EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/SP.

PROCESSO nº 1000087-03.2017.8.26.0079

O ESPÓLIO DE ANA ILZA GARCIA ALVES, neste ato representado por seu inventariante, **Armando Alves Junior**, já qualificados nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** supra identificada, aparelhada pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, igualmente qualificado, por intermédio do advogado e bastante procurador que esta subscreve, conforme instrumento de mandato anteriormente anexado a fls.339, com escritório profissional na cidade de Presidente Prudente/SP, na rua Ribeiro de Barros, nº 1377, onde recebe avisos e intimações, vem, com o máximo respeito, à honrosa presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

1. Antes de tudo, o executado deseja pontuar que jamais se houve com a intenção de atentar contra a dignidade da justiça e, menos ainda, de desrespeitar esse D. Juízo, ao qual, agora e mais uma vez, externa o seu mais profundo respeito.

Em acréscimo, é de se colocar, também, que jamais houve intenção de procrastinar, pois a falta de solução deve-se, unicamente, à intervenção de uma terceira nos autos do inventário (Processo nº 1004193-63.2017.8.26.0481) que, por anos, veio encartando entraves a quaisquer pedidos de alienação de bens para liquidação do passivo, o que, agora, está prestes a encontrar o desfecho final.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

Dessa forma, o Executado reafirma que a sua intenção é a de liquidar o débito, **pretendendo, apenas, fazê-lo pela forma que lhe seja menos onerosa e à vista da apuração do valor real e correto da dívida e, não, à vista de cálculo que, às escâncaras, computa juros maiores que os pactuados na cédula rural hipotecária.**

Assentado isso e demonstrando sua boa-fé, o executado apresenta, em anexo, o **memorial descritivo** contendo a delimitação da área penhorada nestes autos (50% da Matrícula nº 20.746 do CRI de Presidente Epitácio = **87,3793ha** ou **36,0838 alqueires**), identificada como "Parte **2** de 3", assim como, a **planta de localização da mesma** e a correspondente **ART**.

Esse o quadro, buscando apenas apurar o valor real da dívida e conferir efetividade ao princípio da menor onerosidade, o executado roga a Vossa Excelência que, **antes de determinar a designação de leilões**, aprecie os argumentos alinhados no item seguinte, levando em conta que o **próprio exequente**, a fls.838, reconheceu a necessidade de **reavaliação** do imóvel e, bem assim, a existência de **erro de cálculo** na planilha de fls.592/595, apresentando a planilha de fls.839/842 que, no entanto, contempla a cobrança de juros em percentual **bem maior** do que o pactuado na cédula rural hipotecária, como, de resto, já foi apontado a fls.843/847.

2. Independentemente do erro que macula o cálculo recentemente apresentado pelo exequente a fls.839/842 (o que será abordado no item seguinte), o comparativo dessa planilha com o Termo de penhora de fls.260 e com o Auto de Avaliação de fls.652 é, por si, **mais que suficiente para revelar ofensa ao princípio da menor onerosidade**, dado o fato de a constrição judicial estar recaindo sobre **parcela de patrimônio muito maior** do que a estritamente necessária e suficiente para fazer frente ao débito exequendo, devidamente atualizado.

Vejamos:

Embora contendo erros que elevaram sobremaneira e de forma indevida o valor da dívida, a planilha encartada pelo **exequente** a fls.839/842 indica que, em **28/05/2024**, o valor objeto da execução corresponderia a **R$.794.126,83**. De sua parte, o Termo de fls.260 indica penhora de **87,3793ha** ou **36,0838 alqueires**, correspondentes a 50% da Matrícula nº 20.746 do CRI de Presidente Epitácio e o Auto de fls.652 indica, por alqueire de terra penhorado, o valor de R$.130.000,00.

A partir disso, simples operação aritmética indica que, nestes autos, a constrição judicial está recaindo sobre parcela de patrimônio do executado que vale **R$.4.690.894,00** (36,0838 alqueires x R$.130.000,00), ou seja, sobre **parcela de patrimônio que supera em quase 6 vezes o valor do débito exequendo**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

É certo, então, que, no caso, **a manutenção da constrição judicial sobre tão expressiva parcela de patrimônio do Executado afronta o entendimento consagrado no C. Superior Tribunal de Justiça**, de onde se extrai que, ***especificamente em relação à penhora de bens***, ***a conferir efetividade ao princípio positivado da menor onerosidade ao executado***, *a constrição judicial deve recair sobre o patrimônio do devedor* ***apenas naquilo que se mostrar estritamente suficiente e necessário a fazer frente ao débito exequendo, devidamente atualizado***. E mais: *não se admite, a pretexto da almejada efetividade do processo executivo, imiscuir-se em outros bens, que não aqueles suficientes, com o propósito de comprometer parcela do patrimônio do devedor que exceda o valor do débito,* ***conferindo-se à execução a natureza de "ato de vingança" contra o devedor*** *ou* ***"espécie de sanção à inadimplência"****, em manifesto desvirtuamento de sua finalidade precípua:*

