

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª. VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ANDRADINA ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº1001094-35.2016.8.26.0024**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS****BANCÁRIOS****REQUERENTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.****REQUERIDO : JUAN SANTIAGO ALARCON ALCHAPAR.**

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA, Engenheiro Civil, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias e Engenharia de Segurança do Trabalho, CREA/SP 5060169429, infra-assinado, nomeado Perito, nos Autos de ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado como segue.

LAUDO TÉCNICO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista de um imóvel rural, situado no município e comarca de Andradina, Estado de São Paulo.
- 1.2 O presente trabalho tem como objetivo aferir o valor real de mercado do referido imóvel, atual e à vista, isto é, o valor que o imóvel poderia alcançar.
- 1.3 Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se descrição e fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.
- 1.4 Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO LOCAL

2.1 Do Local

2.1.1 IMÓVEL: Matrícula 10.559 – CRI Andradina – fls.106/115 dos Autos

"Uma área de terras rurais consistente em 11,39,64 ha, encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tiête, situada e localizada no Bairro Timboré, neste município e comarca de Andradina, deste Estado, a qual permanecerá sob denominação de "ESTÂNCIA LEMOS", dentro do seguinte roteiro: O imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia partindo de um marco 0, cravado no canto da estrada municipal, daí segue com o rumo 79°34'SE na distância de 150m, margeando a mesma estrada até o marco 01, daí segue com rumo 79°51'SE na distância de 150,00 metros, margeando a mesma estrada até o marco nº 2, daí segue

com o rumo $79^{\circ}48'SE$ na distância de 216,00 metros, margeando a mesma estrada até o marco 03, cravado na divisa com Gildásio Couto, daí segue com o rumo $10^{\circ}03'SW$ na distância de 220,00 metros, dividindo com Gildásio Couto até o marco 7, daí segue com o rumo $79^{\circ}42'NW$ na distância de 514,30 metros, dividindo com Daniel Trentin até o marco 08, daí segue com o rumo $10^{\circ}03'NE$ na distância de 220m, margeando a estrada municipal até o marco de partida 0, imóvel este objeto da matrícula nº 10.559 do C.R.I. de Andradina-SP".

