não tendo problemas no período chuvoso quanto a retirada da safra.

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em questão, o perito utilizará o método comparativo de dados de mercado *normal* passando os comparativos *por tratamento de fatores e inferência estatística por regressão linear,* após selecionar 82 elementos de pesquisa, conforme veremos mais abaixo discriminados.

O avaliador elaborou uma pesquisa junto a corretores, imobiliárias, e cartórios, visando obter os elementos referentes a transações e ofertas de áreas de terras na região, próximas ao imóvel em questão.

MEMORIAL DE CÁLCULOS – IMÓVEL AVALIANDO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DE PESQUISA

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Adotaremos o processo de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, que nada mais é que o escalonamento do valor correspondente a oito classes de terras de acordo com a capacidade de produção econômica e situação do imóvel do ponto de vista de circulação.

Como podemos ver, esta tabela apresenta as classes nas ordenadas e a situação nas abcissas, lançando mão dos dados obtidos de cada imóvel pesquisado, se faz a homegeneização de valores (terra nua), nos dando de forma direta, o valor procurado do alqueire de terra nua correspondente ao imóvel em questão.

MÉTODO MENDES SOBRINHO (Complementado por Miguel Kosma e Lélio Moreira)

TABELA 13 – Fatores de ponderação para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação

Situação	Classe de Terra							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
FALTO	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL 1	0,950	0,903	0,773	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL 2	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL 3	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL 4	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL 5	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

TABELA 14 - Fatores de ponderação para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação:

	SUB CLASSES										
situação	I	IIs	IIe	IIe.s	IIIs	IIIw	IIIe	IIIe.s	IVs	IVe	IV
	100%	83%	80	74	68	64	60	56	50	47	44
Asfalto	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	04
Vicinal I	0,95	0,780	0,76	0,703	0,646	0,608	0,57	0,532	0,475	0,447	0,
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,666	0,612	0,576	0,54	0,504	0,45	0,423	0, 6
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,592	0,544	0,512	0,480	0,448	0,40	0,376	0, 2
Vicinal IV	0,75	0,660	0,60	0,555	0,51	0,51	0,45	0,42	0,375	0,353	0,
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,518	0,476	0,476	0,42	0,392	0,35	0,329	0, 8

LIMA (2005) montou estes dois quadros como exemplos. Caso o engenheiro avaliador entenda que a curva de solos e situação seja outra, deverá montar novo quadro. Assim estabelecemos o valor da terra nua através de uma tabela de homogeneização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

IMÓVEL AVALIANDO		Matrícula n. 3.095			
Fazenda Santa Genoveva	Fazenda Santa Genoveva	?	2	94%	1
IMÓVEL AVALIANDO	Avaliação	Valor por Alqueire	Tipo Solo	Aproveitamento	Topografia
Valor de Mercado	?				
Valor das benfeitorias	R$ -	hectares	índice agronômico		
Área em alq total	188,1252893	455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
Área em alq produção	176,1252893	426,22	0,780	332,4540961	não mexa abaixo
Área em alq APP	12,0000000	29,04	0,475	13,794	346,2480961
Q calculado	0,761				0,761
Área em m2 da propriedade a avaliar	4.552.632,00				

O imóvel avaliando possui acesso por estrada com pavimentação em TERRA, enquadrada como VICINAL I – utilizado com plantação de canas de açúcar com área superficial aproximada de 426,22 ha e caracterizada como Classe II da terra, APP com a área onde se encontram as benfeitorias não reprodutivas 29,04 ha caracterizada com Classe IVs da terra. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta e transacionado, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

Q = valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando = variável explicada;

Q = (426,22 ha * 0,780) + (29,04 ha * 0,475) / 455,2632 ha)

Q = (332,4540961 ha + 13,794 ha) / 455,2632 ha

hectares	índice agronômico		
455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
426,22	0,780	332,4540961	não mexa abaixo
29,04	0,475	13,794	346,2480961
			0,761

Q = 346,2480961 ha / 455,2632 ha

Q = ***0,761***, valor homogeneizado para o imóvel avaliando igual ao da tabela 14

IMÓVEL AVALIANDO		Matrícula n. 3.095			
Fazenda Santa Genoveva	Fazenda Santa Genoveva	?	2	94%	1
IMÓVEL AVALIANDO	Avaliação	Valor por Alqueire	Tipo Solo	Aproveitamento	Topografia
Valor de Mercado	?				
Valor das benfeitorias	R$ -	hectares	índice agronômico		
Área em alq total	188,1252893	455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
Área em alq produção	176,1252893	426,22	0,780	332,4540961	não mexa abaixo
Área em alq APP	12,0000000	29,04	0,475	13,794	346,2480961
Q calculado	0,761				0,761
Área em m2 da propriedade a avaliar	4.552.632,00				

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 01, será obtido pela fórmula, até o imóvel em oferta 82:

qTR = { [(P – BNR - BR) / S] x CCUS;SI litígio / CCUS;SI elemento de pesquisa }

Onde:

qTR = preço da terra nua homogeneizado = ?

P = valor de mercado em oferta = R$.610.000,00;

Informante: larrazimoveis.com.br/comprar/fazenda/

CHÁCARA	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq	R$ 610.000,00	2	100%	R$ 17,57	Situação Circulação	R$ 425.203,09	1	
ELEMENTO COMPARATIVO 1	Oferta	Valor Aluguel Oferta	Tipo Solo	Aproveitamento	Valor m2 hom.	Terra	Valor Aluguel hom.	Topografia	

Q = Vv * Ip

hectares	índice agronômico		
2,42	altere abaixo	não mexa abaixo	
2,42	0,780	1,8876	não mexa abaixo
0,00	0,475	0	1,8876
		Q calculado	0,780

Q = 0,780 para o elemento comparativo 01

CCUS;SI questão = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = ***0,761;***

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = ***0,780***;

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando;

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue:

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.01, substituindo os valores fica:

		Preço Oferta		fator oferta		Valor da BFR		Valor da BFNR			Área da propriedade (m2)								
		1																	
V terrreno por m2	igual	((	R$ 610.000,00	vezes	0,9000	menos	R$ -	menos	R$ 112.920,00	))	dividido	1,00	vezes	(	0,761	dividido	0,780	)	
V terrreno por m2	igual	((	R$ 549.000,00			menos	R$ 112.920,00			))	dividido	1,00							
V terrreno por m2	igual		R$ 436.080,00						dividido		dividido	1,00							
V terrreno por m2	igual		R$ 436.080,00	vezes	0,98														
V terrreno por m2	igual		R$ 425.203,09						R8N sisdea										
R$ 124.276,82									R$ 17,57										

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Conferindo as contas com o Excel:

qTR = R$.425.203,09 / alqueire de terra nua para o Comparativo 1

qTR = R$.17,57 / m² para o Comparativo 01

Continuando a homogeneização através de tratamento científico, e fica como segue adiante:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Significância do Modelo

Tipo	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Solo	2,2805	2,31	0,005927	x	-0,93%
	Potencial Hídri...	0,0000	-3,45	-0,014945	x	13,50%
	Topografia	1,1829	6,81	0,024107	x	-3,69%
	Aproveitamento	82,3123	-2,34	-0,000430	x	2,17%
	Valor unitário	7,9563	6,50	0,119076	1/y	

Amplitude do Modelo

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	11,41	11,99	10,88	9,68	4,61	5,07

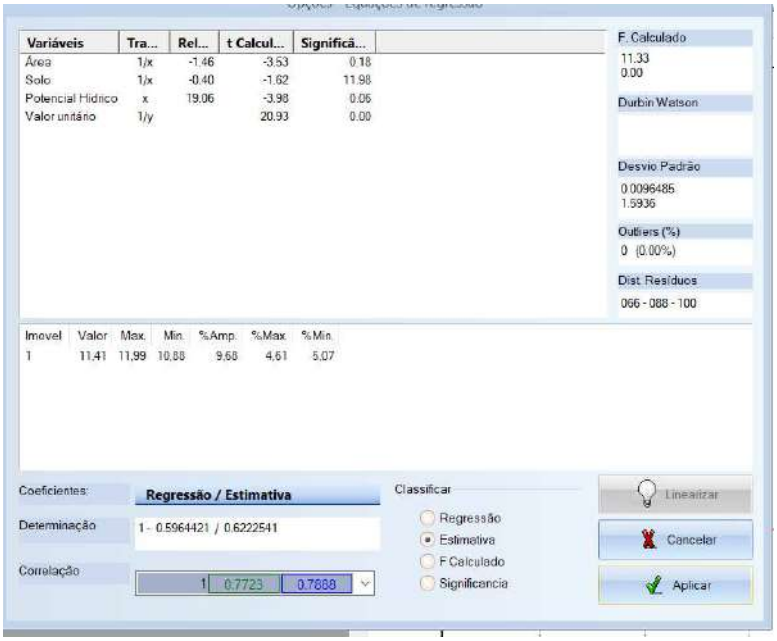
Amplitude do Modelo (sem extrapolações)

Variável	Valor Méd...	Valor Míni...	Valor Máx...	Amplitude
Área	834.828,30	111.320,00	7.211.600,00	7.100.280,00
* Evento	0	0	1	1
* Índice Agr...	0,786	0,628	0,934	0,306
Solo	2	1	3	2
Potencial Hí...	1	0	1	1
* Topografia	2	1	2	1
* Aproveita...	84,13	67,00	100,00	33,00
* Valor total	10.730.925,...	1.500.000,00	80.000.000,...	78.500.000,...
Valor unitário	12,35	10,02	18,02	8,00

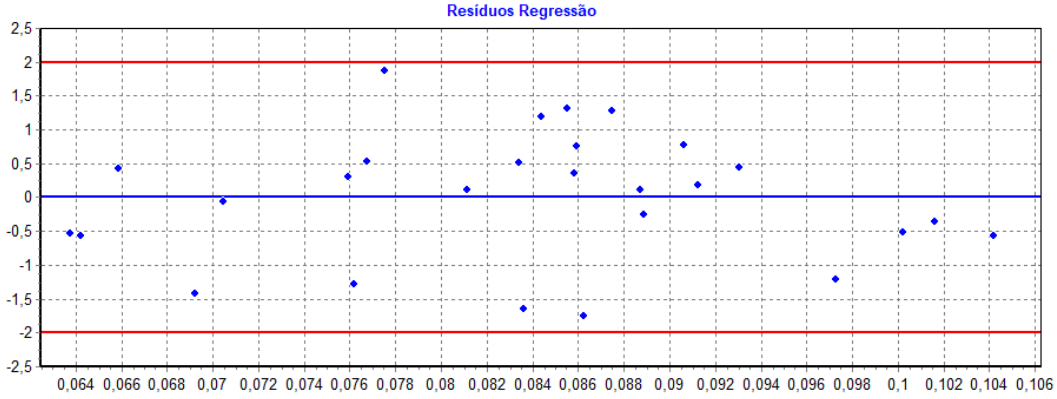
Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III – F calculado 0,01 ou 1%, e significância 2,35% < 30%, e amplitude de 10,81% < 30%

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

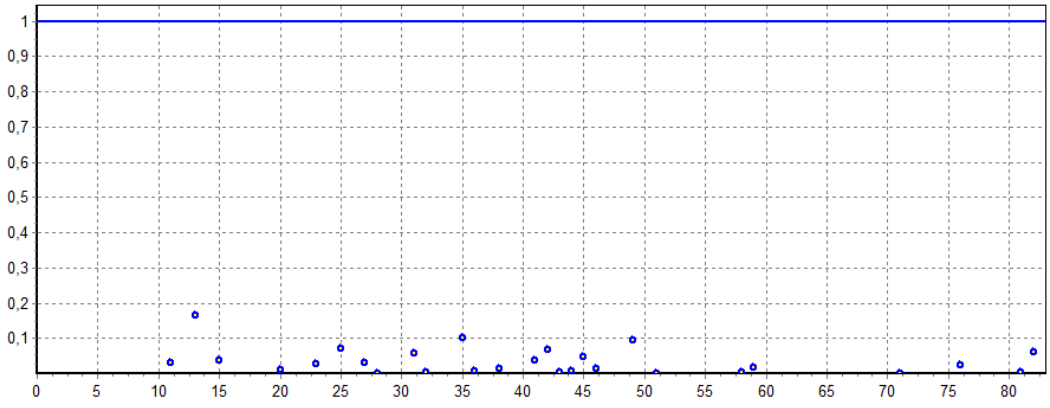
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



Distribuição dos Resíduos



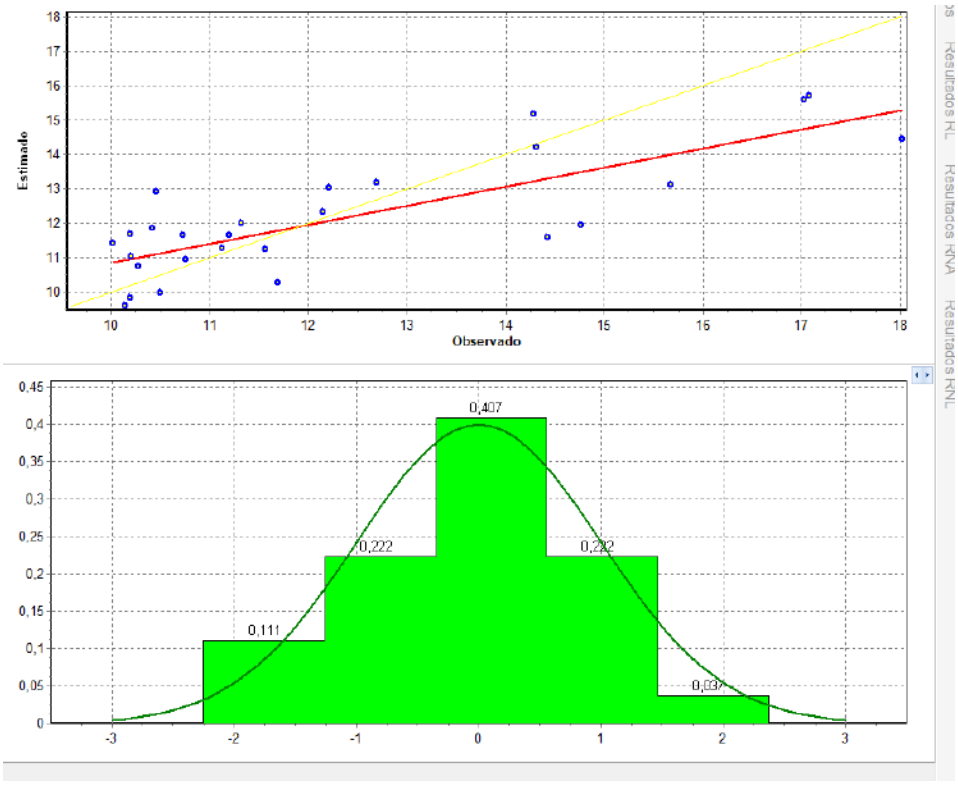
Distância de Coock



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Aderência



Grau de Significância Isoladas para as Variáveis Independentes e Dependente (todas <s 80%)

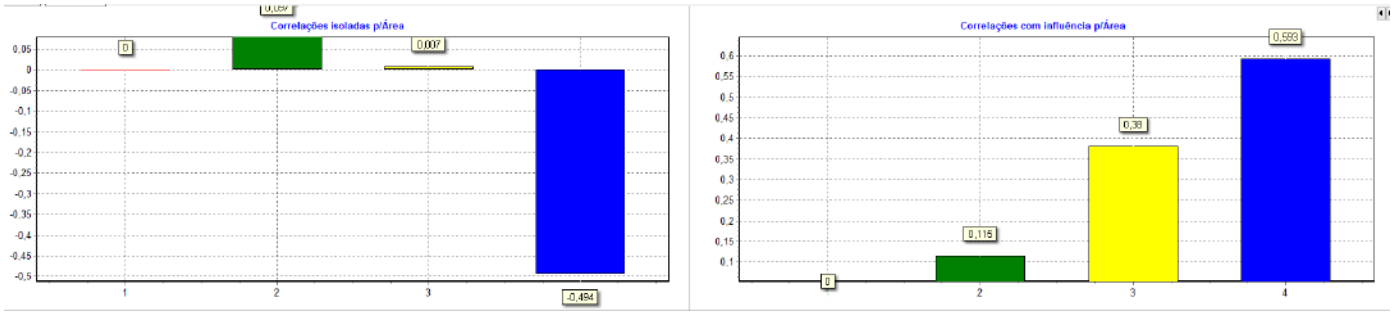
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Área	1/x	x1	0	0,10	0,01	-0,49
	Solo	1/x	x2	0,10	0	0,11	-0,32
	Potencial Hídrico	x	x3	0,01	0,11	0	-0,56
	Valor unitário	1/y	y	-0,49	-0,32	-0,56	0

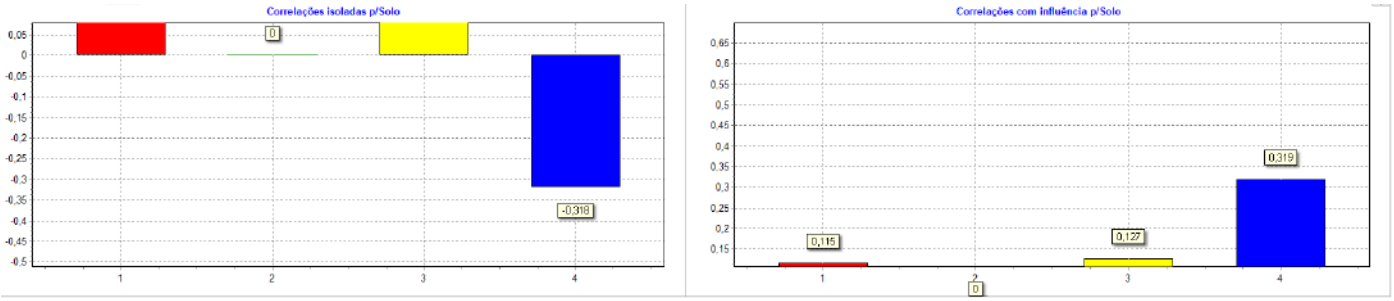
Grau de Significância Influência para as Variáveis Independentes e Dependente (todas <s 80%)

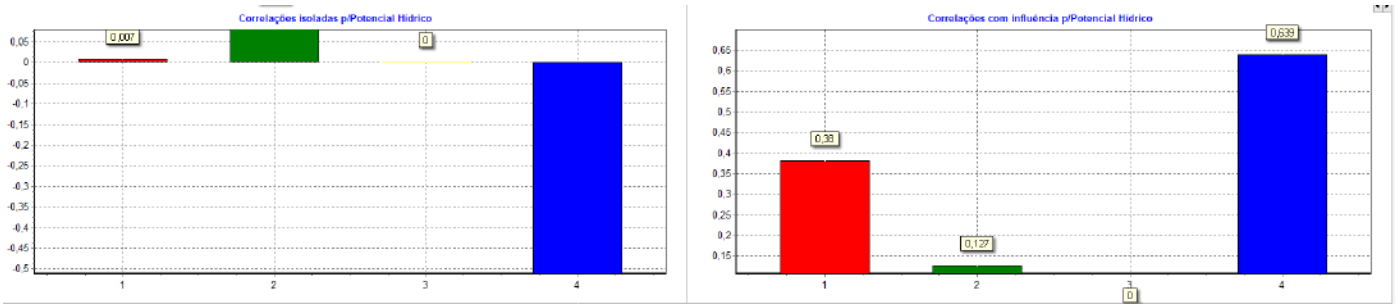
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	y
	Área	1/x	x1	0	0,12	0,38	0,59
	Solo	1/x	x2	0,12	0	0,13	0,32
	Potencial Hídrico	x	x3	0,38	0,13	0	0,64
	Valor unitário	1/y	y	0,59	0,32	0,64	0

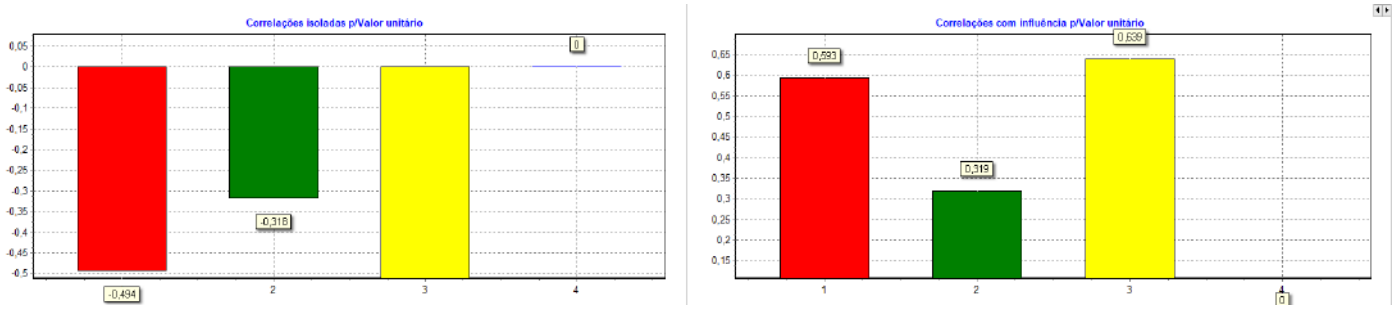
Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.









Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	PALIM
Modelo:	
Data do modelo:	terça-feira, 15 de outubro de 2024
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	82
Dados utilizados no modelo:	27

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área	Numérica	Quantitativa		Sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	Não
Índice Agronômico	Numérica	Proxy		Não
Solo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Ótimo 2-Médio 3-Regular 4 ruim	Sim
Potencial Hídrico	Numérica	Dicotomica	não tem 0; tem água 1	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	1 topografia plana; 2 topografia ondulada	Não
Aproveitamento	Numérica	Quantitativa	0% ou sem aproveitamento; 100% máximo aproveitamento	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	111.320,00	7.211.600,00	7.100.280,00	834.828,30
Solo	1,00	3,00	2,00	2,19
Potencial Hídrico	0,00	1,00	1,00	0,70
Valor unitário	10,02	18,02	8,00	12,35

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.7722966 / 0.7888308
Coeficiente de determinação:	0.5964421
Fisher - Snedecor:	11.33
Significância do modelo (%):	0.01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.003	3	0.001	11.331
Não Explicada	0.002	23	0.000	
Total	0.005	26		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0.1098080305 -2729.259919 / Área -0.01053208252 / Solo -0.01628627295 * Potencial Hídrico

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	-3.53	0.18
Solo	1/x	-1.62	11.98
Potencial Hídrico	x	-3.98	0.06
Valor unitário	1/y	20.93	0.00

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área	x1	0.00	0.10	0.01	-0.49
Solo	x2	0.10	0.00	0.11	-0.32
Potencial Hídrico	x3	0.01	0.11	0.00	-0.56
Valor unitário	y	-0.49	-0.32	-0.56	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área	x1	0.00	0.12	0.38	0.59
Solo	x2	0.12	0.00	0.13	0.32
Potencial Hídrico	x3	0.38	0.13	0.00	0.64
Valor unitário	y	0.59	0.32	0.64	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
11	0,07002800	0,06586100	0,00416700	5,9500%	0,431850	0,02897700
13	0,09980000	0,08750100	0,01230000	12,3242%	1,274773	0,16618400
15	0,05854800	0,06373800	-0,00519000	-8,8653%	-0,537957	0,03822700
20	0,09727600	0,09302900	0,00424700	4,3660%	0,440182	0,01127200
23	0,05872000	0,06419300	-0,00547300	-9,3209%	-0,567262	0,02546100
25	0,08554300	0,09727500	-0,01173200	-13,7145%	-1,215922	0,07094400
27	0,06381600	0,07619400	-0,01237800	-19,3956%	-1,282850	0,03158000
28	0,06988100	0,07045900	-0,00057700	-0,8263%	-0,059847	0,00016400
31	0,09803900	0,09060100	0,00743900	7,5874%	0,770961	0,05753000
32	0,09293700	0,09122000	0,00171700	1,8470%	0,177906	0,00309400
35	0,05549400	0,06923600	-0,01374200	-24,7634%	-1,424287	0,09969000
36	0,08833900	0,08337700	0,00496200	5,6173%	0,514303	0,00661200
38	0,09523800	0,10020100	-0,00496300	-5,2112%	-0,514388	0,01308900
41	0,09596900	0,08437200	0,01159700	12,0843%	1,201972	0,03790500
42	0,06775100	0,08360300	-0,01585200	-23,3982%	-1,643003	0,06809500
43	0,07880200	0,07594100	0,00286100	3,6309%	0,296548	0,00398000
44	0,09813500	0,10159800	-0,00346300	-3,5286%	-0,358893	0,00677700
45	0,09813500	0,08550000	0,01263600	12,8756%	1,309589	0,04873400
46	0,08190000	0,07672400	0,00517600	6,3198%	0,536450	0,01353900
49	0,06934800	0,08625200	-0,01690400	-24,3750%	-1,751948	0,09317200
51	0,08230500	0,08114100	0,00116400	1,4139%	0,120609	0,00098900
58	0,08928600	0,08580400	0,00348200	3,8995%	0,360857	0,00344700
59	0,09319700	0,08590600	0,00729000	7,8227%	0,755611	0,01533800
71	0,08984700	0,08870000	0,00114800	1,2773%	0,118939	0,00056200
76	0,09861900	0,10416400	-0,00554400	-5,6218%	-0,574620	0,02267100
81	0,08643000	0,08888300	-0,00245300	-2,8379%	-0,254221	0,00262800
82	0,09560200	0,07751500	0,01808700	18,9195%	1,874645	0,06000100

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

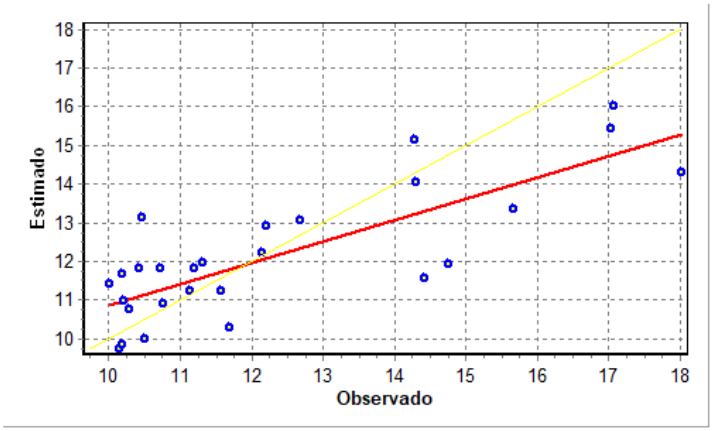
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

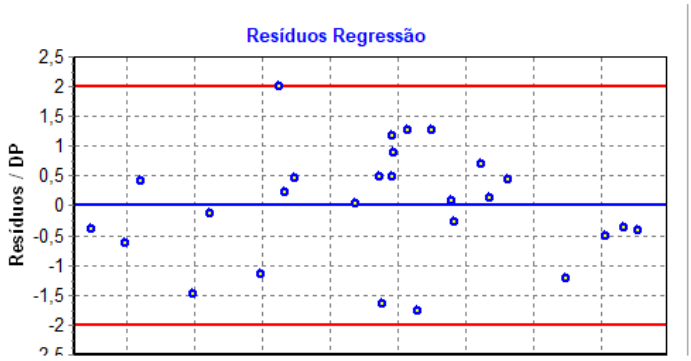
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



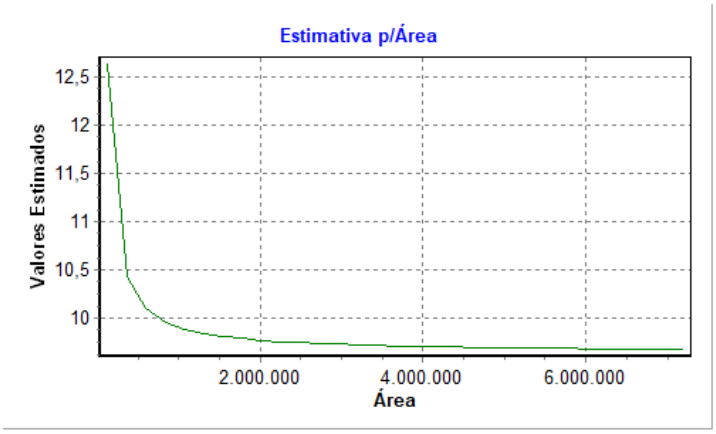
Resíduos da Regressão Linear



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

16) **GRAFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇAO NO PONTO MEDIO:**





Segue na próxima folha

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Informante
1	*	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz
2	*	Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq.		Larraz
3	*	Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz
4	*	Chácara Taiaçú Sp 2,60 alqueires		Larraz
5	*	Sítio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz
6	*	Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz
7	*	Sítio Igarapava 4,83 alq		Larraz
8	*	Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz
9	*	Sítio Barretos 5 alq		Larraz
10	*	Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz
11		Sítio Ituverava 4,67 alq		Larraz
12	*	Sítio Barretos 6,25 alq		Larraz
13		Sítio Tanabi 6,00 alq		Larraz
14	*	Sítio Tanabi 9,00 alq		Larraz
15		Sítio Ituverava 4,60 alq		Larraz
16	*	Sítio Ituverava 7,00 alq		Larraz
17	*	Chácara Ituverava 4 alq		Larraz
18	*	Sítio Fernandópolis		Larraz
19	*	Sítio Mirassol 13 alq		Larraz
20		Sítio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz
21	*	Sítio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz
22	*	Síto Barretos 20 alq		Larraz
23		Sítio Pitngueiras 6,00 alq		Larraz
24	*	Sítio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz
25		Sítio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz
26	*	Sítio Votuporanga		Larraz

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

		18,90 alq		
27		Sítio Ituverava 9,35 alq		Larraz
28		Sítio Igarapava 9,00 alq		Larraz
29	*	Sítio Santa Rosa do Viterbo ,24,50 alq		Larraz
30	*	Sítio Tanabi 30 alq		Larraz
31		Sítio Igarapava 13 alqueires		Larraz
32		Sítio Ituverava 14 alqueires		Larraz
33	*	Sítio Santa Rosa do Viterbo 40 alqueires		Larraz
34	*	Sítio Barretos 24 alqueires		Larraz
35		Sítio Jaboticabal 8,20 alq		Larraz
36		Sítio Barretos 17 alqueires		Larraz
37	*	Cosmorama SP 30 alqueires		Larraz
38		Novo Horizonte SP 18,50 alqueires		Larraz
39	*	Votuporanga SP 30 alqueires		Larraz
40	*	Votuporanga SP 28,50 alqueires		Larraz
41		Votuporanga SP 28,50 alqueires		Larraz
42		Sítio Igarapava 17,60 alqueires		Larraz
43		Sítio Ituverava 16 alqueires		Larraz
44		Votuporanga SP 24 alqueires		Larraz
45		São José do Rio Preto SP 25 alqueires		Larraz
46		Sítio Ribeirão Preto 18 alqueires		Larraz
47	*	Sítio Cajuru 26 alqueires		Larraz
48	*	Sítio Ituverava SP 13,60 alqueires		Larraz
49		Sítio Igarapava SP 30 alqueires		Larraz
50	*	Sítio Ituverava SP 21 alqueires		Larraz
51		Fazenda Igarapava SP 61 alqueires		Larraz

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

52	*	Fazenda Votuporanga SP 53 alqueires		Larraz
53	*	Sítio Tanabi 45 alqueires		Larraz
54	*	Fazenda Fernandópolis SP 51 alqueires		Larraz
55	*	Sítio Olímpia SP 41 alqueires		Larraz
56	*	Fazenda Fernandópolis 67 alqueires		Larraz
57	*	Fazenda Ribeirão Preto SP 57 alqueires		Larraz
58		Fazenda Mirassol SP 46 alqueires		Larraz
59		Fazenda Colina 48 alq		Larraz
60	*	Fazenda São José do Rio Preto SP 70 alq		Larraz
61	*	Fazenda Fernandópolis SP 102 alq		Larraz
62	*	Fazenda Votuporanga SP 105 alqueires		Larraz
63	*	Fazenda São José do Rio Preto SP 114 alq		Larraz
64	*	Fazenda Fernandópolis SP 94 alq		Larraz
65	*	Fazenda Votuporanga 83 alqueires		Larraz
66	*	Fazenda Ribeirão Preto 56 alqueires		Larraz
67	*	Fazenda Votuporanga 102 alqueires		Larraz
68	*	Fazenda Fernandópolis 105 alqueires		Larraz
69	*	Fazenda Santa Rosa do Viterbo 100 alq		Larraz
70	*	Fazenda Fernandópolis 112 alq		Larraz
71		Fazenda São José do Rio Preto 86 alq		Larraz
72	*	Fazenda Barretos 131 alqueires		Larraz
73	*	Fazenda Fernandópolis 218 alqueires		Larraz
74	*	Fazenda Ribeirão Preto 310 alqueires		Larraz
75	*	Sítio Monte Azul 14 alqueires		Palim Corretor
76		Fazenda Ribeirão Preto		Larraz

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

		298 alqueires		
77	*	Chácara Bebedouro SP 0,64 alqueires		Tonioli
78	*	Chácara Cajuru SP 0,41 alqueires		Tonioli
79	*	Chácara Bebedouro SP 2,68 alqueires		Tonioli
80	*	Chácara Bebedouro SP 2,89 alqueires		MM Imóveis
81		Fazenda Guaraci SP 100,00 alqueires		Palim Corretor
82		Sítio Monte Azul 10,50 alq		Palim Corretor

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Evento	Índice Agronômico	Solo	Potencial Hídrico	Topografia	Aproveitamento
1	*	24.200,00	0	0,780	2	1	1	100,00
2	*	102.850,00	0	0,780	2	0	0	88,00
3	*	72.600,00	0	0,729	3	0	0	98,00
4	*	62.920,00	0	0,754	2	1	2	97,00
5	*	136.730,00	0	0,641	3	0	2	95,00
6	*	48.400,00	0	0,750	2	1	1	38,00
7	*	116.886,00	0	0,780	2	1	2	83,00
8	*	84.700,00	0	0,715	3	1	1	80,00
9	*	121.000,00	0	0,697	3	1	2	96,00
10	*	56.628,00	0	0,765	3	1	1	80,00
11		113.014,00	0	0,628	3	1	1	93,00
12	*	62.920,00	0	0,697	3	1	2	80,00
13		145.200,00	0	0,760	3	0	2	80,00
14	*	217.800,00	0	0,950	3	1	2	95,00
15		111.320,00	0	0,707	2	1	1	93,61
16	*	169.400,00	0	0,831	1	1	2	80,00
17	*	96.800,00	0	0,797	2	1	2	100,00
18	*	350.900,00	0	0,950	1	0	1	80,00
19	*	314.600,00	0	0,736	3	0	2	80,00
20		205.700,00	0	0,723	3	0	1	90,00
21	*	338.800,00	0	0,697	3	1	2	95,00
22	*	484.000,00	0	0,666	3	0	2	64,00
23		145.200,00	0	0,846	1	1	2	75,00
24	*	484.000,00	0	0,729	3	0	2	80,00
25		302.500,00	0	0,697	3	0	2	80,00
26	*	457.380,00	0	0,719	3	0	2	84,00
27		226.270,00	0	0,758	2	1	2	80,00

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

28		217.800,00	0	0,927	1	1	1	83,00
29	*	592.900,00	0	0,745	2	0	2	80,00
30	*	847.000,00	0	0,697	3	0	2	80,00
31		314.600,00	0	0,934	1	0	2	86,00
32		338.800,00	0	0,912	1	0	1	100,00
33	*	968.000,00	0	0,697	3	0	2	97,00
34	*	580.800,00	0	0,669	3	1	1	76,00
35		198.440,00	0	0,866	1	1	1	80,00
36		411.400,00	0	0,742	3	1	2	80,00
37	*	726.000,00	0	0,697	3	1	1	80,00
38		447.700,00	0	0,697	3	0	1	67,00
39	*	726.000,00	0	0,729	3	0	2	100,00
40	*	689.700,00	0	0,738	3	0	1	86,00
41		484.000,00	0	0,697	3	1	2	82,00
42		425.920,00	0	0,766	3	1	1	71,00
43		387.200,00	0	0,898	1	1	1	86,00
44		580.800,00	0	0,760	3	0	2	73,00
45		605.000,00	0	0,734	3	1	2	100,00
46		435.600,00	0	0,904	1	1	1	80,00
47	*	629.200,00	0	0,737	3	1	2	73,00
48	*	329.120,00	0	0,978	1	1	2	75,00
49		726.000,00	0	0,745	3	1	1	80,00
50	*	508.200,00	0	0,734	3	1	2	90,00
51		1.476.200,00	0	0,891	1	1	1	89,00
52	*	1.282.600,00	0	0,654	3	1	2	80,00
53	*	1.089.000,00	0	0,697	3	1	2	80,00
54	*	1.234.200,00	0	0,735	3	0	2	80,00
55	*	992.200,00	0	0,722	3	0	2	90,00
56	*	1.621.400,00	0	0,639	3	1	2	82,00
57	*	1.379.400,00	0	0,866	1	0	2	78,00
58		1.113.200,00	0	0,719	2	1	2	84,00
59		1.161.600,00	0	0,866	2	1	2	78,00
60	*	1.694.000,00	0	0,843	1	0	2	64,00
61	*	2.468.400,00	0	0,697	3	1	2	75,00
62	*	2.541.000,00	0	0,743	3	1	2	80,00
63	*	2.758.800,0	0	0,697	3	1	2	57,00

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

		0						
64	*	2.274.800,00	0	0,693	3	1	1	85,00
65	*	2.008.600,00	0	0,756	3	0	2	97,00
66	*	1.355.200,00	0	0,860	1	1	2	80,00
67	*	2.468.400,00	0	0,714	3	1	2	80,00
68	*	2.541.000,00	0	0,713	3	1	2	80,00
69	*	2.420.000,00	0	0,650	3	1	2	88,00
70	*	2.710.400,00	0	0,713	3	1	1	88,00
71		2.081.200,00	0	0,697	3	1	2	98,00
72	*	3.170.200,00	0	0,679	3	0	2	62,00
73	*	5.275.600,00	0	0,697	3	1	2	88,00
74	*	7.502.000,00	0	0,764	2	0	2	80,00
75	*	338.800,00	0	0,719	2	1	2	80,00
76		7.211.600,00	0	0,730	2	0	2	82,00
77	*	15.600,00	0	0,780	2	1	1	80,00
78	*	10.000,00	0	0,760	2	1	1	80,00
79	*	65.000,00	0	0,780	2	1	1	87,00
80	*	69.938,00	0	0,780	2	1	1	82,00
81		2.420.000,00	1	0,744	3	1	2	98,00
82		254.100,00	0	0,878	2	1	2	83,00

ID	Desabilitado	Valor total	Valor unitário
1	*	610.000,00	17,57
2	*	700.000,00	5,14
3	*	726.000,00	9,39
4	*	750.000,00	9,38
5	*	800.000,00	6,22
6	*	1.000.000,00	12,25
7	*	1.272.000,00	8,40
8	*	1.300.000,0	11,58

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

9	*	1.400.000,00	9,76
10	*	1.500.000,00	22,44
11		1.500.000,00	14,28
12	*	1.562.000,00	23,22
13		1.680.000,00	10,02
14	*	2.000.000,00	4,81
15		2.000.000,00	17,08
16	*	2.200.000,00	10,02
17	*	2.400.000,00	21,29
18	*	2.700.000,00	5,31
19	*	2.700.000,00	7,91
20		2.720.000,00	10,28
21	*	2.940.000,00	6,62
22	*	3.000.000,00	4,73
23		3.100.000,00	17,03
24	*	3.200.000,00	6,21
25		3.750.000,00	11,69
26	*	3.900.000,00	7,84
27		4.000.000,00	15,67
28		4.307.000,00	14,31
29	*	4.500.000,00	6,70
30	*	4.550.000,00	5,17
31		4.700.000,00	10,20
32		5.000.000,0	10,76