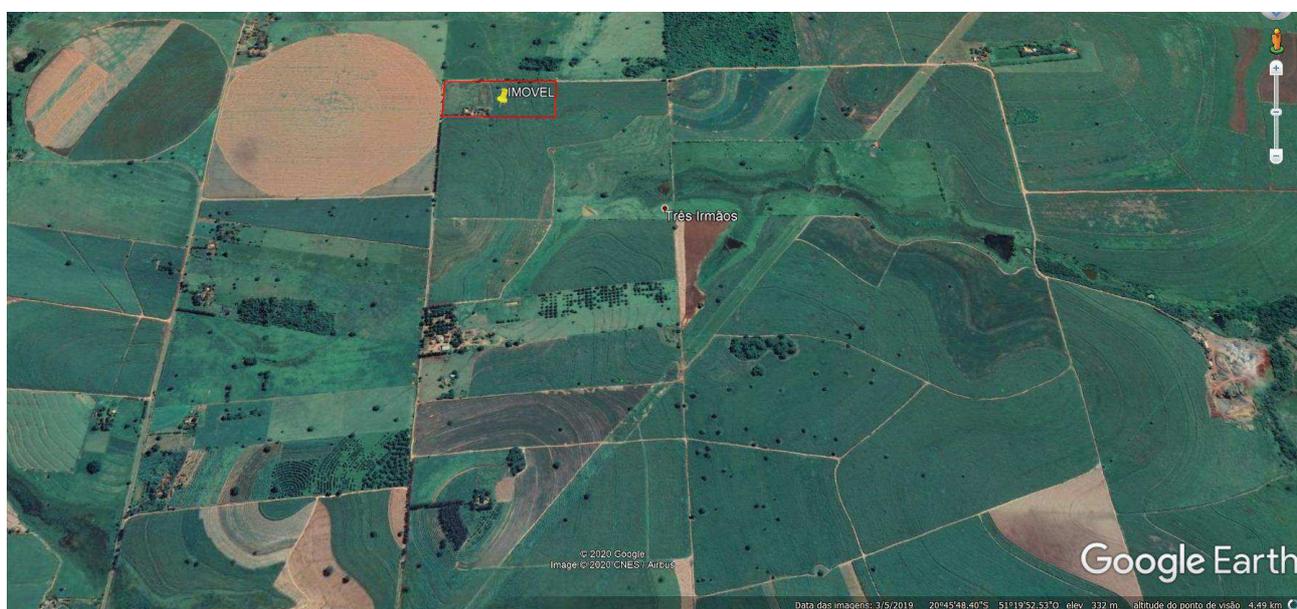


Figura 1: Localização do imóvel

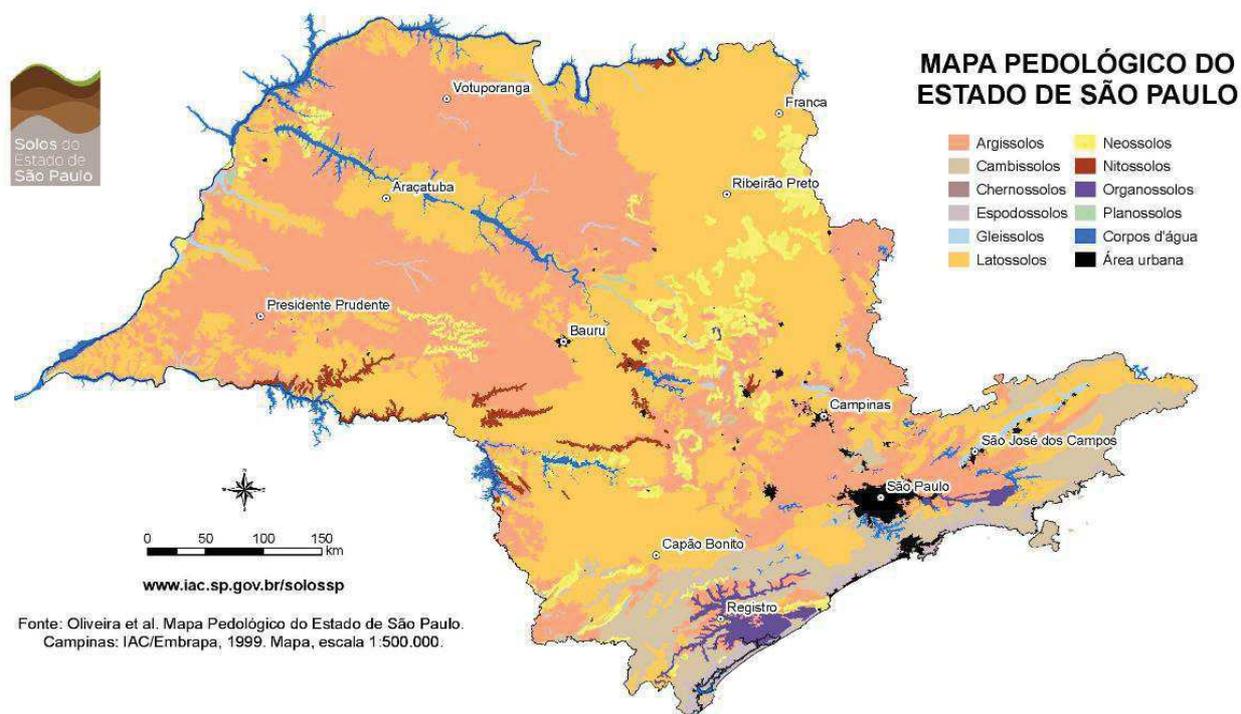
2.2 Das Benfeitorias

Na área do IMÓVEL possui a seguintes benfeitorias:

- cercas de arames lisos e farpados com mourões de madeiras de lei;
- pastagens;
- poço e reservatório metálico elevado;
- casa sede de alvenaria e casa de caseiro em madeira;
- rede de energia elétrica.

2.3 Da Terra Nua

Segundo a Carta de Solos do Estado de São Paulo – CNEPA-SNPA – Ministério da Agricultura, os tipos de solos que podemos encontrar na região é caracterizado como segue: Latossolos.



- Unidades Morfoestruturais: Bacia Sedimentar do Paraná.
- Unidades Morfoesculturais: Planalto Central Ocidental.
- Formas de Relevo: Modelatos dominantes- Colinas amplas e baixas/Altitude predominante-aproximadamente 300m/Declividdade Dominante- 0 a 10%.

- Solos Dominantes: Latossolo vermelho-amarelo e podzólico vermelho-amarelo.
- Litologia Dominantes: Arenitos, lentes de siltitos e argilitos.
- Níveis de Fragilidade Potencial: Formas muito pouco dissecadas a planas, com vales pouco entalhados e baixa drenagem. Potencial erosivo muito baixo.

DESCRIÇÃO DA TERRA SEGUNDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO:

Segundo a Carta de Utilização da Terra do Estado de São Paulo – IGC Instituto Geográfico e Cartográfico, a Classe de Utilização dos Solos predominante é a “Classe III” para a região da propriedade informada.

Segundo a Carta de Solos do Estado de São Paulo – CNEPA-SNPA – Ministério da Agricultura, os tipos de solos que podemos encontrar nas regiões das propriedades informadas são: Latossolo Vermelho Amarelo e podzólico vermelho-amarelo. Segundo ainda a Carta de Utilização da Terra do Estado de São Paulo – IGC Instituto Geográfico e Cartográfico, a Classe de Utilização dos Solos predominante é a “Classe III” para a região da propriedade informada. Baseando-se nestas informações, trataremos na situação paradigma, como Classe de Capacidade de Uso III.

Através de conhecimentos a campo e informações de terceiros, estabeleceu o que segue:

- Classe de Capacidade e Uso III: Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas, apresentando limitação ligeira quanto à topografia; ligeira a moderada quanto a erosão; ligeira à moderada quanto a retenção de

umidade; ligeira quanto à fertilidade, nula quanto à drenagem e inundação.

- Declividade de 0-10%
- Situação boa – a propriedades analisada se encontra em estrada não pavimentada, com boa conservação, condições de tráfego permanente e distância significativa ao centro de referência (Andradina/SP).

3. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

3.1 O presente trabalho obedece como diretrizes gerais as técnicas estabelecidas e recomendados pela **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - **NBR 14.653-3** (*Avaliação de Imóveis Rurais*), utilizando-se o “Método Comparativo Direto” e Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação III.

3.2 Os métodos utilizados na avaliação são o comparativo dos preços de mercado para a terra nua e o do custo para as benfeitorias. O método comparativo de preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método de custo é aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento da comparação de custo de outros iguais ao avaliando (custo da reprodução) ou equivalente (custo da substituição).

3.3 Foram pesquisados elementos, todos plenamente identificados, ficando assegurada dessa forma, a sua confiabilidade quanto à idoneidade e à completa identificação das fontes de informação.

3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A) Segundo a Carta de Solos do Estado de São Paulo – CNEPA-SNPA – Ministério da Agricultura, os tipos de solos que podemos encontrar nas regiões das propriedades informadas são: Latossolo Vermelho Amarelo e podzólico

vermelho-amarelo. Segundo ainda a Carta de Utilização da Terra do Estado de São Paulo – IGC Instituto Geográfico e Cartográfico, a Classe de Utilização dos Solos predominante é a “Classe III” para a região da propriedade informada. Baseando-se nestas informações, trataremos na situação paradigma, como Classe de Capacidade de Uso III.

B) Através de conhecimentos a campo e informações de terceiros, estabeleceu o que segue:

- Classe de Capacidade e Uso III: Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas, apresentando limitação ligeira quanto à topografia; ligeira à moderada quanto a erosão; ligeira à moderada quanto a retenção de umidade; ligeira quanto à fertilidade, nula quanto à drenagem e inundação.
- Declividade de 0-10%
- Situação boa – a maioria das propriedades analisadas se encontravam em estradas pavimentadas, com boa conservação, condições de tráfego permanente e distância significativa ao centro de referência (Andradina/SP).
- Áreas rurais, com benfeitorias semelhantes ao imóvel avaliando (casa, poço/reservatório, cercas, pastagem e energia elétrica).