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

33	*	5.000.000,00	4,83
34	*	5.000.000,00	8,58
35		5.000.000,00	18,02
36		5.100.000,00	11,32
37	*	5.100.000,00	7,57
38		5.550.000,00	10,50
39	*	5.580.000,00	6,99
40	*	5.800.000,00	7,53
41		6.000.000,00	10,42
42		6.500.000,00	14,76
43		6.728.000,00	12,69
44		7.000.000,00	10,19
45		7.000.000,00	10,19
46		7.200.000,00	12,21
47	*	8.000.000,00	9,78
48	*	9.500.000,00	20,20
49		10.000.000,00	14,42
50	*	20.000.000,00	36,05
51		24.400.000,00	12,15
52	*	8.100.000,00	6,48
53	*	9.000.000,00	7,96
54	*	9.850.000,00	7,18
55	*	10.300.000,00	9,60
56	*	10.350.000,	6,65

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

57	*	10.500.000,00	5,88
58		15.000.000,00	11,20
59		16.000.000,00	10,73
60	*	16.000.000,00	7,48
61	*	17.000.000,00	6,70
62	*	17.400.000,00	6,29
63	*	18.000.000,00	6,14
64	*	18.000.000,00	7,53
65	*	18.260.000,00	7,98
66	*	20.000.000,00	11,26
67	*	20.400.000,00	7,68
68	*	22.500.000,00	8,43
69	*	23.500.000,00	10,10
70	*	23.500.000,00	8,28
71		24.000.000,00	11,13
72	*	28.820.000,00	8,93
73	*	40.200.000,00	7,44
74	*	80.000.000,00	9,32
75	*	6.300.000,00	17,46
76		80.000.000,00	10,14
77	*	550.000,00	15,08
78	*	500.000,00	21,44
79	*	2.500.000,00	19,28
80	*	3.000.000,00	25,74
81		28.000.000,	11,57
82		3.500.000,00	10,46

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	10,88	4,61%	
Valor Médio	11,41	-	III
Valor Máximo	11,99	5,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Fazenda Santa Genoveva	-
Complemento	Colina SP	-
Informante	Fernando Junqueira Franco	-
Área	4.552.632,00	Não
Solo	2,00	Não
Potencial Hídrico	1,00	Não

Usando o mesmo critério, o qual foi adotado para estimar o valor das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas dos imóveis referentes aos elementos de pesquisa em ofertas e transacionados, chegamos a um valor estimativo do imóvel avaliando, como segue:

BNR* = benfeitorias não reprodutivas:** 1) ***Casa de Sede*, com área construída de aproximadamente 447,00 m2, de tijolos e coberta de telhas de barro francesa, padrão 2,00, depreciação 0,950* ***avalio em R$.339.720,00; 2) Casa de Funcionário 1,*** *com área construída de aproximadamente 141,60 m2, de tijolos, padrão 1,50, depreciação 0,800,* ***avalio em R$.67.968,00; 3) Casa de Funcionário 2,*** *com área construída de aproximadamente 101,74 m2, de tijolos, padrão 1,40, depreciação 0,850,* ***avalio em R$.48.428,24; 4) Casa de Funcionário 3,*** *com área construída de aproximadamente 65,96 m2, de tijolos, padrão 1,30, depreciação 0,700,* ***avalio em R$.24.009,44; 5) Barracão,*** *com área construída de aproximadamente 208,00 m2, de tijolos, padrão 0,80, depreciação 0,900,* ***avalio em R$.59.904,00; 6) Poço semiartesiano com caixa elevada em chapas, avalio em R$.35.000,00; 7) Rede de Energia Elétrica, avalio em R$.46.000,00; Total geral R$.621.029,68.***

ITEM	*BENFEITORIA*	*Endereço*	
1)	*Casa de Sede*	*R$*	*339.720,00*
2)	*Casa de Funcionário 1*	*R$*	*67.968,00*
3)	*Casa de Funcionário 2*	*R$*	*48.428,24*
4)	*Casa de Funcionário 3*	*R$*	*24.009,44*
5)	*Barracão*	*R$*	*59.904,00*
6)	*Poço semiartesiano*	*R$*	*35.000,00*
7)	*Rede de Energia Elétrica*	*R$*	*46.000,00*
Total das Benfeitorias →		*R$*	*621.029,68*

BNR = Benfeitorias não reprodutivas: Total geral R$.621.029,68

Calculando a área produtiva em cana de açúcar da propriedade:

Área que era outrora usada na produção em canas de açúcar no formato de fornecedor:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Cálculo da Cana Arrendada	tonelada / alqueire / ano	Preço por ton Usina		Área Plantada (alq.)	Total em R$.
	60	R$	142,24	176,1252893	1.503.123,67

BR = Benfeitorias reprodutivas: Total geral R$.1.503.123,67

VI ′ litígio = (BNR + BR + V unitário * Área do Imóvel Rural em m2) / m2 do imóvel rural

IMÓVEL AVALIANDO		Matrícula n. 3.095			
Fazenda Santa Genoveva	Fazenda Santa Genoveva	?	2	94%	1
IMÓVEL AVALIANDO	Avaliação	Valor por Alqueire	Tipo Solo	Aproveitamento	Topografia
Valor de Mercado	?				
Valor das benfeitorias	R$ -	hectares	índice agronômico		
Área em alq total	188,1252893	455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
Área em alq produção	176,1252893	426,22	0,780	332,4540961	não mexa abaixo
Área em alq APP	12,0000000	29,04	0,475	13,794	346,2480961
Q calculado	0,761				0,761
Área em m2 da propriedade a avaliar	4.552.632,00				

VI litígio = VI ′ litígio x S

Onde:

V unitário = valor do m2 de terra nua unitário = R$.10,24 /m2:

Valor Unitário	
Minimo (4,61%)	10,88
Médio	11,41
Máximo (5,07%)	11,99
Valor Total	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
Intervalo Predição	
Mínimo	
Máximo	
Minimo (13,27%)	9,89
Máximo (18,07%)	13,47
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	9,70
RL Máximo	13,12
Parâmetros	
Nível de Confianç	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0.7722

Variável numérica	
Área	4.552.632,00
Solo	2
Potencial Hídrico	1
Variável texto	
Endereço	Fazenda Santa Genoveva
Complemento	Colina SP
Informante	Fernando Junqueira Franco
Variáveis desabilitadas	

V unitário = valor do m2 de terra nua unitário; adotando o valor unitário no campo de arbítrio, por entender que este signatário que deixando de incluir as variáveis independentes aproveitamento e topografia, que deveriam ser usada no modelo por sua importância, foi descartada devido apresentar alto grau de significância ou por excesso

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

de correlação entre as variáveis independentes no modelo. Sendo essencial, e por essa razão adoto o campo de arbítrio do m2 para o imóvel em questão de R$.13,12 /m2:

Variável	Transf...	Restrição	I	D
Área	Auto	(-)	☑	☐
Evento	Auto	(-)	☐	☐
Índice Agronômico	Auto	(+)	☐	☐
Solo	Auto	(-)	☑	☐
Potencial Hídrico	Auto	(+)	☑	☐
Topografia	Auto	(-)	☐	☐
Aproveitamento	Auto	(+)	☐	☐
Valor total	Auto	(+)	☐	☐
Valor unitário	Auto	(+)	☐	☑

IMÓVEL AVALIANDO		*Matrícula n. 3.095*			
Fazenda Santa Genoveva	***Fazenda Santa Genoveva***	*?*	*2*	*94%*	*1*
IMÓVEL AVALIANDO	***Avaliação***	***Valor por Alqueire***	***Tipo Solo***	***Aproveitamento***	***Topografia***
Valor de Mercado	*?*				
Valor das benfeitorias	*R$ -*	***hectares***	***índice agronômico***		
Área em alq total	*188,1252893*	*455,2632*	*altere abaixo*	*não mexa abaixo*	
Área em alq produção	*176,1252893*	*426,22*	*0,780*	*332,4540961*	*não mexa abaixo*
Área em alq APP	*12,0000000*	*29,04*	*0,475*	*13,794*	*346,2480961*
Q calculado	*0,761*				***0,761***
Área em m2 da propriedade a avaliar	*4.552.632,00*				

S = área em alqueires do imóvel avaliando = 188,1252893 alqueires ou 455,2632 ha (quatrocentos e cinquenta e cinco hectares, vinte e seis ares, e trinta e dois centiares);

Benfeitorias Reprodutivas:

Cálculo da Cana Arrendada	***tonelada / alqueire / ano***	***Preço por ton Usina***	***Área Plantada (alq.)***	***Total em R$.***
	60	*R$ 142,24*	*176,1252893*	***1.503.123,67***

Sabendo-se que:

Área superficial da propriedade avalianda = 4.552.632,00 m2
BNR = Benfeitorias não reprodutivas: Total geral R$.621.029,68
BR = Benfeitorias reprodutivas: Total geral R$.1.503.123,67
Vunitário = R$.13,12/m2 a terra nua

Substituindo, fica:

VI ′ avaliando = { [(BNR + BR + V unitário * 9.477.688,00m2] / 726.000,00m2}

VI ′ avaliando = { [(R$.621.029,68 + R$.1.503.123,67 + R$.13,12 /m2 * 4.552.632,00m2)] / 4.552.632,00m2}

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

VI ′ avaliando = { [R$.2.124.153,35 + R$.59.730.531,84] / 4.552.632,00m2}

VI ‘ avaliando = { R$.61.854.685,19 / 4.552.632,00m2}

VI ′ avaliando = R$.13,59 /m2 com as benfeitorias aproximadamente, ou ainda, R$.328.795,16 /alqueire, ou R$.135.865,77 / ha.

VI avaliando = R$.61.854.685,19 com benfeitorias produtivas e reprodutivas

Então fica:

Arredondando o valor até no máximo 1% para atender a NBR 14.653-2, fica como segue adiante:

VI avaliando = R$.62.170.000,00 com benfeitorias produtivas e reprodutivas

R$.13,65 / m2 com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

R$.330.471,25/ alqueire com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

R$.136.558,37/ hectare com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

RESULTADO DO VALOR DO IMÓVEL

Assim, pelos critérios apresentados no Laudo de Avaliação, devidamente justificados, o valor de mercado para o imóvel rural, situado no município e comarca de Colina-SP, denominado Fazenda Santa Genoveva, é de R$.62.170.000,00 (Sessenta e Dois Milhões, Cento e Setenta Mil Reais).

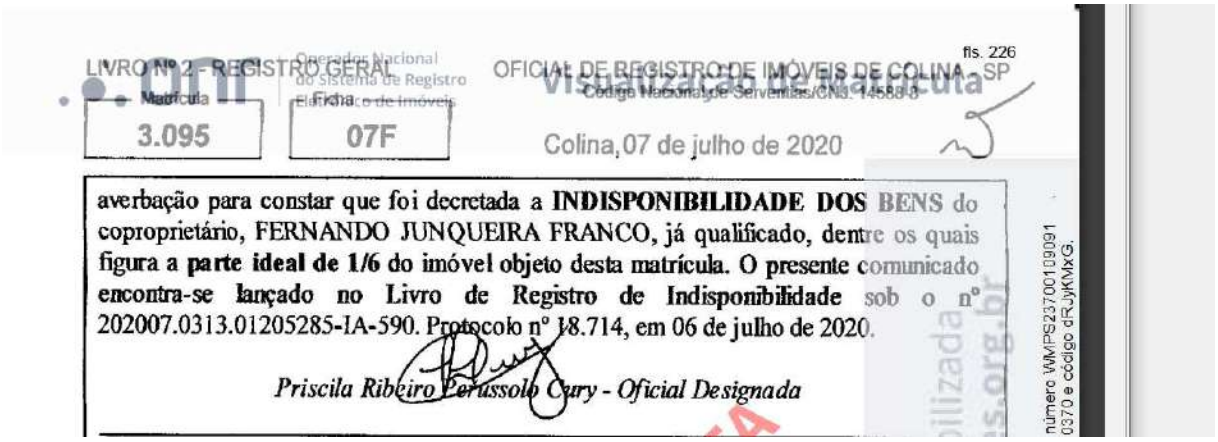
Sabendo-se que:

Segundo a cópia de parte da Matrícula nº. 3.095 do CRI de Colina-SP, às fls. 214/227 destes autos, cabe ao Requerido Réu a fração de 1/6 ou 16,67 % sobre o imóvel penhorado.

Ficando conforme abaixo especificado o valor da parte ideal do mesmo:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLINA - SP — fls. 226

Matrícula 3.095 — Ficha 07F

Colina, 07 de julho de 2020

averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** do coproprietário, FERNANDO JUNQUEIRA FRANCO, já qualificado, dentre os quais figura a **parte ideal de 1/6** do imóvel objeto desta matrícula. O presente comunicado encontra-se lançado no Livro de Registro de Indisponibilidade sob o nº 202007.0313.01205285-IA-590. Protocolo nº 18.714, em 06 de julho de 2020.

Priscila Ribeiro Perussolo Cury - Oficial Designada

Assim, pelos critérios apresentados no Laudo de Avaliação, devidamente justificados, o valor da parte ideal 1/6 ou 16,666667% de mercado, para o imóvel rural penhorado nos autos, situado no município e comarca de Colina-SP, denominado Fazenda Santa Genoveva, é de R$.10.361.666,67 (Dez Milhões, Trezentos e Sessenta e Um Mil, Seiscentos e Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Sete Centavos).

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o laudo de avaliação de imóvel rural ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir no trâmite dos autos, e que vai por mim assinado digitalmente nesta e nas restantes.

Monte Azul Paulista, 06 de novembro de 2024.

_____

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Avaliador
Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais e Perícias Técnicas
CREA SP nº.060.146.686-3
CRECI SP nº.184.056-F da 2ª Região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700124229
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

EXMO(A). SR.(a) DR.(a) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA CÍVEL DO OFÍCIO JUDICIAL DO MUNICÍPIO E COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA-SP.

PROCESSO DIGITAL Nº.1000212-58.2023.8.26.0370

LUIZ CARLOS PALIM, devidamente qualificado nos autos, na qualidade de perito judicial nos autos da **Ação Cível,** da **Classe: Execução de Título Extrajudicial; Assunto: Cédula de Crédito Bancário (processo nº. 1000212-58.2023.8.26.0370**), que **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS** movem contra **FERNANDO JUNQUEIRA FRANCO,** vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls.586 destes autos, responder aos questionamentos apresentados pela Requerente Autora às fls.364/384, conforme segue adiante:

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação 1):

Print das contestações 1), fls. 365 dos autos:

> Observa-se que o laudo esta eivado com erros materiais, tendo em vista que não se observa no mesmo o perímetro da área avaliada, a fim de identificar com precisão a porção do espaço geográfico do objeto da penhora destinado a atividades da agropecuária.

Resposta nº. 1: *Quanto a matrícula apresentada nos autos, da Fazenda Santa Genoveva, verifiquei haver rumos e distâncias, e assim, este signatário teve*

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

condições de desenhar a geometria da mesma no CAD. A seguir passo a geometria do espaço geográfico da área de App, pastagens e com benfeitorias:



1) contorno em cor azul → limites da propriedade avalianda; 2) contorno em cor vermelha → APP, pastos e construções.

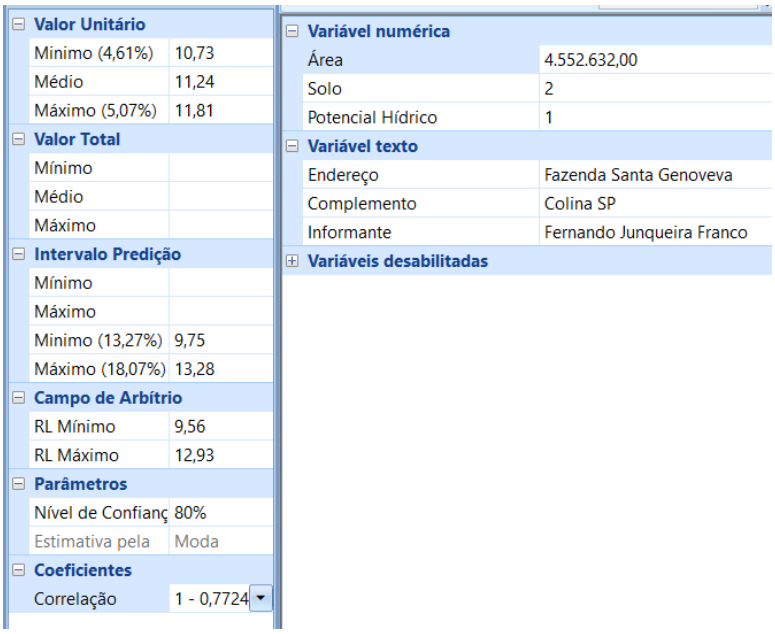
contorno em cor azul limites da propriedade avalianda; 2) acrescentando a área de APP a de pastagens e onde se encontram as benfeitorias, com contornos em cor vermelha → APP, pastos e construções.

IMÓVEL AVALIANDO		Matrícula n. 3.095			
Fazenda Santa Genoveva	Fazenda Santa Genoveva	?	2	90%	1
IMÓVEL AVALIANDO	Avaliação	Valor por Alqueire	Tipo Solo	Aproveitamento	Topografia
Valor de Mercado	?				
Valor das benfeitorias	R$ -	hectares	Índice agronômico		
Área em alq total	188,1252893	455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
Área em alq produção	169,3552893	409,84	0,780	319,6750441	não mexa abaixo
Área em alq APP, pastagens e construções	18,7700000	45,42	0,475	21,576115	341,2511591
Q calculado	0,750				0,750
Área em m2 da propriedade a avaliar	4.552.632,00				

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -



Valor Unitário	
Minimo (4,61%)	10,73
Médio	11,24
Máximo (5,07%)	11,81
Valor Total	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
Intervalo Predição	
Mínimo	
Máximo	
Minimo (13,27%)	9,75
Máximo (18,07%)	13,28
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	9,56
RL Máximo	12,93
Parâmetros	
Nível de Confianç	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,7724

Variável numérica	
Área	4.552.632,00
Solo	2
Potencial Hídrico	1
Variável texto	
Endereço	Fazenda Santa Genoveva
Complemento	Colina SP
Informante	Fernando Junqueira Franco
Variáveis desabilitadas	

V unitário = valor do m2 de terra nua unitário; adotando o valor unitário no campo de arbítrio, por entender que este signatário que deixando de incluir as variáveis independentes aproveitamento e topografia, que deveriam ser usadas no modelo por sua importância, foi descartada devido apresentar alto grau de significância ou por excesso de correlação entre as variáveis independentes no modelo. Sendo essencial, e por essa razão adoto o campo de arbítrio do m2 para o imóvel em questão de R$.12,93 /m2:

Variável	Transf...	Restrição	I	D
Área	Auto	(-)	☑	☐
Evento	Auto	(-)	☐	☐
Índice Agronômico	Auto	(+)	☐	☐
Solo	Auto	(-)	☑	☐
Potencial Hídrico	Auto	(+)	☑	☐
Topografia	Auto	(-)	☐	☐
Aproveitamento	Auto	(+)	☐	☐
Valor total	Auto	(+)	☐	☐
Valor unitário	Auto	(+)	☐	☑

Área total da propriedade rural avalianda compreendendo 4.552.632,00m2 ou 455,2632 hectares ou 188,1252893 alqueires:

Benfeitorias Reprodutivas:

Cálculo da Cana Arrendada	*tonelada / alqueire / ano*	*Preço por ton Usina*	*Área Plantada (alq.)*	*Total em R$.*
	60	*R$ 142,24*	*169,3552893*	***1.445.345,78***

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Benfeitorias não Reprodutivas:

BNR* = benfeitorias não reprodutivas:** 1) ***Casa de Sede*, com área construída de aproximadamente 447,00 m², de tijolos e coberta de telhas de barro francesa, padrão 2,00, depreciação 0,950* ***avalio em R$.339.720,00; 2) Casa de Funcionário 1,*** *com área construída de aproximadamente 141,60 m², de tijolos, padrão 1,50, depreciação 0,800,* ***avalio em R$.67.968,00; 3) Casa de Funcionário 2,*** *com área construída de aproximadamente 101,74 m2, de tijolos, padrão 1,40, depreciação 0,850,* ***avalio em R$.48.428,24; 4) Casa de Funcionário 3,*** *com área construída de aproximadamente 65,96 m², de tijolos, padrão 1,30, depreciação 0,700,* ***avalio em R$.24.009,44; 5) Barracão,*** *com área construída de aproximadamente 208,00 m², de tijolos, padrão 0,80, depreciação 0,900,* ***avalio em R$.59.904,00; 6) Poço semiartesiano com caixa elevada em chapas, avalio em R$.35.000,00; 7) Curral coberto*** *com área aproximada de 54,00m²,* ***avalio em R$.27.000,00; 8) Açude,*** *com área superficial de aproximadamente 1.611,00 m²,* ***avalio em R$.322.200,00; 8) Rede de Energia Elétrica, avalio em R$.46.000,00; Total geral R$.970.229,68.***

ITEM	BENFEITORIA	Endereço	
1)	Casa de Sede	R$	339.720,00
2)	Casa de Funcionário 1	R$	67.968,00
3)	Casa de Funcionário 2	R$	48.428,24
4)	Casa de Funcionário 3	R$	24.009,44
5)	Barracão	R$	59.904,00
6)	Poço semiartesiano	R$	35.000,00
7)	Curral	R$	27.000,00
8)	Açude	R$	322.200,00
9)	Rede de Energia Elétrica	R$	46.000,00
Total das Benfeitorias →		R$	970.229,68

BNR = Benfeitorias reprodutivas: Total geral R$.970.229,68

Substituindo, fica:

VI ′ avaliando = { [(BNR + BR + V unitário * 4.552.362,00m²] / 4.552.632,00m2}

VI ′ avaliando = { [(R$.970.229,68 + R$.1.445.345,78 + R$.12,93 /m² * 4.552.632,00m2)] / 4.552.632,00m²}

VI ′ avaliando = { [R$.2.415.575,46 + R$.58.865.531,77] / 4.552.632,00m2}

VI ‘ avaliando = { R$.61.281.107,23 / 4.552.632,00m²}

VI ′ avaliando = R$.13,45465815 /m2 com as benfeitorias aproximadamente, ou ainda, R$.325.602,7271 /alqueire, ou R$.134.546,5815 / ha.