4. AVALIAÇÃO

4.1 TERRA NUA

Para a avaliação do terreno recomendam as Normas o método comparativo direto e o critério do valor médio do hectare ou alqueire paulista.

4.2 PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DA TERRA NUA

Foram escolhidos dados preenchendo as seguintes condições:

- Exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com os mesmos tipos de solos.
- No caso da propriedade consideramos como base de valores da terra nua, solos de Classe III, situação boa (terra batida).

4.3 TRATAMENTO DE DADOS

ELEMENTO PARADIGMA

- Áreas rurais, sem benfeitorias, com aproveitamento agropecuário, como o imóvel avaliando e como elencado no item anterior.

PREÇO PADRÃO: obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações, fazendo a correção da SITUAÇÃO, CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO E ACESSOS, considerando as tabelas seguintes:

FATOR DE FONTE:

Considerado um redutor de 10% no preço em oferta, consistindo este então no preço de compra.

Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	CARACTERÍSTICAS			Escala de Valor (%)
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabil/e durante o ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e Servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problema sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

FONTE: Engº Agrº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (FRANÇA - 1,983)

Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação.

	Classe Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FONTE: Engº José Carlos Pellegrino - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (1.983)

4.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 7.7.2, da norma em questão.

TABELA – CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-3

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

TABELA – PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-3

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	Ponto
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados:	$\geq 3 (k + 1)$ e no mínimo 5	18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todas	15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por caderno de preços	0
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Por caderno de preços	0
6	Apresentação do laudo conforme seção 11	Completo	16
7	Utilização de método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	0
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica e Coordenada geográfica	8
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão donimal atualizada e Levantamento topográfico planimétrico	4
TOTAL			73

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas acima da ABNT, NBR 14653-3 e trabalho apresentado, totalizou-se 73 pontos e atendido as exigências da norma no grau III todos os itens atendem a exigência da norma no grau III, consequentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU III**.

4.5 GRAU DE PRECISÃO

TABELA – GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – Item 9.3 – ABNT NBR 14653-3:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-3, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

4.6 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, situação, classes de capacidade de uso do solo e acessos. O que prevê a NBR 14653-3, item 7.7.2 e Anexo B:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos.
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

4.7 VALOR DA TERRA NUA

Conforme a NBR 14653-3, Avaliação de Imóveis Rurais, (Anexo B e C), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 10%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem. De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram concluídos como segue:

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL			
ÁREA (ALQ)	VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO
4,7090	R\$ 59.027,32	R\$ 64.104,11	R\$ 69.180,90
VALOR DO IMÓVEL			
ÁREA (ALQ)	VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO
4,7090	R\$ 277.959,65	R\$ 301.866,25	R\$ 325.772,85

Considerando a localização, topografia, forma e benfeitorias concluímos pelo valor unitário de R\$69.180,90/Alqueire para o imóvel, como o valor mais representativo do mercado e o valor total do imóvel de R\$325.772,85 (Trezentos e Vinte e Cinco Mil, Setecentos e Setenta e Dois Reais e Oitenta e Cinco Centavos).

Observação: os valores das benfeitorias estão inclusos no valor da terra nua, considerado valor total do imóvel.

RESUMO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL					
IMÓVEL	MATRÍCULA CRI	ÁREA (HÁ)	ÁREA (ALQ.)	VALOR (R\$/ALQ.) UNITÁRIO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
IMÓVEL	10.559	11,396400	4,709	69.180,90	325.772,85
TOTAL					325.772,85

5 CONCLUSÕES

Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e à vista do imóvel rural de R\$325.772,85 (Trezentos e Vinte e Cinco Mil, Setecentos e Setenta e Dois Reais e Oitenta e Cinco Centavos), referente ao mês de maio de 2020.

O signatário atesta que a presente avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- No melhor conhecimento e critério do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

6 ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe de 21 folhas, imprimidas de um só lado e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta última datada e por ele assinada. E por fim anexos – pesquisa de mercado, homogeneização das amostras e fotos.

Andradina-SP, 28 de maio de 2020.



SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA
Perito Judicial
Engenheiro Civil-CREA5060169429
Engenheiro de Avaliações de Bens e Perícias
Engenheiro de Segurança do Trabalho

ANEXOS**A) PESQUISA DE MERCADO**

AMOSTRA Nº		1	DATA: 25/02/2020
Empreendimento:	SITIO		
Endereço:	ESTRADA MUNICIPAL - TIMBORÉ		
Bairro:	TIMBORÉ		
Fonte:	www.leilaoimoveis.com.br		
Tipo:	OFERTA		
Benfeitorias:	2 Casas, poço, rede eletrica, cercas e pastagem		
Área Total (alq):	7,64		
Valor terra (R\$):	525.000,00		
Valor das benfeitorias (R\$)	-		
Valor total (R\$):	525.000,00		
Valor/m ² :	68.717,28		
AMOSTRA Nº		2	DATA: 25/02/2020
Empreendimento:	SITIO		
Endereço:	ESTRADA MUNICIPAL - ANDRADINA/N.INDEP.		
Bairro:	PRIMAVERA		
Fonte:	sp.olx.com.br		
Tipo:	OFERTA		
Benfeitorias:	Casa, curral, poço, rede eletrica, cercas e pastagem		
Área Total (alq):	7,50		
Valor terra (R\$):	690.000,00		
Valor das benfeitorias (R\$)	100.000,00		
Valor total (R\$):	590.000,00		
Valor/m ² :	78.666,67		
AMOSTRA Nº		3	DATA: 25/02/2020
Empreendimento:	FAZENDA		
Endereço:	ESTRADA MUNICIPAL - TIMBORÉ		
Bairro:	TIMBORÉ		
Fonte:	LUIZ FRANCISCO GOMES - CORRETOR - 18 98135 9085		
Tipo:	OFERTA		
Benfeitorias:			
Área Total (alq):	600,00		
Valor terra (R\$):	36.000.000,00		
Valor das benfeitorias (R\$)	-		
Valor total (R\$):	36.000.000,00		
Valor/m ² :	60.000,00		

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

AMOSTRA Nº 4 DATA: 25/02/2020

Empreendimento: FAZENDA
 Endereço: ESTRADA MUNICIPAL
 Bairro: RURAL
 Fonte: mgfimoveis.com.br
 Tipo: OFERTA
 Benfeitorias:
 Área Total (alq): 200,00
 Valor terra (R\$): 16.000.000,00
 Valor das benfeitorias (R\$) -
 Valor total (R\$): 16.000.000,00
 Valor/m²: **80.000,00**

AMOSTRA Nº 5 DATA: 25/02/2020

Empreendimento: FAZENDA
 Endereço: ESTRADA MUNICIPAL
 Bairro: RURAL
 Fonte: imoveis.mituta.com.br
 Tipo: OFERTA
 Benfeitorias:
 Área Total (alq): 80,00
 Valor terra (R\$): 5.500.000,00
 Valor das benfeitorias (R\$) -
 Valor total (R\$): 5.500.000,00
 Valor/m²: **68.750,00**