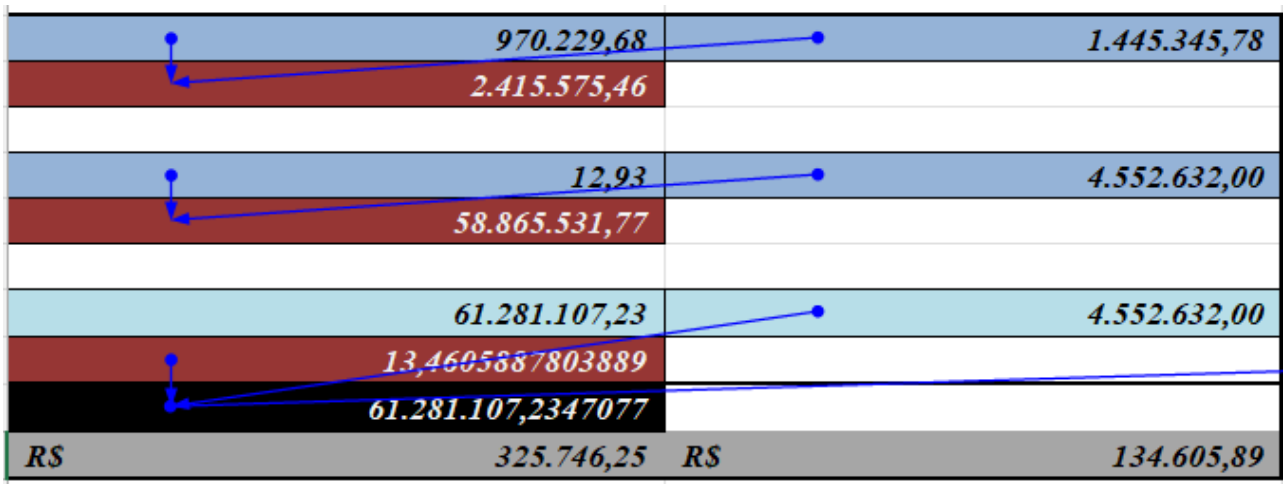
VI avaliando = R$.61.281.107,23 com benfeitorias produtivas e

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

reprodutivas

Conferindo com o Excel:



Então fica:

Arredondando o valor até no máximo 1% para atender a NBR 14.653-2, fica como segue adiante:

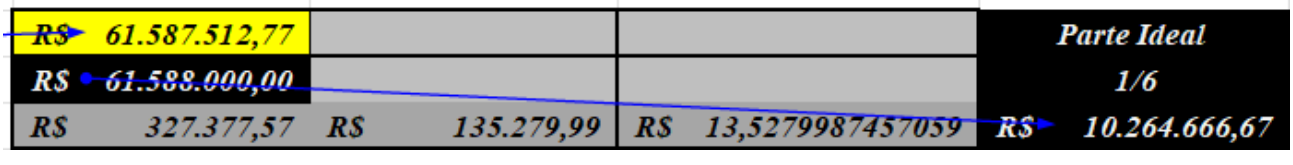
VI avaliando = R$.61.588.000,00 com benfeitorias produtivas e reprodutivas

R$.13,5279987457059/ m2 com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

R$.327.377,57/ alqueire com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

R$.135.279,99/ hectare com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

Conferindo com o Excel:



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

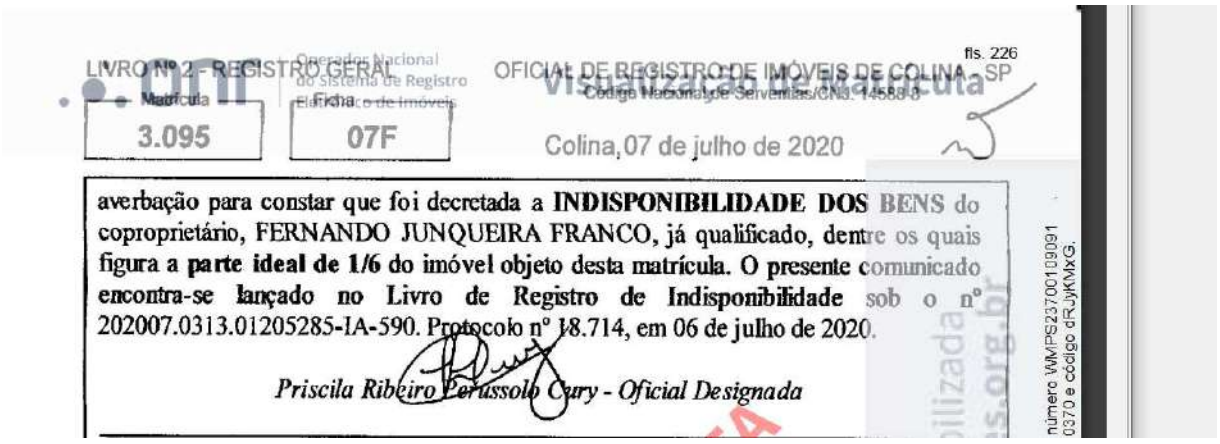
LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

RESULTADO DO VALOR RETIFICADO PARA O IMÓVEL

Assim, pelos critérios apresentados no Laudo de Avaliação, devidamente justificados, o valor de mercado para o imóvel rural, situado no município e comarca de Colina-SP, denominado Fazenda Santa Genoveva, é de R$.61.588.000,00 (Sessenta e Um Milhões, Quinhentos e Oitenta e Oito Mil Reais).

Segundo a cópia de parte da Matrícula nº. 3.095 do CRI de Colina-SP às fls 202/210 destes autos, cabe ao Requerido Réu a fração de 1/6 ou 16,67 % sobre o imóvel penhorado.

Ficando conforme abaixo especificada o valor da parte ideal do mesmo:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLINA - SP — fls. 226

Matrícula 3.095 | Ficha 07F

Colina, 07 de julho de 2020

averbação para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** do coproprietário, FERNANDO JUNQUEIRA FRANCO, já qualificado, dentre os quais figura a **parte ideal de 1/6** do imóvel objeto desta matrícula. O presente comunicado encontra-se lançado no Livro de Registro de Indisponibilidade sob o nº 202007.0313.01205285-IA-590. Protocolo nº 18.714, em 06 de julho de 2020.

Priscila Ribeiro Perussolo Cury - Oficial Designada

R$ 61.587.512,77			Parte Ideal
R$ 61.588.000,00			1/6
R$ 327.377,57	R$ 135.279,99	R$ 13,5279987457059	R$ 10.264.666,67

Assim, pelos critérios apresentados no Laudo de Avaliação, devidamente justificados, o valor da parte ideal 1/6 ou 16,666667% de mercado, para o imóvel rural penhorado nos autos, situado no município e comarca de Colina-SP, denominado Fazenda Santa Genoveva, é de R$.10.264.666,67 (Dez Milhões, Duzentos e Sessenta e Quatro Mil, Seiscentos e Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Sete Centavos).

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação 2):

Print das contestações 2, fls. 365 dos autos:

Não se observa do laudo a valoração das estruturas que delimitam a propriedade. Omite as considerações e regular precificações das cercas, mourões de madeira, arame farpado, arame liso, porteiras e coxos de água dos animais, luz elétrica e atributos ambientais.

Resposta nº. 2: *Este signatário tem de praxe não avaliar pequenas benfeitorias, tanto para os comparativos como também para o avaliando, o valor a ser agregado não é considerado relevante, e em nada influencia no resultado final. Nos comparativos também existem cercas, arame farpado, mourões, porteiras e coxos dos animais, que não foram também consideradas, semelhantemente ao avaliando.*

Porém, a luz elétrica foi sim avaliada, que é relevante, conforme segue abaixo:

ITEM	BENFEITORIA	Endereço	
1)	Casa de Sede	R$	339.720,00
2)	Casa de Funcionário 1	R$	67.968,00
3)	Casa de Funcionário 2	R$	48.428,24
4)	Casa de Funcionário 3	R$	24.009,44
5)	Barracão	R$	59.904,00
6)	Poço semiartesiano	R$	35.000,00
7)	Rede de Energia Elétrica	R$	46.000,00
Total das Benfeitorias →		R$	621.029,68

Benfeitorias não Reprodutivas:

BNR* = benfeitorias não reprodutivas:** 1) ***Casa de Sede*, com área construída de aproximadamente 447,00 m2, de tijolos e coberta de telhas de barro francesa, padrão 2,00, depreciação 0,950* ***avalio em R$.339.720,00; 2) Casa de Funcionário 1,*** *com área construída de aproximadamente 141,60 m2, de tijolos, padrão 1,50, depreciação 0,800,* ***avalio em R$.67.968,00; 3) Casa de Funcionário 2,*** *com área construída de aproximadamente 101,74 m2, de tijolos, padrão 1,40, depreciação 0,850,* ***avalio em R$.48.428,24; 4) Casa de Funcionário 3,*** *com área construída de aproximadamente 65,96 m2, de tijolos, padrão 1,30, depreciação 0,700,* ***avalio em R$.24.009,44; 5) Barracão,*** *com área construída de aproximadamente 208,00 m2, de tijolos, padrão 0,80, depreciação 0,900,* ***avalio em R$.59.904,00; 6) Poço semiartesiano com caixa***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

elevada em chapas, avalio em R$.35.000,00; 7) Rede de Energia Elétrica, avalio em R$.46.000,00; Total geral R$.621.029,68.

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação 3):

Print das contestações 3, fls. 365 dos autos:

Outro ponto importante que merece esclarecimento é inadequado a declaração do perito, ao se basear em um número aleatório e hipotético, 60 toneladas, que não condiz com os números reais BR (Benfeitorias Reprodutivas) da fazenda. Conforme abaixo:

45

Cálculo da Cana Arrendada	tonelada / alqueire / ano	Preço por ton Usina	Área Plantada (alq.)	Total em R$.
	60	R$ 142,24	176,1252893	1.503.123,67

BR = Benfeitorias reprodutivas: Total geral R$.1.503.123,67

VI ' litígio = (BNR + BR + V unitário * Área do Imóvel Rural em m2) / m2 do imóvel rural

IMÓVEL AVALIANDO		Matrícula n. 3.095			
Fazenda Santa Genoveva	Fazenda Santa Genoveva	?	2	94%	1
IMÓVEL AVALIANDO	Avaliação	Valor por Alqueire	Tipo Solo	Aproveitamento	Topografia
Valor de Mercado	?				
Valor das benfeitorias	R$ -	hectares	índice agronômico		
Área em alq total	188,1252893	455,2632	altere abaixo	não mexa abaixo	
Área em alq produção	176,1252893	426,22	0,780	332,4540961	não mexa abaixo
Área em alq APP	12,0000000	29,04	0,475	13,794	346,2480961
Q calculado	0,761				0,761
Área em m2 da propriedade a avaliar	4.552.632,00				

VI litígio = VI ' litígio x S

Onde:

Protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24700120
sob 1000212-58.2023.8.26.0370 e código fjDEmJXH.

Resposta nº. 3: *Este signatário adotou R$.60,00 / tonelada / alqueire / ano, motivo o qual é um valor médio praticado no mercado, e outro motivo foi que nos autos não se encontra nenhum contrato do Réu com a Usina mencionando o valor da tonelada.*

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação 4):

Print das contestações 4, fls. 361 dos autos:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Outro ponto importante que se impugna é que o perito busca áreas distantes para comparativos de valores, com diferentes condições físicas e de mercado da área avaliada na perícia, conforme de demonstra os **itens 3 e 4, do laudo técnico elaborado pelo engenheiro agrônomo** (doc. anexo).

O expert busca áreas para comparativos de valores, em regiões que não condiz com a área em análise, como Região de São José do Rio Preto (100 km de distância), Tanabi (133 km de distância), Ituverava (134 km de distância), Votuporanga (175 km de distância), Igarapava (170 km de distância).

Resposta nº. 4: *Este signatário apresentou 82 comparativos, passando o cálculo para o software efetuar, destes 82 apenas os comparativos que não influenciaram o resultado de alguma forma permaneceram, no caso em tela, 26 (vinte e seis); e, excluídos da média pelo programa, um total de 56 (cinquenta e seis). Essa correlação entre oferta / transacão / avaliando, quando humanamente analisadas, fogem da nossa compreensão e entendimento, e preferencialmente deve ser escolhida sempre a científica. Os comparativos que o software aceitou, com certeza não atrapalharam em nada o resultando final e nem interferiram no resultado, pois todos foram homogeneizados por este signatário antes, encontrando o valor do m^2 para cada um deles separadamente, através do cálculo do índice agronômico. As variáveis aceitas pelo software foram 4 (quatro), área superficial da propriedade, solo, capacidade hídrica, e valor unitário da terra, atingindo o grau III de fundamentação e III de precisão.*

Sinto dizer que o caríssimo Assistente Técnico não entrou no Google Earth para elaborar o que mencionou acima, sobre as distâncias. Os 26 (vinte e seis) comparativos selecionados pelo software foram dos seguintes municípios: 1) Ituverava (4,67 alqueires, 85,00 km); 2) Tanabi (6,00 alqueires, 114,00 km); 3) Ituverava (4,60 alqueires, 85,00 km); 4) Santa Adélia (8,50 alqueires, 60,00 km); 5) Pitangueiras (6,00 alqueires, 43,00 km); 6) São José do Rio Preto (12,50 alqueires, 78,00 km); 7) Ituverava (9,35 alqueires, 85,00 km); 8) Igarapava (9,00 alqueires, 107,00 km); 9) Ituverava (14,00 alqueires, 107,00 km); 10) Jaboticabal (8,20 alqueires, 60,00 km); 11) Barretos (17,00 alqueires, 13,00 km); 12) Novo Horizonte (18,50 alqueires, 105,00 km); 13) Votuporanga (28,50 alqueires, 145,00 km); 14) Igarapava (17,60 alqueires, 107,00 km); 15) Ituverava (16,00 alqueires, 85,00 km); 16) Votuporanga (24,00 alqueires, 145,00 km); 17) São José do Rio Preto (25,00 alqueires, 78,00 km); 18) Ribeirão Preto (18,00 alqueires, 85,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

km); 19) Igarapava (30,00 alqueires, 107,00 km); 20) Igarapava (61,00 alqueires, 107,00 km); 21) Mirassol (46,00 alqueires, 95,00 km); 22) Colina (48,00 alqueires, 0,00 km); 23) São José do Rio Preto (86,00 alqueires, 78,00 km); 23) Ribeirão Preto (298,00 alqueires, 85,00 km); 25) Guaraci (100,00 alqueires, 48,00 km); 26) Monte Azul Paulista (10,50 alqueires, 19,00 km).

1	☐	☐	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq
2	☐	☐	Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq.
3	☐	☐	Chácara em Guatapará SP 3,00 alq
4	☐	☐	Chácara Taiacú Sp 2,60 alqueires
5	☐	☐	Sítio em Santa R do Viterbo 5,65 alq
6	☐	☐	Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq
7	☐	☐	Sítio Igarapava 4,83 alq
8	☐	☐	Chácara Barretos 3,50 alq
9	☐	☐	Sítio Barretos 5 alq
10	☐	☐	Chácara Ituverava 2,34 alq
11	☑	☐	Sítio Ituverava 4,67 alq
12	☐	☐	Sítio Barretos 6,25 alq
13	☑	☐	Sítio Tanabi 6,00 alq
14	☐	☐	Sítio Tanabi 9,00 alq
15	☑	☐	Sítio Ituverava 4,60 alq
16	☐	☐	Sítio Ituverava 7,00 alq
17	☐	☐	Chácara Ituverava 4 alq
18	☐	☐	Sítio Fernandópolis 14,50 alq
19	☐	☐	Sítio Mirassol 13 alq
20	☑	☐	Sítio Santa Adélia 8,5 alq
21	☐	☐	Sítio São José do Rio Preto 14 alq
22	☐	☐	Sito Barretos 20 alq
23	☑	☐	Sítio Pitnqueiras 6,00 alq
24	☐	☐	Sítio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq
25	☑	☐	Sítio São José do Rio Preto SP 12,5 alq
26	☐	☐	Sítio Votuporanga 18,90 alq
27	☑	☐	Sítio Ituverava 9,35 alq
28	☑	☐	Sítio Igarapava 9,00 alq
29	☐	☐	Sítio Santa Rosa do Viterbo ,24,50 alq
30	☐	☐	Sítio Tanabi 30 alq
31	☑	☐	Sítio Igarapava 13 alqueires
32	☑	☐	Sítio Ituverava 14 alqueires
33	☐	☐	Sítio Santa Rosa do Viterbo 40 alqueires
34	☐	☐	Sítio Barretos 24 alqueires
35	☑	☐	Sítio Jaboticabal 8,20 alq
36	☑	☐	Sítio Barretos 17 alqueires
37	☐	☐	Cosmorama SP 30 alqueires
38	☑	☐	Novo Horizonte SP 18,50 alqueires
39	☐	☐	Votuporanga SP 30 alqueires
40	☐	☐	Votuporanga SP 28,50 alqueires
41	☑	☐	Votuporanga SP 28,50 alqueires

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

42	☑	☐	Sítio Igarapava 17,60 alqueires
43	☑	☐	Sítio Ituverava 16 alqueires
44	☑	☐	Votuporanga SP 24 alqueires
45	☑	☐	São José do Rio Preto SP 25 alqueires
46	☑	☐	Sítio Ribeirão Preto 18 alqueires
47	☐	☐	Sítio Cajuru 26 alqueires
48	☐	☐	Sítio Ituverava SP 13,60 alqueires
49	☑	☐	Sítio Igarapava SP 30 alqueires
50	☐	☐	Sítio Ituverava SP 21 alqueires
51	☑	☐	Fazenda Igarapava SP 61 alqueires
52	☐	☐	Fazenda Votuporanga SP 53 alqueires
53	☐	☐	Sítio Tanabi 45 alqueires
54	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 51 alqueires
55	☐	☐	Sítio Olímpia SP 41 alqueires
56	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 67 alqueires
57	☐	☐	Fazenda Ribeirão Preto SP 57 alqueires
58	☑	☐	Fazenda Mirassol SP 46 alqueires
59	☑	☐	Fazenda Colina 48 alq
60	☐	☐	Fazenda São José do Rio Preto SP 70 alq
61	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 102 alq
62	☐	☐	Fazenda Votuporanga SP 105 alqueires
63	☐	☐	Fazenda São José do Rio Preto SP 114 alq
64	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 94 alq
65	☐	☐	Fazenda Votuporanga 83 alqueires
66	☐	☐	Fazenda Ribeirão Preto 56 alqueires
67	☐	☐	Fazenda Votuporanga 102 alqueires
68	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 105 alqueires
69	☐	☐	Fazenda Santa Rosa do Viterbo 100 alq
70	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 112 alq
71	☑	☐	Fazenda São José do Rio Preto 86 alq
72	☐	☐	Fazenda Barretos 131 alqueires
73	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 218 alqueires
74	☐	☐	Fazenda Ribeirão Preto 310 alqueires
75	☐	☐	Sítio Monte Azul 14 alqueires
76	☑	☐	Fazenda Ribeirão Preto 298 alqueires
77	☐	☐	Chácara Bebedouro SP 0,64 alqueires
78	☐	☐	Chácara Cajuru SP 0,41 alqueires
79	☐	☐	Chácara Bebedouro SP 2,68 alqueires
80	☐	☐	Chácara Bebedouro SP 2,89 alqueires
81	☑	☐	Fazenda Guaraci SP 100,00 alqueires
82	☑	☐	Sítio Monte Azul 10,50 alq

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação 5):

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Print das contestações 5, fls. 366 dos autos:

> Ressalta-se que, além da tratar de áreas distantes, são regiões com características de solo e cultura diferente da Fazenda Palmeiras do Agrião. Não trazendo, portanto, credibilidade a tabela de dados de amostra apresentada no item 17 do laudo ora impugnado, pois traz o valor do comparativo para menor, depreciando a área. Após, contradizendo, o mesmo perito coloca em seu laudo o valor da terra em mercado, ou seja, R$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais) junto a sua fonte de pesquisa, como abruta redução de 45,8% sem qualquer elemento objetivo de justificativa. Indaga-se qual a razão de referido deságio ?

Resposta nº. 5: *Isso que a Ré diz que este signatário coloca no laudo, valor de mercado da terra em R$.610.000,00, corresponde apenas ao comparativo 1, e depois viria o 2, 3, 4, 5 e assim sucessivamente até o 82 (oitenta e dois); e o 1 (um), circundado na cor verde abaixo, nem entrou nos cálculos, o próprio software pediu a sua exclusão da amostra ao fazer o processamento de dados. É compreensível que fazer o mesmo procedimento do que foi feito para o comparativo 1, juntamente com os outros 81 comparativos, o laudo que já é extenso iria para mais de 200 (duzentas) folhas, e justamente era isso que queria evitar. Uma tarefa exaustiva para este signatário, porém, caso o Meritíssimo achar realmente necessário que aja uma transladação para o Memorial de Cálculos do Excel para o Word, isso será perfeitamente cumprido, mas pessoamente acredito ser totalmente desnecessário, já que não vai alterar de alguma forma ou compremeter o resultado final.*

54	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 51 alqueires	Larraz	1.234.200,00	0	0,735	3	0	2	80,00	9.850.000,00	7,07
55	☐	☐	Sitio Olimpia SP 41 alqueires	Larraz	992.200,00	0	0,722	3	0	2	90,00	10.300.000,00	9,46
56	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 67 alqueires	Larraz	1.621.400,00	0	0,639	3	1	2	82,00	10.350.000,00	6,55
57	☐	☐	Fazenda Ribeirão Preto SP 57 alqueires	Larraz	1.379.400,00	0	0,866	1	0	2	78,00	10.500.000,00	5,79
58	☑	☐	Fazenda Mirassol SP 46 alqueires	Larraz	1.113.200,00	0	0,719	2	1	2	84,00	15.000.000,00	11,03
59	☑	☐	Fazenda Colina 48 alq	Larraz	1.161.600,00	0	0,866	2	1	2	78,00	16.000.000,00	10,58
60	☐	☐	Fazenda São José do Rio Preto SP 70 alq	Larraz	1.694.000,00	0	0,843	1	0	2	64,00	16.000.000,00	7,37
61	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 102 alq	Larraz	2.468.400,00	0	0,697	3	1	2	75,00	17.000.000,00	6,60
62	☐	☐	Fazenda Votuporanga SP 105 alqueires	Larraz	2.541.000,00	0	0,743	3	1	2	80,00	17.400.000,00	6,20
63	☐	☐	Fazenda São José do Rio Preto SP 114 alq	Larraz	2.758.800,00	0	0,697	3	1	2	57,00	18.000.000,00	6,05
64	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 94 alq	Larraz	2.274.800,00	0	0,693	3	1	1	85,00	18.000.000,00	7,42
65	☐	☐	Fazenda Votuporanga 83 alqueires	Larraz	2.008.600,00	0	0,756	3	0	2	97,00	18.260.000,00	7,87
66	☐	☐	Fazenda Ribeirão Preto 56 alqueires	Larraz	1.355.200,00	0	0,860	1	1	2	80,00	20.000.000,00	11,10
67	☐	☐	Fazenda Votuporanga 102 alqueires	Larraz	2.468.400,00	0	0,714	3	1	2	80,00	20.400.000,00	7,57
68	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 105 alqueires	Larraz	2.541.000,00	0	0,713	3	1	2	80,00	22.500.000,00	8,31
69	☐	☐	Fazenda Santa Rosa do Viterbo 100 alq	Larraz	2.420.000,00	0	0,650	3	1	2	88,00	23.500.000,00	9,95
70	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 112 alq	Larraz	2.710.400,00	0	0,713	3	1	1	88,00	23.500.000,00	8,16
71	☑	☐	Fazenda São José do Rio Preto 86 alq	Larraz	2.081.200,00	0	0,697	3	1	2	98,00	24.000.000,00	10,97

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação elaborada pelo Assistente Técnico da Ré 6):

Print das contestações 6, fls. 367 dos autos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Deixou de analisar também as áreas de pastagem com sistema rotacionado para engorda de bovinos, assim como, a estrutura de curral localizado na fazenda, conforme indicado abaixo:



Imóvel Rural denominado Fazenda Santa Genoveva com 455,2632 hectares, ou 188,1252893 alqueires, ou 4.552.632,00 metros quadrados→ trajeto em estrada de terra com caminho → Propriedade Avaliando Fazenda Santa Genoveva demarcado acima com a cor amarela (seguindo o georreferenciamento descrita Matrícula)

LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 14:03 , sob o número WMPS24109114426

Resposta nº. 6: *Por não ter incluído o curral, o mesmo será acrescentado juntamente com as outras benfeitorias, como segue abaixo:*

ITEM	BENFEITORIA	Endereço	
1)	Casa de Sede	R$	339.720,00
2)	Casa de Funcionário 1	R$	67.968,00
3)	Casa de Funcionário 2	R$	48.428,24
4)	Casa de Funcionário 3	R$	24.009,44
5)	Barracão	R$	59.904,00
6)	Poço semiartesiano	R$	35.000,00
7)	Curral	R$	27.000,00
8)	Açude	R$	322.200,00
9)	Rede de Energia Elétrica	R$	46.000,00
Total das Benfeitorias →		R$	970.229,68

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação elaborada pelo Assistente Técnico da Ré 7):

Print das contestações 7, fls. 375 dos autos:

1- Correção de Localização do Imóvel

Ao examinar o relatório técnico previamente elaborado, foi identificada uma inconsistência crucial quanto à localização do imóvel em questão. O documento mencionava que o imóvel se situava em Monte Azul Paulista. No entanto, após uma análise detalhada e verificações apropriadas, conclui-se que o imóvel está localizado inteiramente no município de Colina.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Resposta nº. 7: *Este signatário preocupado em atender o prazo de entrega do laudo, por distração colocou ser pertencente ao município de Monte Azul Paulista-SP equivocadamente, e, assim, faço a retificação de que o mesmo pertence ao município e comarca de Colina-SP.*

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação elaborada pelo Assistente Técnico da Ré 8):

Print das contestações 8, fls. 375/377 dos autos:

Na área de Engenharia Civil, um engenheiro pode ser habilitado pelo CREA-SP (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo) para realizar avaliações de imóveis rurais, mas é importante que ele atenda a certos requisitos e normas regulamentadoras. Como: Estar Regularmente Inscrito no CREA-SP: O engenheiro deve possuir registro ativo e estar em dia com suas obrigações junto ao CREA-SP, ter Competência Técnica: O engenheiro deve possuir conhecimento técnico e experiência na área de avaliações de imóveis rurais. Isso pode ser obtido por meio de cursos de especialização ou experiência prática. Seguir

Normas Técnicas: As avaliações devem ser realizadas de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), como a NBR 14653, que trata da avaliação de bens.

Emitir ART (Anotação de Responsabilidade Técnica): Para qualquer trabalho técnico, incluindo avaliações, o engenheiro deve emitir uma ART, que documenta a responsabilidade técnica pelo serviço prestado.

No trabalho atual não foi emitido as ART dos laudos de avaliação realizados.

No presente caso, se o engenheiro civil que atua como perito avaliador também desempenha funções de corretagem de imóveis, isso pode gerar um potencial conflito de interesse. A corretagem de imóveis envolve a intermediação de compra e venda, e, portanto, o engenheiro poderia ter interesses próprios na valoração de um imóvel.

Esse conflito de interesses pode ocorrer porque:

A. Influencia na Avaliação: O engenheiro pode ser tentado a ajustar a avaliação do imóvel para beneficiar suas atividades de corretagem, seja para facilitar uma venda ou maximizar sua comissão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

B. Ética Profissional: A ética profissional exige que o engenheiro mantenha uma separação clara entre suas funções de avaliação e corretagem para garantir que as avaliações sejam imparciais e objetivas.

C. Transparência e Declaração de Interesses: É importante que o engenheiro declare qualquer interesse pessoal ou financeiro relacionado ao imóvel em questão para evitar questões éticas e legais.

3 -

Nas perícias realizadas pelo engenheiro civil e corretor de imóveis Palim, surgiram preocupações significativas relacionadas à imparcialidade e

No trabalho atual não foi emitido as ART dos laudos de avaliação realizados.

No presente caso, se o engenheiro civil que atua como perito avaliador também desempenha funções de corretagem de imóveis, isso pode gerar um potencial conflito de interesse. A corretagem de imóveis envolve a intermediação de compra e venda, e, portanto, o engenheiro poderia ter interesses próprios na valoração de um imóvel.

Esse conflito de interesses pode ocorrer porque:

A. Influencia na Avaliação: O engenheiro pode ser tentado a ajustar a avaliação do imóvel para beneficiar suas atividades de corretagem, seja para facilitar uma venda ou maximizar sua comissão.

B. Ética Profissional: A ética profissional exige que o engenheiro mantenha uma separação clara entre suas funções de avaliação e corretagem para garantir que as avaliações sejam imparciais e objetivas.

C. Transparência e Declaração de Interesses: É importante que o engenheiro declare qualquer interesse pessoal ou financeiro relacionado ao imóvel em questão para evitar questões éticas e legais.

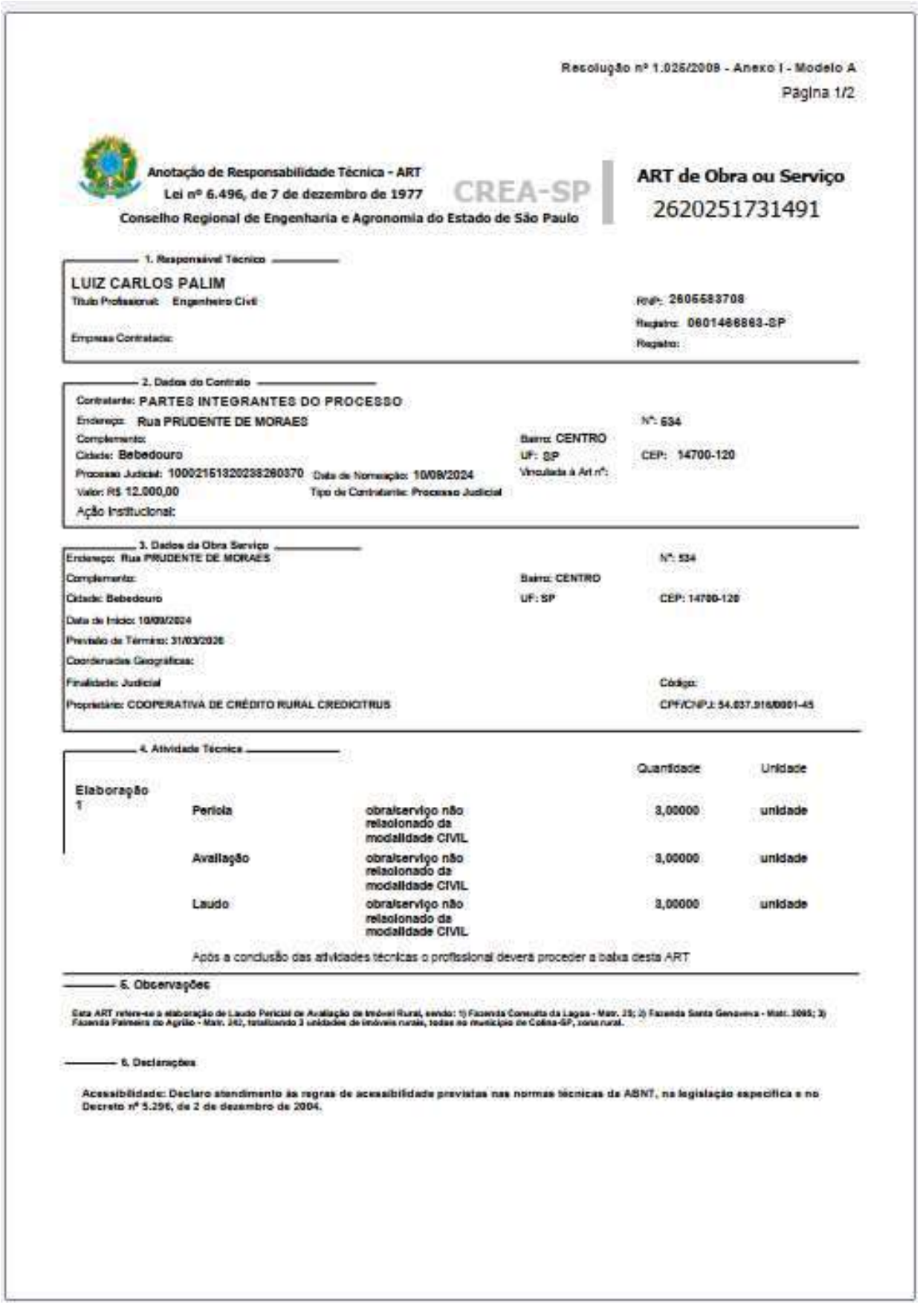
confiabilidade dos relatórios de avaliação apresentados. Foi observado que, nos imóveis utilizados como comparativos de mercado, Palim frequentemente incluiu propriedades que ele próprio está comercializando. Essa prática levanta questões sobre um potencial conflito de interesse, já que pode haver um incentivo financeiro para manipular os valores de avaliação em benefício próprio.

Resposta nº. 8: *A ART segue abaixo:*

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251731491

1. Responsável Técnico

LUIZ CARLOS PALIM
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2606583708
Registro: 0601488883-SP
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO
Endereço: Rua PRUDENTE DE MORAES
Nº: 534
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: Bebedouro
UF: SP
CEP: 14700-120
Processo Judicial: 10002151320238260370
Data de Formação: 10/09/2024
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ 12.000,00
Tipo do Contratante: Processo Judicial
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua PRUDENTE DE MORAES
Nº: 534
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: Bebedouro
UF: SP
CEP: 14700-120
Data de Início: 10/09/2024
Previsão de Término: 31/03/2026
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Judicial
Código:
Proprietário: COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL CREDICITRUS
CPF/CNPJ: 54.037.316/0001-45

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Perícia	obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL	3,00000	unidade
	Avaliação	obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL	3,00000	unidade
	Laudo	obra/serviço não relacionado da modalidade CIVIL	3,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART refere-se à elaboração de Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel Rural, sendo: 1) Fazenda Consulta da Lagoa - Matr. 25; 2) Fazenda Santa Genoveva - Matr. 3095; 3) Fazenda Palmeira do Agrião - Matr. 342, totalizando 3 unidades de imóveis rurais, todas no município de Colina-SP, zona rural.

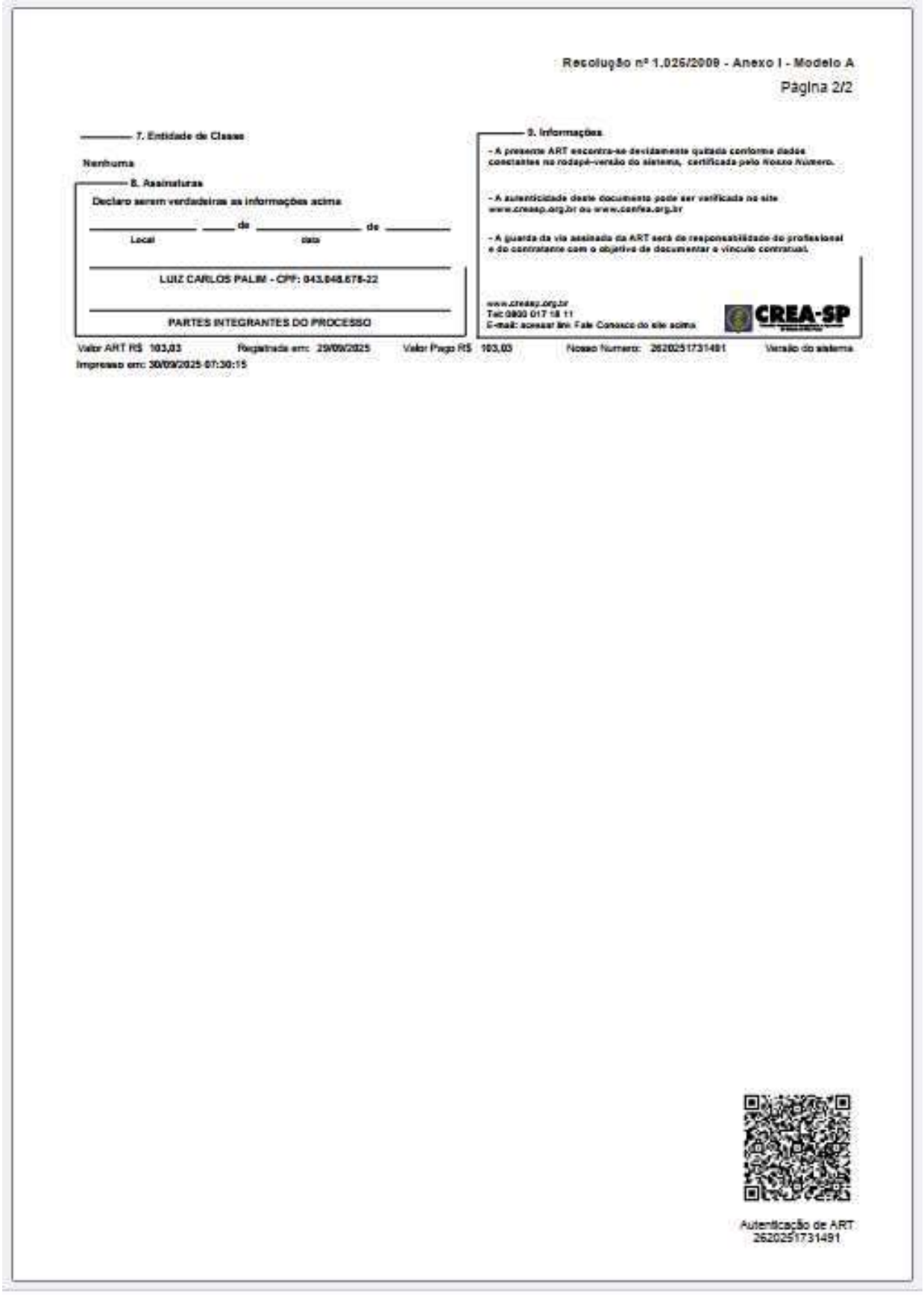
6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -



Resolução nº 1.026/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ ____ de _____ de _____

Local data

LUIZ CARLOS PALIM - CPF: 043.848.678-22

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ 103,03 Registrada em: 29/09/2025 Valor Pago R$ 103,03 Nosso Número: 26202517314 91 Versão do sistema

Impresso em: 30/09/2025 07:30:15

Autenticação de ART
26202517314 91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Provavelmente quanto a declaração feita pelo Assistente Técnico da Ré, com o intuito de levantar suspeição quanto a ética e o proceder deste perito judicial, insinuando, existir conflito de interesses?. Conheço muito bem a lei de quem agi como perito judicial praticando tais coisas e suas consequências, as penalidades, não sou leigo nessa parte, nem precisava expor como foi, nunca me interessei comentar verbalmente ou por outro meio a respeito de leilão, nem rural e nem urbano ou de outra natureza, digo que só de ser auxiliar de justiça é hoje para mim o maior presente que poderia receber em vida, e só por isso já me sinto recompensado, uma honra, quero preservar, e isso me basta. A corretagem tendo ou não, não me faz falta nenhuma, e nem vivo dela, nem disponho de tempo para me dedicar, apenas mantenho o CRECI-SP para me defender caso tenha que apresentar o registro diante de alguma situação de contestação nos autos, só por isso, de contrário nem pagaria anualmente mais, para mim me dá até liquidez negativa, não compensa financeiramente. Como pode o assistente técnico da parte suspeitar da avaliação apresentada se até coloquei nas amostras CHÁCARAS (V1 unitário maior), onde o valor unitário é maior em relação às FAZENDAS. A mesma coisa seria a parte Autora dizer que foi a seu desfavor o resultado, como poderia suspeitar?, se coloquei amostras de FAZENDAS (V1 unitário menor). Nunca me interessei depois que entrego o laudo saber do dia do leilão, nunca fiz marketing em site, verbal, ou por outros meios de comunicação, sei muito bem que isso perante a lei implicaria e me prejudicaria. Estou a serviço deste Juízo desde 1.991, e, até entendo e considero até justificável esse manifesto por parte do Assistente Técnico, porque nem nos conhecemos, somos estranhos, e creio que até a forma que faz o julgamento é de maneira generalizada, não pessoal. Tenho curso e certificado para Avaliação de Imóveis Rurais e trabalho em paralelo como corretor de imóveis, dentro da lei, possuo registro no CRECI-SP e recolho o valor desse conselho federal anualmente, não sou inadimplente, tenho CREA-SP e recolho o valor desse conselho anualmente desde 1.985, desde que me formei, não sou inadimplente, possuo certificado de curso de Avaliação de Imóveis Rurais que me concede trabalhar como corretor, e consegui tirar de maneira honesta e não deixei de pagar o que era por direito ao curso, e o trabalho em conjunto de avaliação e corretagem não me torna por isso uma pessoa corruptível, nada impede de que exerça as 2 (duas) funções ao mesmo tempo, pois, nunca fui acusado ou tive algum processo cível por agir de forma parcial, admito, posso até errar involuntariamente porque sou um ser humano como qualquer um, imperfeito, mas sou idôneo e procuro sempre agir corretamente. Por isso procuro trabalhar de forma transparente, apresentando Memorial de Cálculos em todos os laudos que entrego, e, muitos me criticam por serem muito extensos, até por serem muito coloridos, e quando apontam algum erro material, sou suficientemente responsável para alterar, mostre-me onde está o erro no laudo que eu de comum acordo altero sem problemas, sempre que possível, considerando que o mesmo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

critério que uso para avaliar os comparativos, exatamente uso para avaliar o avaliando, sem distinção.

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação elaborada pelo Assistente Técnico da Ré 9):

Print das contestações 9, fls. 378 dos autos:

4 -

Outro ponto crítico é a escolha das propriedades das amostras. O perito, em algumas ocasiões, selecionou fazendas localizadas a mais de 300 km de distância do imóvel avaliado. Essa prática é questionável, pois as condições de mercado, características regionais e valores imobiliários podem variar significativamente entre essas distâncias, prejudicando a precisão e a relevância da avaliação.

Esses fatores combinados fazem com que a avaliação ofertada pelo perito perca confiança, levantando dúvidas sobre a integridade e a precisão das conclusões apresentadas. É essencial que avaliações imobiliárias sejam conduzidas com rigor, imparcialidade e aderência a normas técnicas, para garantir credibilidade e justiça no mercado imobiliário.

Resposta nº. 7: *300 km?????. Sinto dizer que o caríssimo Assistente Técnico não entrou no Google Earth para elaborar o que mencionou acima.*

Dentre os 82 (oitenta e dois) comparativos, os 26 (vinte e seis) selecionados entre os efetivamente utilizados pelo software, foram dos seguintes municípios: 1) Ituverava (4,67 alqueires, 85,00 km); 2) Tanabi (6,00 alqueires, 114,00 km); 3) Ituverava (4,60 alqueires, 85,00 km); 4) Santa Adélia (8,50 alqueires, 60,00 km); 5) Pitangueiras (6,00 alqueires, 43,00 km); 6) São José do Rio Preto (12,50 alqueires, 78,00 km); 7) Ituverava (9,35 alqueires, 85,00 km); 8) Igarapava (9,00 alqueires, 107,00 km); 9) Ituverava (14,00 alqueires, 107,00 km); 10) Jaboticabal (8,20 alqueires, 60,00 km); 11) Barretos (17,00 alqueires, 13,00 km); 12) Novo Horizonte (18,50 alqueires, 105,00 km); 13) Votuporanga (28,50 alqueires, 145,00 km); 14) Igarapava (17,60 alqueires, 107,00 km); 15) Ituverava (16,00 alqueires, 85,00 km); 16) Votuporanga (24,00 alqueires, 145,00 km); 17) São José do Rio Preto (25,00 alqueires, 78,00 km); 18) Ribeirão Preto (18,00 alqueires, 85,00 km); 19) Igarapava (30,00 alqueires, 107,00 km); 20) Igarapava (61,00 alqueires, 107,00 km); 21) Mirassol (46,00 alqueires, 95,00 km); 22) Colina (48,00 alqueires, 0,00 km); 23) São José do Rio Preto (86,00 alqueires, 78,00 km); 23) Ribeirão Preto (298,00 alqueires, 85,00 km); 25) Guaraci (100,00 alqueires, 48,00 km); 26) Monte Azul Paulista (10,50 alqueires, 19,00 km).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Vê se que somente os mais distantes se encontram no máximo a 145,00 km, correspondentes aos 2 (dois) do município de Votuporanga-SP, os demais se encontram com distâncias bem aquém. Agora, como supra mencionado pelo assistente técnico, que se encontra a 300,00 km do imóvel avaliando, não tem nenhum.

Quanto a distância em que se encontra os comparativos prejudicar a precisão e a relevância da avaliação, só se não tivesse este signatário calculado o índice agronômico, feito a homogeneização dos comparativos. Vou tentar explicar, foi apresentado no cálculo do modelo estatístico, 82 comparativos, passando os dados para o software efetuar os cálculos cientificamente, através de uma amostragem dentro do nível de confiança de 80%, destes 82 comparativos, apenas os comparativos que não influenciaram a formação do modelo estatístico e o resultado de alguma forma, são representados pelos 26 (vinte e seis), os quais permaneceram; e, excluídos da média pelo programa são no total 56 (cinquenta e seis), e necessário foram as exclusões para se chegar ao maior grau de precisão e de fundamentação que é o III. Essa correlação entre oferta / transacão / avaliando, quando humanamente analisadas, fogem totalmente da nossa compreensão, e assim, de preferência sempre que possível a escolha deve ser sempre a avaliação científica. Os comparativos que o software aceitou, com certeza não atrapalharam e nem interferiram no resultado final, pois todos foram homogeneizados de forma sistemática por este signatário antes, encontrando o valor do m^2 da terra nua para cada um deles separadamente, através do cálculo do índice agronômico. As variáveis aceitas pelo software foram 4 (quatro), com baixa significância e de correlação entre as variáveis independentes, sendo elas, da área superficial (m^2) da propriedade, solo (1 para solo de primeira, 2 para de segunda, e 3 para de terceira), capacidade hídrica (1 para sim e 2 para não), e valor unitário da terra (V1 unitário terra nua R$. /$m^2$), atingindo o grau III de fundamentação e III de precisão de acordo com a NBR-14.653-3.3.

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação elaborada pelo Assistente Técnico da Ré 8):

Print das contestações 8, fls. 373 dos autos:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

A falta de atenção a esses elementos fundamentais no laudo pode indicar uma avaliação que não reflete plenamente o valor real e o potencial econômico da propriedade. Em uma avaliação técnica adequada, é essencial que todos os fatores que contribuem para a produtividade e o valor da terra sejam devidamente documentados e analisados. Isso inclui não apenas as benfeitorias, mas também a qualidade do solo, topografia, acessibilidade e as condições climáticas, que são determinantes para atividades agrícolas e agropecuárias.

Resposta nº. 8: *Mais uma vez o Assistente Técnico da Ré vem a se referir às variáveis do cálculo realizado pelo Software. As variáveis que o mesmo cita foram consideradas para cálculo envolvendo 82 (oitenta e dois) comparativos, sendo 26 (vinte e seis) efetivamente utilizados quando processados pelo mesmo, estas variáveis foram transladadas para o software por este signatário, levando-se em conta os fatores solo com o cálculo do índice agronômico, tipo de acesso Vicinal I, ou Asfalto, resultando para cada um dos comparativos em valor do metro quadrado da terra avalianda, com a transformação do m^2 de comparativo → para m^2 de avaliando.*

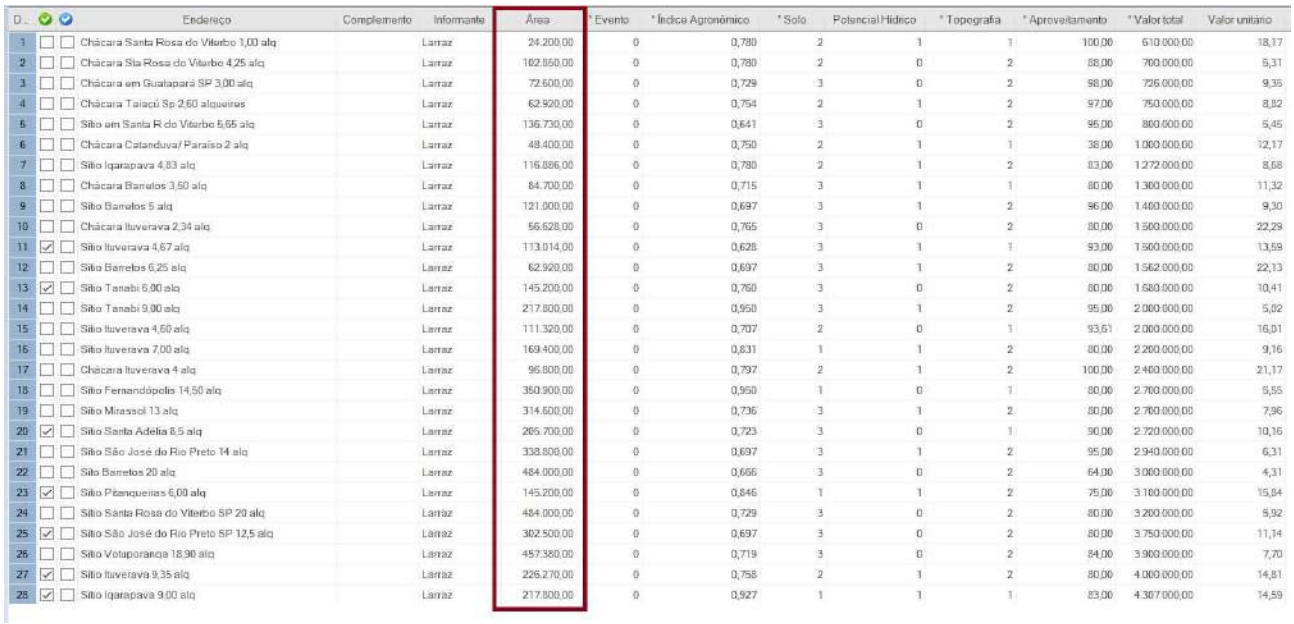
Após calcular o m^2 transformado de 26 comparativos para o valor unitário médio da terra nua avalianda, cada unitário é lançado em planilha do software, cada um de acordo com suas características, como segue, cincundado em retângulo vermelho escuro:

54	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 51 alqueires	Larraz	1.234.200,00	0	0,735	3	0	2	80,00	9.850.000,00	7,07
55	☐	☐	Sitio Olímpia SP 41 alqueires	Larraz	992.200,00	0	0,722	3	0	2	90,00	10.300.000,00	9,46
56	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 67 alqueires	Larraz	1.621.400,00	0	0,639	3	1	2	82,00	10.350.000,00	6,55
57	☐	☐	Fazenda Ribeirão Preto SP 57 alqueires	Larraz	1.379.400,00	0	0,866	1	0	2	78,00	10.500.000,00	5,79
58	☑	☐	Fazenda Mirassol SP 46 alqueires	Larraz	1.113.200,00	0	0,719	2	1	2	84,00	15.000.000,00	11,03
59	☑	☐	Fazenda Colina 48 alq	Larraz	1.161.600,00	0	0,866	2	1	2	78,00	16.000.000,00	10,58
60	☐	☐	Fazenda São José do Rio Preto SP 70 alq	Larraz	1.694.000,00	0	0,843	1	0	2	64,00	16.000.000,00	7,37
61	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 102 alq	Larraz	2.468.400,00	0	0,697	3	1	2	75,00	17.000.000,00	6,60
62	☐	☐	Fazenda Votuporanga SP 105 alqueires	Larraz	2.541.000,00	0	0,743	3	1	2	80,00	17.400.000,00	6,20
63	☐	☐	Fazenda São José do Rio Preto SP 114 alq	Larraz	2.758.800,00	0	0,697	3	1	2	57,00	18.000.000,00	6,05
64	☐	☐	Fazenda Fernandópolis SP 94 alq	Larraz	2.274.800,00	0	0,693	3	1	1	85,00	18.000.000,00	7,42
65	☐	☐	Fazenda Votuporanga 83 alqueires	Larraz	2.008.600,00	0	0,756	3	0	2	97,00	18.260.000,00	7,87
66	☐	☐	Fazenda Ribeirão Preto 56 alqueires	Larraz	1.355.200,00	0	0,868	1	1	2	80,00	20.000.000,00	11,10
67	☐	☐	Fazenda Votuporanga 102 alqueires	Larraz	2.468.400,00	0	0,714	3	1	2	80,00	20.400.000,00	7,57
68	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 105 alqueires	Larraz	2.541.000,00	0	0,713	3	1	2	80,00	22.500.000,00	8,31
69	☐	☐	Fazenda Santa Rosa do Viterbo 100 alq	Larraz	2.420.000,00	0	0,650	3	1	2	88,00	23.500.000,00	9,95
70	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 112 alq	Larraz	2.710.400,00	0	0,713	3	1	1	86,00	23.500.000,00	8,16
71	☑	☐	Fazenda São José do Rio Preto 86 alq	Larraz	2.081.200,00	0	0,697	3	1	2	96,00	24.000.000,00	10,97
72	☐	☐	Fazenda Barretos 131 alqueires	Larraz	3.170.200,00	0	0,679	3	0	2	62,00	28.820.000,00	8,80
73	☐	☐	Fazenda Fernandópolis 218 alqueires	Larraz	5.275.600,00	0	0,697	3	1	2	88,00	40.200.000,00	7,33
74	☐	☐	Fazenda Ribeirão Preto 310 alqueires	Larraz	7.502.000,00	0	0,764	2	0	2	80,00	80.000.000,00	9,18
75	☐	☐	Sitio Monte Azul 14 alqueires	Palim Corretor	338.800,00	0	0,719	2	1	2	80,00	6.300.000,00	17,21
76	☑	☐	Fazenda Ribeirão Preto 298 alqueires	Larraz	7.211.600,00	0	0,730	2	0	2	82,00	80.000.000,00	9,99
77	☐	☐	Chácara Bebedouro SP 0,64 alqueires	Tonioli	15.600,00	0	0,780	2	1	1	80,00	550.000,00	14,87
78	☐	☐	Chácara Caiuru SP 0,41 alqueires	Tonioli	10.000,00	0	0,760	2	1	1	80,00	500.000,00	21,13
79	☐	☐	Chácara Bebedouro SP 2,68 alqueires	Tonioli	65.000,00	0	0,780	2	1	1	87,00	2.500.000,00	19,00
80	☐	☐	Chácara Bebedouro SP 2,89 alqueires	MM Imóveis	69.936,00	0	0,780	2	1	1	82,00	3.000.000,00	25,37
81	☑	☐	Fazenda Guaraci SP 100,00 alqueires	Palim Corretor	2.420.000,00	1	0,744	3	1	2	96,00	28.000.000,00	11,40
82	☑	☐	Sitio Monte Azul 10,50 alq	Palim Corretor	254.100,00	0	0,878	2	1	2	83,00	3.500.000,00	10,31

A área para cada imóvel é transportada para a coluna Área do software, como segue:

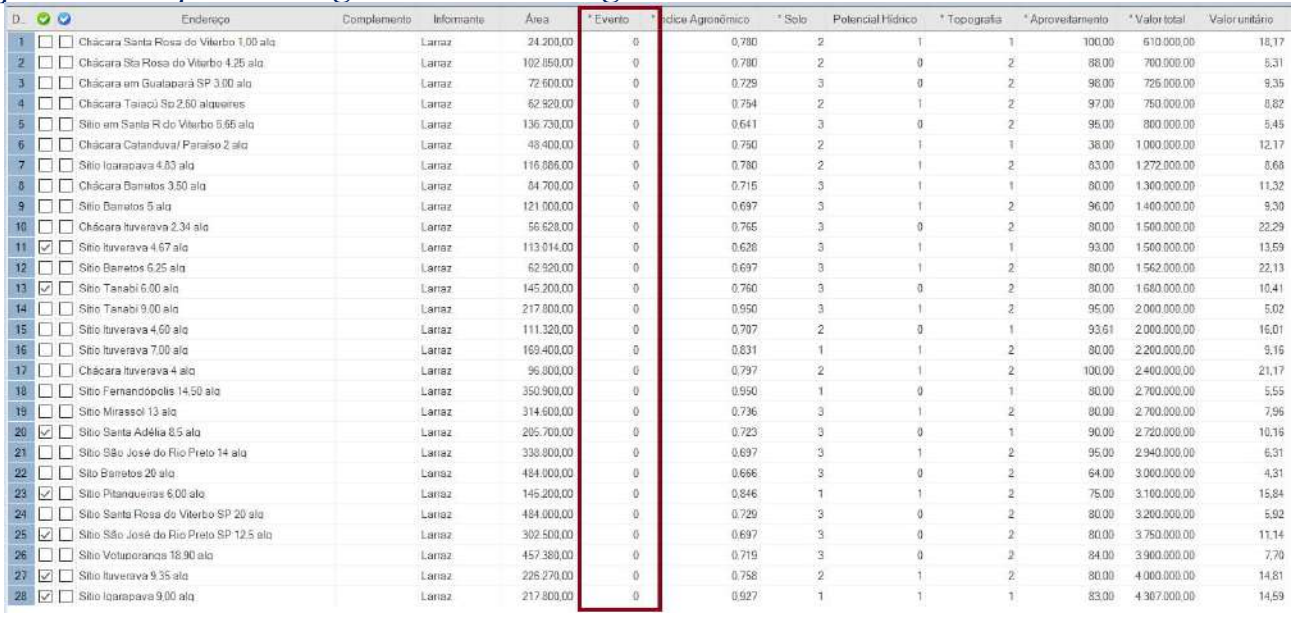
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -



	Endereço	Complemento	Informante	Área	* Evento	* Índice Agronômico	* Solo	Potencial Hídrico	* Topografia	* Aproveitamento	* Valor total	Valor unitário
1	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz	24.200,00	0	0,780	2	1	1	100,00	610.000,00	18,17
2	Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq		Larraz	102.850,00	0	0,780	2	0	2	88,00	700.000,00	5,31
3	Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz	72.600,00	0	0,729	3	0	2	98,00	726.000,00	9,35
4	Chácara Taiaçú Sp 2,60 alqueires		Larraz	62.920,00	0	0,754	2	1	2	97,00	750.000,00	8,82
5	Sitio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz	136.730,00	0	0,641	3	0	2	95,00	800.000,00	5,45
6	Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz	48.400,00	0	0,750	2	1	1	38,00	1.000.000,00	12,17
7	Sitio Iqarapava 4,83 alq		Larraz	116.886,00	0	0,780	2	1	2	83,00	1.272.000,00	8,68
8	Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz	84.700,00	0	0,715	3	1	1	80,00	1.300.000,00	11,32
9	Sitio Barretos 5 alq		Larraz	121.000,00	0	0,697	3	1	2	96,00	1.400.000,00	9,30
10	Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz	56.628,00	0	0,765	3	0	2	80,00	1.500.000,00	22,29
11	Sitio Ituverava 4,67 alq		Larraz	113.014,00	0	0,628	3	1	1	93,00	1.500.000,00	13,59
12	Sitio Barretos 6,25 alq		Larraz	62.920,00	0	0,697	3	1	2	80,00	1.562.000,00	22,13
13	Sitio Tanabi 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,760	3	0	2	80,00	1.680.000,00	10,41
14	Sitio Tanabi 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,950	3	1	2	95,00	2.060.000,00	5,02
15	Sitio Ituverava 4,60 alq		Larraz	111.320,00	0	0,707	2	0	1	93,61	2.060.000,00	16,01
16	Sitio Ituverava 7,00 alq		Larraz	169.400,00	0	0,831	1	1	2	80,00	2.200.000,00	9,16
17	Chácara Ituverava 4 alq		Larraz	96.800,00	0	0,797	2	1	2	100,00	2.400.000,00	21,17
18	Sitio Fernandópolis 14,50 alq		Larraz	350.900,00	0	0,950	1	0	1	80,00	2.700.000,00	5,55
19	Sitio Mirassol 13 alq		Larraz	314.600,00	0	0,736	3	1	2	80,00	2.700.000,00	7,96
20	Sitio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz	205.700,00	0	0,723	3	0	1	90,00	2.720.000,00	10,16
21	Sitio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz	338.800,00	0	0,697	3	1	2	95,00	2.940.000,00	6,31
22	Sito Barretos 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,666	3	0	2	64,00	3.000.000,00	4,31
23	Sitio Pitanqueiras 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,846	1	1	2	75,00	3.100.000,00	15,84
24	Sitio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,729	3	0	2	80,00	3.200.000,00	5,92
25	Sitio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz	302.500,00	0	0,697	3	0	2	80,00	3.750.000,00	11,14
26	Sitio Votuporanga 18,90 alq		Larraz	457.380,00	0	0,719	3	0	2	84,00	3.900.000,00	7,70
27	Sitio Ituverava 9,35 alq		Larraz	226.270,00	0	0,758	2	1	2	80,00	4.000.000,00	14,81
28	Sitio Iqarapava 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,927	1	1	1	83,00	4.307.000,00	14,59

A coluna Evento, traduz 0 para oferta e 1 para transacionado, é preenchida por este signatário, como segue:



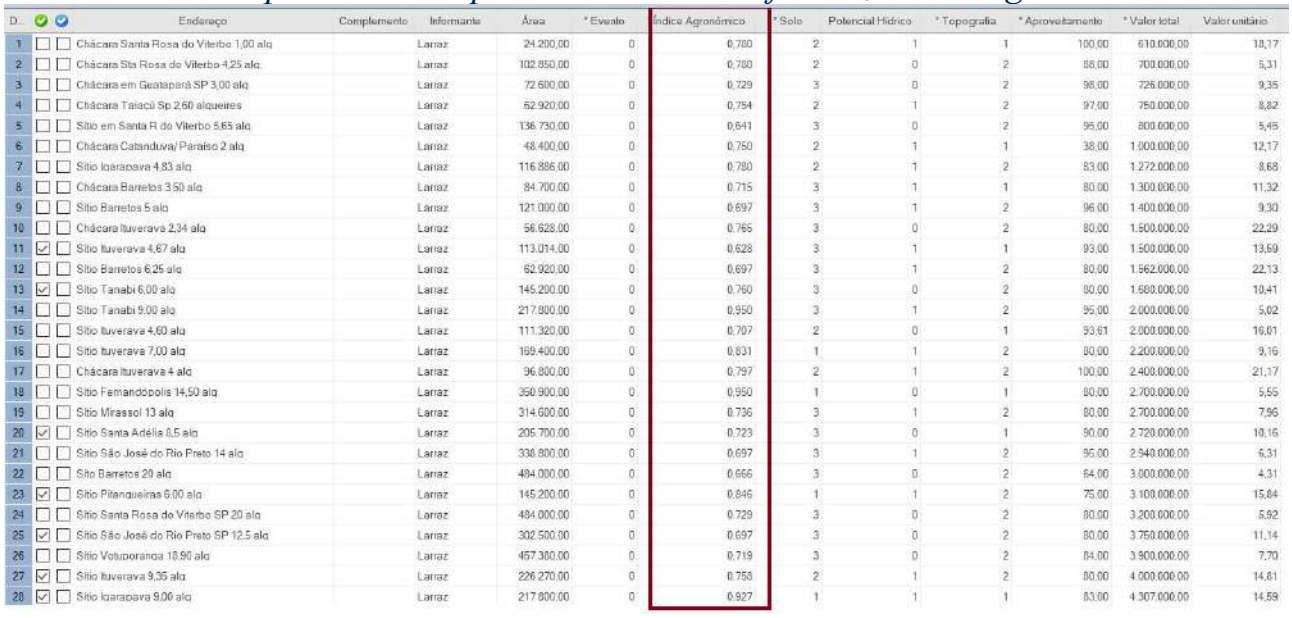
	Endereço	Complemento	Informante	Área	* Evento	* Índice Agronômico	* Solo	Potencial Hídrico	* Topografia	* Aproveitamento	* Valor total	Valor unitário
1	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz	24.200,00	0	0,780	2	1	1	100,00	610.000,00	18,17
2	Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq		Larraz	102.850,00	0	0,780	2	0	2	88,00	700.000,00	5,31
3	Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz	72.600,00	0	0,729	3	0	2	98,00	726.000,00	9,35
4	Chácara Taiaçú Sp 2,60 alqueires		Larraz	62.920,00	0	0,754	2	1	2	97,00	750.000,00	8,82
5	Sitio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz	136.730,00	0	0,641	3	0	2	95,00	800.000,00	5,45
6	Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz	48.400,00	0	0,750	2	1	1	38,00	1.000.000,00	12,17
7	Sitio Iqarapava 4,83 alq		Larraz	116.886,00	0	0,780	2	1	2	83,00	1.272.000,00	8,68
8	Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz	84.700,00	0	0,715	3	1	1	80,00	1.300.000,00	11,32
9	Sitio Barretos 5 alq		Larraz	121.000,00	0	0,697	3	1	2	96,00	1.400.000,00	9,30
10	Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz	56.628,00	0	0,765	3	0	2	80,00	1.500.000,00	22,29
11	Sitio Ituverava 4,67 alq		Larraz	113.014,00	0	0,628	3	1	1	93,00	1.500.000,00	13,59
12	Sitio Barretos 6,25 alq		Larraz	62.920,00	0	0,697	3	1	2	80,00	1.562.000,00	22,13
13	Sitio Tanabi 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,760	3	0	2	80,00	1.680.000,00	10,41
14	Sitio Tanabi 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,950	3	1	2	95,00	2.060.000,00	5,02
15	Sitio Ituverava 4,60 alq		Larraz	111.320,00	0	0,707	2	0	1	93,61	2.060.000,00	16,01
16	Sitio Ituverava 7,00 alq		Larraz	169.400,00	0	0,831	1	1	2	80,00	2.200.000,00	9,16
17	Chácara Ituverava 4 alq		Larraz	96.800,00	0	0,797	2	1	2	100,00	2.400.000,00	21,17
18	Sitio Fernandópolis 14,50 alq		Larraz	350.900,00	0	0,950	1	0	1	80,00	2.700.000,00	5,55
19	Sitio Mirassol 13 alq		Larraz	314.600,00	0	0,736	3	1	2	80,00	2.700.000,00	7,96
20	Sitio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz	205.700,00	0	0,723	3	0	1	90,00	2.720.000,00	10,16
21	Sitio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz	338.800,00	0	0,697	3	1	2	95,00	2.940.000,00	6,31
22	Sito Barretos 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,666	3	0	2	64,00	3.000.000,00	4,31
23	Sitio Pitanqueiras 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,846	1	1	2	75,00	3.100.000,00	15,84
24	Sitio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,729	3	0	2	80,00	3.200.000,00	5,92
25	Sitio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz	302.500,00	0	0,697	3	0	2	80,00	3.750.000,00	11,14
26	Sitio Votuporanga 18,90 alq		Larraz	457.380,00	0	0,719	3	0	2	84,00	3.900.000,00	7,70
27	Sitio Ituverava 9,35 alq		Larraz	226.270,00	0	0,758	2	1	2	80,00	4.000.000,00	14,81
28	Sitio Iqarapava 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,927	1	1	1	83,00	4.307.000,00	14,59

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

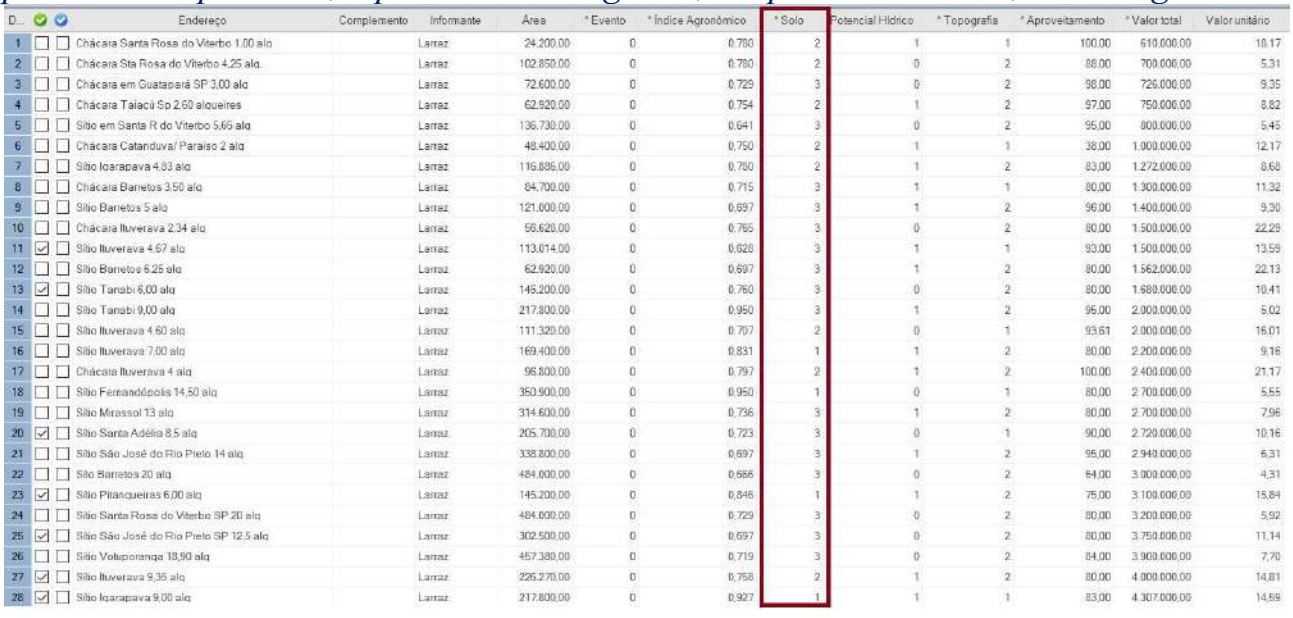
LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

O Índice Agronômico calculado por este signatário em Excel, é transladado o respectivo valor para a coluna do software, como segue:



D...	Endereço	Complemento	Informante	Área	* Evento	Índice Agronômico	* Solo	Potencial Hídrico	* Topografia	* Aproveitamento	* Valor total	Valor unitário
1	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz	24.200,00	0	0,780	2	1	1	100,00	610.000,00	18,17
2	Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq.		Larraz	102.850,00	0	0,780	2	0	2	88,00	700.000,00	5,31
3	Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz	72.600,00	0	0,729	3	0	2	98,00	726.000,00	9,35
4	Chácara Talacú Sp 2,60 alqueires		Larraz	62.920,00	0	0,754	2	1	2	97,00	750.000,00	8,82
5	Sitio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz	136.730,00	0	0,641	3	0	2	95,00	800.000,00	5,45
6	Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz	48.400,00	0	0,750	2	1	1	38,00	1.000.000,00	12,17
7	Sitio Ipiarapava 4,83 alq		Larraz	116.886,00	0	0,780	2	1	2	83,00	1.272.000,00	8,68
8	Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz	84.700,00	0	0,715	3	1	1	80,00	1.300.000,00	11,32
9	Sitio Barretos 5 alq		Larraz	121.000,00	0	0,697	3	1	2	96,00	1.400.000,00	9,30
10	Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz	56.628,00	0	0,765	3	0	2	80,00	1.500.000,00	22,29
11	Sitio Ituverava 4,67 alq		Larraz	113.014,00	0	0,628	3	1	1	93,00	1.500.000,00	13,59
12	Sitio Barretos 6,25 alq		Larraz	62.920,00	0	0,697	3	1	2	80,00	1.562.000,00	22,13
13	Sitio Tanabi 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,760	3	0	2	80,00	1.680.000,00	10,41
14	Sitio Tanabi 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,950	3	1	2	96,00	2.000.000,00	5,02
15	Sitio Ituverava 4,60 alq		Larraz	111.320,00	0	0,707	2	0	1	93,61	2.000.000,00	16,01
16	Sitio Ituverava 7,00 alq		Larraz	169.400,00	0	0,831	1	1	2	80,00	2.200.000,00	9,16
17	Chácara Ituverava 4 alq		Larraz	96.800,00	0	0,797	2	1	2	100,00	2.400.000,00	21,17
18	Sitio Fernandópolis 14,50 alq		Larraz	350.900,00	0	0,950	1	0	1	80,00	2.700.000,00	5,55
19	Sitio Mirassol 13 alq		Larraz	314.600,00	0	0,736	3	1	2	80,00	2.700.000,00	7,96
20	Sitio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz	205.700,00	0	0,723	3	0	1	90,00	2.720.000,00	10,16
21	Sitio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz	338.800,00	0	0,697	3	1	2	95,00	2.940.000,00	6,31
22	Sitio Barretos 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,666	3	0	2	64,00	3.000.000,00	4,31
23	Sitio Pitanqueiras 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,846	1	1	2	75,00	3.100.000,00	15,84
24	Sitio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,729	3	0	2	80,00	3.200.000,00	5,92
25	Sitio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz	302.500,00	0	0,697	3	0	2	80,00	3.750.000,00	11,14
26	Sitio Voturoranga 18,90 alq		Larraz	457.380,00	0	0,719	3	0	2	84,00	3.900.000,00	7,70
27	Sitio Ituverava 9,35 alq		Larraz	226.270,00	0	0,758	2	1	2	80,00	4.000.000,00	14,81
28	Sitio Ipiarapava 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,927	1	1	1	83,00	4.307.000,00	14,59

Quanto ao solo, é preenchido por este signatário na coluna solo, 1 para solo de primeira, 2 para solo de segunda, e 3 para de terceira, como segue:



D...	Endereço	Complemento	Informante	Área	* Evento	* Índice Agronômico	* Solo	Potencial Hídrico	* Topografia	* Aproveitamento	* Valor total	Valor unitário
1	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz	24.200,00	0	0,780	2	1	1	100,00	610.000,00	18,17
2	Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq.		Larraz	102.850,00	0	0,780	2	0	2	88,00	700.000,00	5,31
3	Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz	72.600,00	0	0,729	3	0	2	98,00	726.000,00	9,35
4	Chácara Talacú Sp 2,60 alqueires		Larraz	62.920,00	0	0,754	2	1	2	97,00	750.000,00	8,82
5	Sitio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz	136.730,00	0	0,641	3	0	2	95,00	800.000,00	5,45
6	Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz	48.400,00	0	0,750	2	1	1	38,00	1.000.000,00	12,17
7	Sitio Ipiarapava 4,83 alq		Larraz	116.886,00	0	0,780	2	1	2	83,00	1.272.000,00	8,68
8	Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz	84.700,00	0	0,715	3	1	1	80,00	1.300.000,00	11,32
9	Sitio Barretos 5 alq		Larraz	121.000,00	0	0,697	3	1	2	96,00	1.400.000,00	9,30
10	Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz	56.628,00	0	0,765	3	0	2	80,00	1.500.000,00	22,29
11	Sitio Ituverava 4,67 alq		Larraz	113.014,00	0	0,628	3	1	1	93,00	1.500.000,00	13,59
12	Sitio Barretos 6,25 alq		Larraz	62.920,00	0	0,697	3	1	2	80,00	1.562.000,00	22,13
13	Sitio Tanabi 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,760	3	0	2	80,00	1.680.000,00	10,41
14	Sitio Tanabi 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,950	3	1	2	96,00	2.000.000,00	5,02
15	Sitio Ituverava 4,60 alq		Larraz	111.320,00	0	0,707	2	0	1	93,61	2.000.000,00	16,01
16	Sitio Ituverava 7,00 alq		Larraz	169.400,00	0	0,831	1	1	2	80,00	2.200.000,00	9,16
17	Chácara Ituverava 4 alq		Larraz	96.800,00	0	0,797	2	1	2	100,00	2.400.000,00	21,17
18	Sitio Fernandópolis 14,50 alq		Larraz	350.900,00	0	0,950	1	0	1	80,00	2.700.000,00	5,55
19	Sitio Mirassol 13 alq		Larraz	314.600,00	0	0,736	3	1	2	80,00	2.700.000,00	7,96
20	Sitio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz	205.700,00	0	0,723	3	0	1	90,00	2.720.000,00	10,16
21	Sitio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz	338.800,00	0	0,697	3	1	2	95,00	2.940.000,00	6,31
22	Sitio Barretos 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,666	3	0	2	64,00	3.000.000,00	4,31
23	Sitio Pitanqueiras 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,846	1	1	2	75,00	3.100.000,00	15,84
24	Sitio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,729	3	0	2	80,00	3.200.000,00	5,92
25	Sitio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz	302.500,00	0	0,697	3	0	2	80,00	3.750.000,00	11,14
26	Sitio Voturoranga 18,90 alq		Larraz	457.380,00	0	0,719	3	0	2	84,00	3.900.000,00	7,70
27	Sitio Ituverava 9,35 alq		Larraz	226.270,00	0	0,758	2	1	2	80,00	4.000.000,00	14,81
28	Sitio Ipiarapava 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,927	1	1	1	83,00	4.307.000,00	14,59