ANEXO

B) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO							
AMOSTRAS	R\$/Alq	FO	FT	F	m2/HOMOGENEIZADO		
1	R\$ 68.717,28	0,90	1,00	1,00	R\$ 61.845,55		
2	R\$ 78.666,67	0,90	1,00	1,00	R\$ 70.800,00		
3	R\$ 60.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 54.000,00		
4	R\$ 80.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 72.000,00		
5	R\$ 68.750,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 61.875,00		
Média Aritmética=		R\$ 71.226,79					
Intervalo conf.de 80%					Média Homg. X: R\$ 64.104,11		
1,2	R\$ 85.472,15						
0,8	R\$ 56.981,43						
				Diferença entre X e Xi=	AMOSTRA 1	R\$ 2.258,56	
					AMOSTRA 2	-R\$ 6.695,89	
					AMOSTRA 3	R\$ 10.104,11	
					AMOSTRA 4	-R\$ 7.895,89	
					AMOSTRA 5	R\$ 2.229,11	
Coefficiente de Variação							
0,12	ou	11,55	%				
- até 15% não há necessidade de saneamento amostral							
				Somatório do quadrado das diferença X - Xi=		219.343.086,52	
				Dividido por 5-1=4		54.835.771,63	
Desvio Padrão S= Raiz quadrada do somatório do quadrado das diferenças dividido por n-1. S=						7405,117935	
						ou NO EXCELL = 7405,117935	
Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:							
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),. fornecido pela tabela de Chauvenet							
Ou seja: $d = Xi - X / S < VC$							
Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,64							
AMOSTRA 1	0,22 < 1,64	amostra pertinente					
AMOSTRA 2	0,64 < 1,64	amostra pertinente					
AMOSTRA 3	0,96 < 1,64	amostra pertinente					
AMOSTRA 4	0,75 < 1,64	amostra pertinente					
AMOSTRA 5	0,21 < 1,64	amostra pertinente					
Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:							
Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.							
Eles são determinados pelas fórmulas:							
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):							
Limite Inferior do intervalo de confiança (Li): e							
$Li = X - tc * S / ((n-1) ^ 0.5)$		onde tc= 1,533					
$Ls = X + tc * S / ((n-1) ^ 0.5)$							
Li=	R\$ 59.027,32						
Ls=	R\$ 69.180,90						
Cálculo do campo de arbitrio:							
Campo de arbitrio:	R\$ 59.027,32	e	R\$ 69.180,90				

ANEXO

C) FOTOS:

FOTO 1: VISTA GERAL DO IMÓVEL

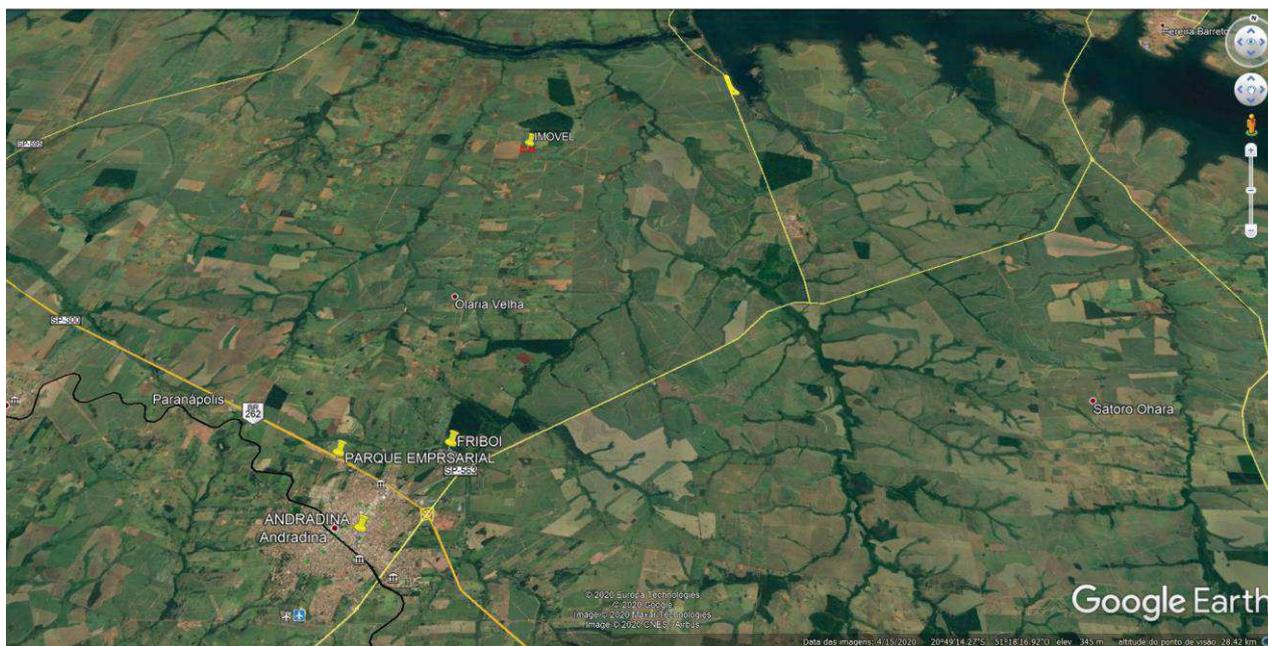


FOTO 2: VISTA GERAL DO IMÓVEL E CIDADE DE ANDRADINA/SP

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

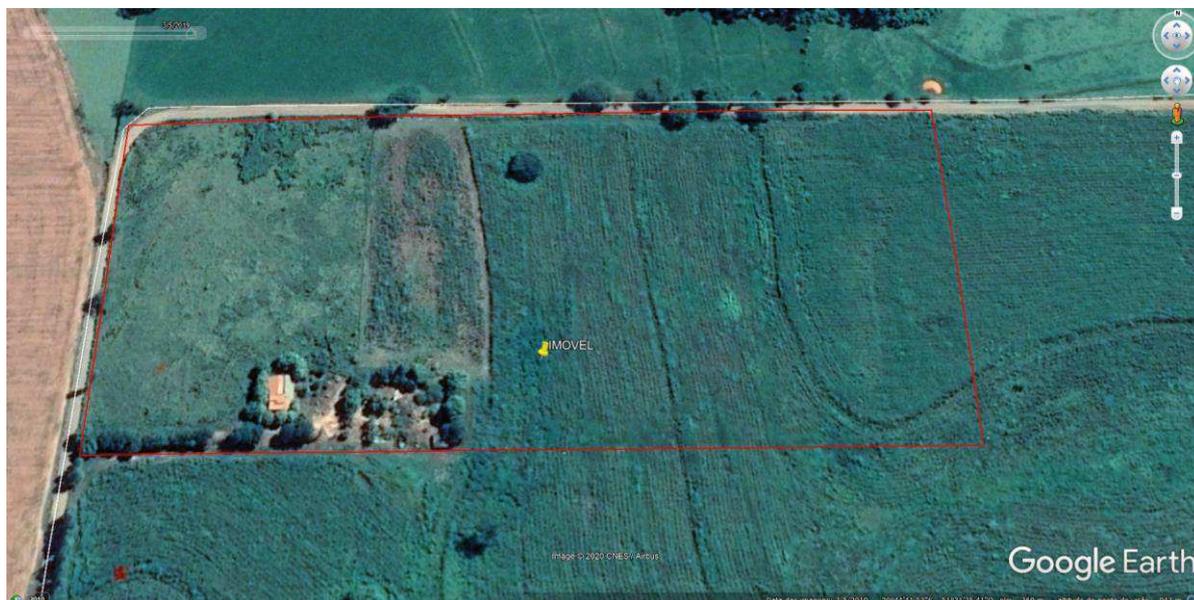


FOTO 3: VISTA GERAL DO IMÓVEL - FOTO SATELITE GOOGLE



FOTO 4: CASA SEDE