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

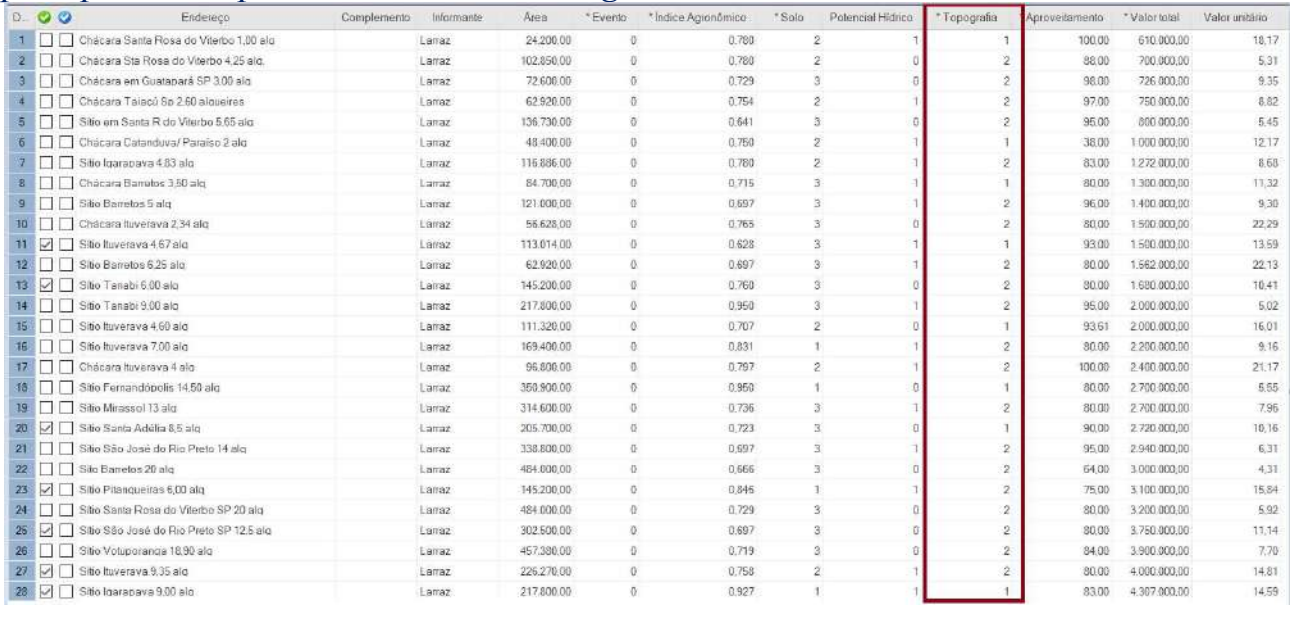
LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Quanto ao potencial hídrico, é preenchido por este signatário, sendo 1 para sim, e 0 para não, como segue:



D..	Endereço	Complemento	Informante	Área	* Evento	* Índice Agronômico	* Solo	Potencial Hídrico	* Topografia	* Aproveitamento	* Valor total	Valor unitário
1	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz	24.200,00	0	0,780	2	1	1	100,00	610.000,00	18,17
2	Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq.		Larraz	102.850,00	0	0,780	2	0	2	88,00	700.000,00	5,31
3	Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz	72.600,00	0	0,729	3	0	2	98,00	726.000,00	9,35
4	Chácara Taiaçú Sp 2,60 alqueires		Larraz	62.920,00	0	0,754	2	1	2	97,00	750.000,00	8,82
5	Sitio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz	136.730,00	0	0,641	3	0	2	95,00	800.000,00	5,45
6	Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz	48.400,00	0	0,750	2	1	1	38,00	1.000.000,00	12,17
7	Sitio Igarapava 4,83 alq		Larraz	116.886,00	0	0,780	2	1	2	83,00	1.272.000,00	8,68
8	Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz	84.700,00	0	0,715	3	1	1	80,00	1.300.000,00	11,32
9	Sitio Barretos 5 alq		Larraz	121.000,00	0	0,697	3	1	2	96,00	1.400.000,00	9,30
10	Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz	56.628,00	0	0,765	3	0	2	80,00	1.500.000,00	22,29
11	Sitio Ituverava 4,67 alq		Larraz	113.014,00	0	0,628	3	1	1	93,00	1.500.000,00	13,59
12	Sitio Barretos 6,25 alq		Larraz	62.920,00	0	0,697	3	1	2	80,00	1.562.000,00	22,13
13	Sitio Tanabi 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,760	3	0	2	80,00	1.680.000,00	10,41
14	Sitio Tanabi 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,950	3	1	2	95,00	2.000.000,00	5,02
15	Sitio Ituverava 4,60 alq		Larraz	111.320,00	0	0,707	2	0	1	93,61	2.000.000,00	16,01
16	Sitio Ituverava 7,00 alq		Larraz	169.400,00	0	0,831	1	1	2	80,00	2.200.000,00	9,16
17	Chácara Ituverava 4 alq		Larraz	96.800,00	0	0,797	2	1	2	100,00	2.400.000,00	21,17
18	Sitio Fernandópolis 14,50 alq		Larraz	350.900,00	0	0,950	1	0	1	80,00	2.700.000,00	5,55
19	Sitio Mirassol 13 alq		Larraz	314.600,00	0	0,736	3	1	2	80,00	2.700.000,00	7,96
20	Sitio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz	205.700,00	0	0,723	3	0	1	90,00	2.720.000,00	10,16
21	Sitio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz	338.800,00	0	0,697	3	1	2	95,00	2.940.000,00	6,31
22	Sitio Barretos 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,666	3	0	2	64,00	3.000.000,00	4,31
23	Sitio Pitanqueiras 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,846	1	1	2	75,00	3.100.000,00	15,84
24	Sitio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,729	3	0	2	80,00	3.200.000,00	5,92
25	Sitio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz	302.500,00	0	0,697	3	0	2	80,00	3.750.000,00	11,14
26	Sitio Votuporanga 18,90 alq		Larraz	457.380,00	0	0,719	3	0	2	84,00	3.900.000,00	7,70
27	Sitio Ituverava 9,35 alq		Larraz	226.270,00	0	0,758	2	1	2	80,00	4.000.000,00	14,81
28	Sitio Igarapava 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,927	1	1	1	83,00	4.307.000,00	14,59

Quanto a topografia, é preenchido por este signatário, sendo 1 para plana, e 2 para ondulada, como segue:



D..	Endereço	Complemento	Informante	Área	* Evento	* Índice Agronômico	* Solo	Potencial Hídrico	* Topografia	Aproveitamento	* Valor total	Valor unitário
1	Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz	24.200,00	0	0,780	2	1	1	100,00	610.000,00	18,17
2	Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq.		Larraz	102.850,00	0	0,780	2	0	2	88,00	700.000,00	5,31
3	Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz	72.600,00	0	0,729	3	0	2	98,00	726.000,00	9,35
4	Chácara Taiaçú Sp 2,60 alqueires		Larraz	62.920,00	0	0,754	2	1	2	97,00	750.000,00	8,82
5	Sitio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz	136.730,00	0	0,641	3	0	2	95,00	800.000,00	5,45
6	Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz	48.400,00	0	0,750	2	1	1	38,00	1.000.000,00	12,17
7	Sitio Igarapava 4,83 alq		Larraz	116.886,00	0	0,780	2	1	2	83,00	1.272.000,00	8,68
8	Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz	84.700,00	0	0,715	3	1	1	80,00	1.300.000,00	11,32
9	Sitio Barretos 5 alq		Larraz	121.000,00	0	0,697	3	1	2	96,00	1.400.000,00	9,30
10	Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz	56.628,00	0	0,765	3	0	2	80,00	1.500.000,00	22,29
11	Sitio Ituverava 4,67 alq		Larraz	113.014,00	0	0,628	3	1	1	93,00	1.500.000,00	13,59
12	Sitio Barretos 6,25 alq		Larraz	62.920,00	0	0,697	3	1	2	80,00	1.562.000,00	22,13
13	Sitio Tanabi 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,760	3	0	2	80,00	1.680.000,00	10,41
14	Sitio Tanabi 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,950	3	1	2	95,00	2.000.000,00	5,02
15	Sitio Ituverava 4,60 alq		Larraz	111.320,00	0	0,707	2	0	1	93,61	2.000.000,00	16,01
16	Sitio Ituverava 7,00 alq		Larraz	169.400,00	0	0,831	1	1	2	80,00	2.200.000,00	9,16
17	Chácara Ituverava 4 alq		Larraz	96.800,00	0	0,797	2	1	2	100,00	2.400.000,00	21,17
18	Sitio Fernandópolis 14,50 alq		Larraz	350.900,00	0	0,950	1	0	1	80,00	2.700.000,00	5,55
19	Sitio Mirassol 13 alq		Larraz	314.600,00	0	0,736	3	1	2	80,00	2.700.000,00	7,96
20	Sitio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz	205.700,00	0	0,723	3	0	1	90,00	2.720.000,00	10,16
21	Sitio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz	338.800,00	0	0,697	3	1	2	95,00	2.940.000,00	6,31
22	Sitio Barretos 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,666	3	0	2	64,00	3.000.000,00	4,31
23	Sitio Pitanqueiras 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,846	1	1	2	75,00	3.100.000,00	15,84
24	Sitio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,729	3	0	2	80,00	3.200.000,00	5,92
25	Sitio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz	302.500,00	0	0,697	3	0	2	80,00	3.750.000,00	11,14
26	Sitio Votuporanga 18,90 alq		Larraz	457.380,00	0	0,719	3	0	2	84,00	3.900.000,00	7,70
27	Sitio Ituverava 9,35 alq		Larraz	226.270,00	0	0,758	2	1	2	80,00	4.000.000,00	14,81
28	Sitio Igarapava 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,927	1	1	1	83,00	4.307.000,00	14,59

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Quanto ao aproveitamento, é preenchido por este signatário, sendo transladado o valor calculado no Excel para o software, como segue:

	D...	Endereço	Complemento	Informante	Área	* Evento	* Índice Agronômico	* Solo	Potencial Hídrico	* Topografia	* Aproveitamento	Valor total	Valor unitário
1		Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz	24.200,00	0	0,780	2	1		100,00	610.000,00	18,17
2		Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq.		Larraz	102.850,00	0	0,780	2	0		88,00	700.000,00	5,31
3		Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz	72.600,00	0	0,729	3	0		98,00	726.000,00	9,35
4		Chácara Taiaçú So 2,60 alqueires		Larraz	62.920,00	0	0,754	2	1		97,00	750.000,00	8,82
5		Sitio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz	136.730,00	0	0,641	3	0		95,00	800.000,00	5,45
6		Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz	48.400,00	0	0,750	2	1		38,00	1.000.000,00	12,17
7		Sitio Iqarapava 4,83 alq		Larraz	116.886,00	0	0,780	2	1		83,00	1.272.000,00	8,68
8		Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz	84.700,00	0	0,715	3	1		80,00	1.300.000,00	11,32
9		Sitio Barretos 5 alq		Larraz	121.000,00	0	0,697	3	1		96,00	1.400.000,00	9,30
10		Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz	56.628,00	0	0,765	3	0		80,00	1.500.000,00	22,29
11	☑	Sitio Ituverava 4,67 alq		Larraz	113.014,00	0	0,628	3	1		93,00	1.500.000,00	13,59
12		Sitio Barretos 6,25 alq		Larraz	62.920,00	0	0,697	3	1		80,00	1.562.000,00	22,13
13	☑	Sitio Tanabi 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,760	3	0		80,00	1.680.000,00	10,41
14		Sitio Tanabi 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,950	3	1		95,00	2.000.000,00	5,02
15		Sitio Ituverava 4,60 alq		Larraz	111.320,00	0	0,707	2	0		93,61	2.000.000,00	16,01
16		Sitio Ituverava 7,00 alq		Larraz	169.400,00	0	0,831	1	1		80,00	2.200.000,00	9,16
17		Chácara Ituverava 4 alq		Larraz	96.800,00	0	0,797	2	1		100,00	2.400.000,00	21,17
18		Sitio Fernandópolis 14,50 alq		Larraz	350.900,00	0	0,950	1	0		80,00	2.700.000,00	5,55
19		Sitio Mirassol 13 alq		Larraz	314.600,00	0	0,736	3	1		80,00	2.700.000,00	7,96
20	☑	Sitio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz	205.700,00	0	0,723	3	0		90,00	2.720.000,00	10,16
21		Sitio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz	338.800,00	0	0,697	3	1		95,00	2.940.000,00	6,31
22		Sitio Barretos 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,666	3	0		64,00	3.000.000,00	4,31
23	☑	Sitio Pitanqueiras 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,846	1	1		75,00	3.100.000,00	15,84
24		Sitio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,729	3	0		80,00	3.200.000,00	5,92
25	☑	Sitio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz	302.500,00	0	0,697	3	0		80,00	3.750.000,00	11,14
26		Sitio Votuporanga 18,90 alq		Larraz	457.380,00	0	0,719	3	0		84,00	3.900.000,00	7,70
27	☑	Sitio Ituverava 9,35 alq		Larraz	226.270,00	0	0,758	2	1		80,00	4.000.000,00	14,81
28	☑	Sitio Iqarapava 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,927	1	1		83,00	4.307.000,00	14,59

Quanto ao valor total, referente ao preço pedido pelo imóvel ou do valor transacionado, é preenchido por este signatário, como segue:

	D...	Endereço	Complemento	Informante	Área	* Evento	* Índice Agronômico	* Solo	Potencial Hídrico	* Topografia	* Aproveitamento	* Valor total	Valor unitário
1		Chácara Santa Rosa do Viterbo 1,00 alq		Larraz	24.200,00	0	0,780	2	1	1	100,00	610.000,00	18,17
2		Chácara Sta Rosa do Viterbo 4,25 alq.		Larraz	102.850,00	0	0,780	2	0	2	88,00	700.000,00	5,31
3		Chácara em Guatapará SP 3,00 alq		Larraz	72.600,00	0	0,729	3	0	2	98,00	726.000,00	9,35
4		Chácara Taiaçú So 2,60 alqueires		Larraz	62.920,00	0	0,754	2	1	2	97,00	750.000,00	8,82
5		Sitio em Santa R do Viterbo 5,65 alq		Larraz	136.730,00	0	0,641	3	0	2	95,00	800.000,00	5,45
6		Chácara Catanduva/ Paraíso 2 alq		Larraz	48.400,00	0	0,750	2	1	1	38,00	1.000.000,00	12,17
7		Sitio Iqarapava 4,83 alq		Larraz	116.886,00	0	0,780	2	1	2	83,00	1.272.000,00	8,68
8		Chácara Barretos 3,50 alq		Larraz	84.700,00	0	0,715	3	1	1	80,00	1.300.000,00	11,32
9		Sitio Barretos 5 alq		Larraz	121.000,00	0	0,697	3	1	2	96,00	1.400.000,00	9,30
10		Chácara Ituverava 2,34 alq		Larraz	56.628,00	0	0,765	3	0	2	80,00	1.500.000,00	22,29
11	☑	Sitio Ituverava 4,67 alq		Larraz	113.014,00	0	0,628	3	1	1	93,00	1.500.000,00	13,59
12		Sitio Barretos 6,25 alq		Larraz	62.920,00	0	0,697	3	1	2	80,00	1.562.000,00	22,13
13	☑	Sitio Tanabi 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,760	3	0	2	80,00	1.680.000,00	10,41
14		Sitio Tanabi 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,950	3	1	2	95,00	2.000.000,00	5,02
15		Sitio Ituverava 4,60 alq		Larraz	111.320,00	0	0,707	2	0	1	93,61	2.000.000,00	16,01
16		Sitio Ituverava 7,00 alq		Larraz	169.400,00	0	0,831	1	1	2	80,00	2.200.000,00	9,16
17		Chácara Ituverava 4 alq		Larraz	96.800,00	0	0,797	2	1	2	100,00	2.400.000,00	21,17
18		Sitio Fernandópolis 14,50 alq		Larraz	350.900,00	0	0,950	1	0	1	80,00	2.700.000,00	5,55
19		Sitio Mirassol 13 alq		Larraz	314.600,00	0	0,736	3	1	2	80,00	2.700.000,00	7,96
20	☑	Sitio Santa Adélia 8,5 alq		Larraz	205.700,00	0	0,723	3	0	1	90,00	2.720.000,00	10,16
21		Sitio São José do Rio Preto 14 alq		Larraz	338.800,00	0	0,697	3	1	2	95,00	2.940.000,00	6,31
22		Sitio Barretos 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,666	3	0	2	64,00	3.000.000,00	4,31
23	☑	Sitio Pitanqueiras 6,00 alq		Larraz	145.200,00	0	0,846	1	1	2	75,00	3.100.000,00	15,84
24		Sitio Santa Rosa do Viterbo SP 20 alq		Larraz	484.000,00	0	0,729	3	0	2	80,00	3.200.000,00	5,92
25	☑	Sitio São José do Rio Preto SP 12,5 alq		Larraz	302.500,00	0	0,697	3	0	2	80,00	3.750.000,00	11,14
26		Sitio Votuporanga 18,90 alq		Larraz	457.380,00	0	0,719	3	0	2	84,00	3.900.000,00	7,70
27	☑	Sitio Ituverava 9,35 alq		Larraz	226.270,00	0	0,758	2	1	2	80,00	4.000.000,00	14,81
28	☑	Sitio Iqarapava 9,00 alq		Larraz	217.800,00	0	0,927	1	1	1	83,00	4.307.000,00	14,59

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
- Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas -

Resposta às Contestações Apresentadas pela Requerida Ré, Contestação elaborada pelo Assistente Técnico da Ré 9):

Print das contestações 9, fls. 373 dos autos:

Método usado pelo Perito

7 -

Outro aspecto em que o senhor perito cometeu equívoco foi ao utilizar, em suas amostras, não apenas propriedades distantes, mas também propriedades completamente fora do contexto da avaliada. Por exemplo, ele incluiu chácaras, que poderiam até mesmo estar situados em áreas urbanas e serem comercializados em metros quadrados.

Resposta nº. 9: *Mais uma vez o Assistente da Autora atacando as minhas amostras, talvez com o convencimento de que se encontram realmente a 300 km da avalianda, conforme foi enfatizado anteriormente. Constata-se que o mesmo não está habituado a usar a avaliação científica. O que faz o programa: com os dados lançados na planilha, o mesmo traça uma curva de acordo com o modelo apresentado, após todas as varíaveis envolvidas serem analisadas uma a uma por ele, e dentro desta curva produzida pelo software, é inserido um ponto de congruência junto a curva, correlacionando o valor considerado no eixo das abscissas com o das ordenadas. Daí, ele permite calcular o que quero, desde chácaras até fazendas para um mesmo modelo, desde que esteja dentro do intervalo, sem provocar a extrapolação. Por isso que preciso de muitos comparativos, do contrário não consigo avaliar no grau mais consistente, que é o III. Portanto, totalmente incoerente e sem fundamentação a contestação do caríssimo assistente técnico do Réu.*

Nesse valor de chácaras, em torno de R$.600.000,00/ alqueire refere-se a valores unitários <u>especificamente rurais</u>, não cheguei a mencionar em nenhum momento que se tratava de urbano, até não consigo entender em que o caro vistor com essa análise pretende(eu) chegar.



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.

Na certeza de ter respondido com clareza, encerro o presente esclarecimento ***em relação ao Laudo Pericial de fls.297/345 destes autos, retificando-o, conforme as considerações acima apresentadas,*** estimo que o valor do imóvel rural avaliando, denominado Fazenda Santa Genoveva, com localização no município e comarca de Colina-SP., corrigindo o valor, na data do laudo, ***era de R$.61.588.000,00 (Sessenta e Um Milhões, Quinhentos e Oitenta e Oito Mil Reais), e a parte ideal de 1/6 era de R$.10.264.666,67 (Dez Milhões, Duzentos e Sessenta e Quatro Mil, Seiscentos e Sessenta e Seis Reais e Sessenta e Sete Centavos),*** e me coloco inteiramente à disposição deste Juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam ainda surgir a respeito, no trâmite normal dos autos, e, que vai por mim assinado digitalmente nesta e nas demais.

~~R$~~ 61.587.512,77			Parte Ideal
~~R$ 61.588.000,00~~			1/6
R$ 327.377,57	R$ 135.279,99	R$ 13,5279987457059	R$ 10.264.666,67

Atenciosamente,

Monte Azul Paulista, 01 de outubro de 2025.

LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial Avaliador de Imóveis Urbanos, Rurais, e Perícias Técnicas
CREA SP nº.060.146.686-3
CRECI SP nº.184.056-F da 2ª Região
Rua São Pedro, nº.451, Centro, Monte Azul Paulista- SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CARLOS PALIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2025 às 08:22 , sob o número WMPS25700109182
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000212-58.2023.8.26.0370 e código qPGxmypv.