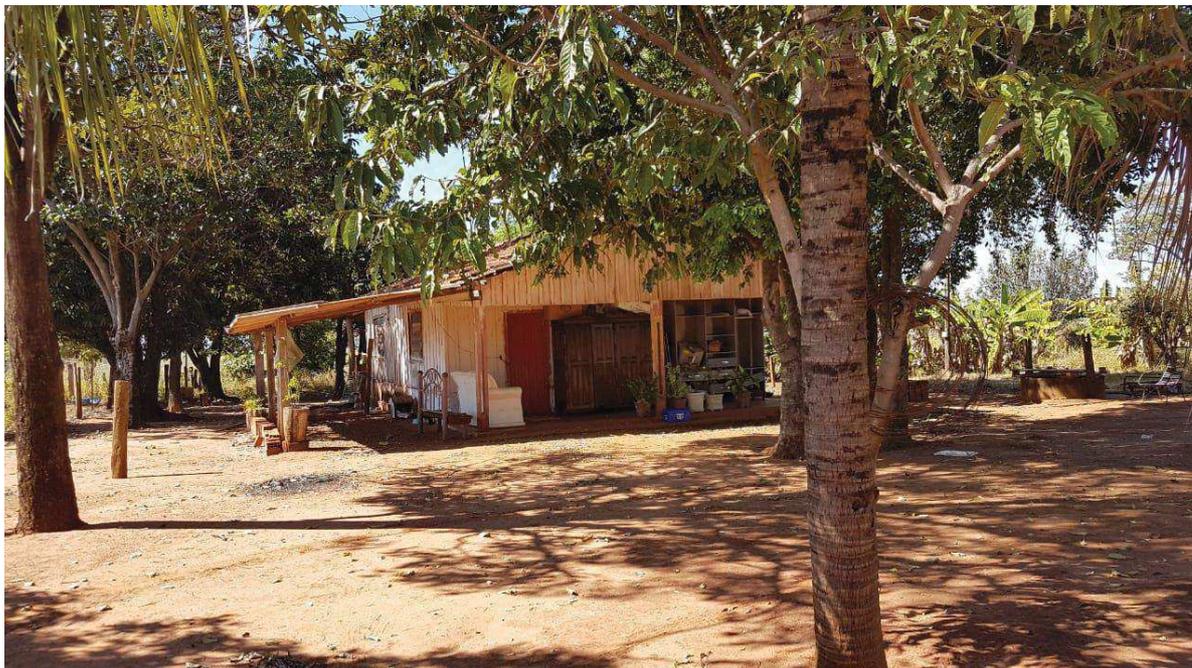


FOTO 5: CASA CASEIRO

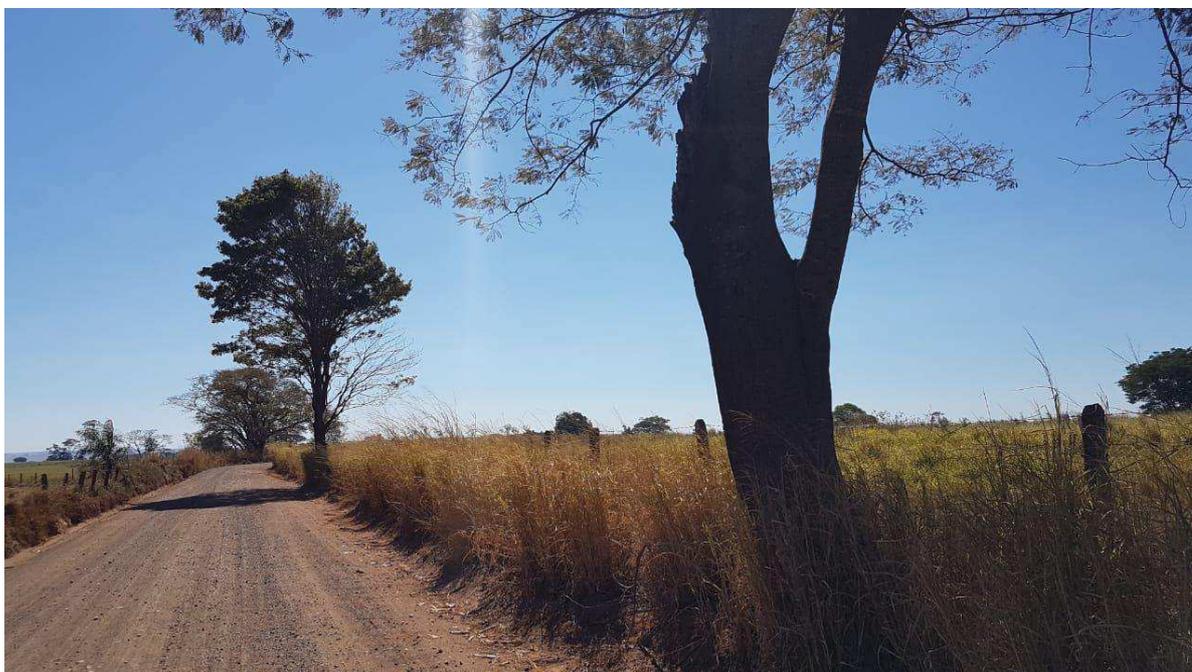


FOTO 6: PROPRIEDADE RURAL – PASTAGEM – ESTRADA MUNICIPAL

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429



FOTO 7: PROPRIEDADE RURAL – TERRA NUA – ESTRADA MUNICIPAL



FOTO 8: PROPRIEDADE RURAL – TERRA NUA