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. REALIZAÇÃO DE SEGUNDA PENHORA, A DESPEITO DA EXISTÊNCIA DE ANTERIOR CONSTRIÇÃO JUDICIAL SOBRE BENS, CUJO VALOR, SEGUNDO AVALIAÇÃO JUDICIAL, MOSTRA-SE SUFICIENTE PARA FAZER FRENTE AO DÉBITO EXEQUENDO. IMPOSSIBILIDADE.* ***INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO EXECUTADO. VERIFICAÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO****. 1. A controvérsia vertida no recurso especial consiste em saber se o Tribunal de origem, ao manter a realização de uma segunda penhora sobre os rendimentos mensais auferidos pelos executados, em virtude de contrato de parceria agrícola firmado com terceiros, no percentual de 30% (trinta por cento), a despeito da existência de anterior constrição judicial sobre imóveis rurais dos executados cujo valor da avaliação supera (em muito) o valor atualizado da execução observou, ou não, o princípio da menor onerosidade que deve nortear o processo executivo.*
> *2. Sem descurar da finalidade precípua do processo executivo, que se destina, basicamente, à plena satisfação da obrigação inadimplida o que se dará, a partir da incursão no patrimônio do devedor, com detida observância aos mecanismos estabelecidos na lei adjetiva civil, desenvolvendo, por isso, segundo o interesse exclusivo do credor, a execução,* ***ainda assim, há de ser promovida pelo modo menos gravoso ao devedor (quando houver, naturalmente, mais de um meio), mas igualmente eficaz, devidamente comprovado pelo executado****.*
> *3.* ***Especificamente em relação à penhora de bens****, a conferir efetividade ao princípio positivado da menor onerosidade ao executado,* ***consigna-se que a constrição judicial deve recair sobre o patrimônio do devedor apenas naquilo que se mostrar estritamente suficiente e necessário***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

a fazer frente ao débito exequendo, *com todas as atualizações e repercussões advindas da mora até o efetivo pagamento. 3.1* ***Não se admite, assim, a pretexto da almejada efetividade do processo executivo, imiscuir-se em outros bens, que não aqueles suficientes*** *e devidamente destacados à garantia do juízo,* ***com o propósito de comprometer todo o patrimônio do devedor ou parcela excedente ao débito*** ***já garantido****, conferindo-se à execução a natureza de "ato de vingança" ao devedor ou "espécie de sanção à inadimplência", em manifesto desvirtuamento de sua finalidade precípua. 4. O fundamento adotado pelas instâncias ordinárias para justificar a realização da segunda penhora restringiu-se ao tempo da tramitação do processo executivo, o que refoge, in totum, da previsão legal que autoriza o reforço, e muito menos, a realização de uma segunda penhora. 4.1 O suposto comprometimento da eficiência do processo executivo, desde que a sua causa não seja atribuível ao executado (notadamente pelo exercício legítimo do direito ao contraditório e ao devido processo legal acerca do valor da avaliação dos bens então constritos), não justifica o agravamento dos meios executivos a serem suportados pelo executado. 4.2 Das decisões proferidas na origem, não se antevê, inclusive, nenhuma ilação quanto a uma suposta inidoneidade dos bens penhorados a satisfazerem o débito exequendo, aventando-se, por exemplo, eventual dificuldade de alienação dos bens constritos judicialmente, caso hipotético que ensejaria, quando muito, a substituição da penhora já realizada, e não a realização de uma segunda constrição, como se deu na espécie. Aliás, como sugere o nome, a substituição da penhora, que também possui expressa previsão legal, pressupõe o desfazimento da constrição judicial anterior, com a liberação do bem constrito, para, então, incidir sobre outro bem, indicado pelo credor ou devedor, nas hipóteses dos arts. 847 e 848 do CPC/2015.*

5. Na espécie, procedeu-se a uma segunda penhora, que, em regra, não é admitida, sem que a anterior fosse anulada, considerada, por qualquer razão, inidônea ou mesmo reputada insuficiente, à revelia do que dispõe o art. 851 do CPC/2015. Ainda que se confira a esse rol o caráter meramente exemplificativo, outras situações que comportem a realização de uma segunda penhora, devidamente sopesadas no caso concreto pelo magistrado, deverão importar, necessariamente, na insubsistência da anterior, providência, como visto, não observada no particular.

6. Conclui-se, assim, que essa segunda constrição, mantida a anterior, que recaiu sobre créditos (prestações periódicas) que os executados auferem em contrato de arrendamento rural, especificamente em 30% do correlato rendimento, refoge, a toda evidência, do princípio da menor onerosidade que deve nortear a execução.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

7. Recurso especial provido." (REsp n. 1.802.748/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/8/2019, DJe de 26/8/2019.)

Isso em conta, observa-se que a inclusa planta do imóvel objeto da Matrícula 20.746 demonstra que a área total foi dividida em 3 áreas menores, **o que evidencia ser possível uma nova divisão para delimitar uma parcela de terras menor e que corresponda ao estritamente necessário e suficiente para fazer frente ao débito exequendo, devidamente atualizado**.

Assim, **é evidente que a execução pode prosseguir por meio muito menos oneroso se reduzida a penhora a uma porção de terras de menor extensão, suficiente** para fazer frente ao débito exequendo, devidamente atualizado, **o que, no caso presente, corresponde a 11 alqueires ou 26,62ha que totalizam o valor de R$.1.430.000,00 e podem ser perfeitamente delimitados dentro da área da Matrícula 20.746**.

3. Como anteriormente destacado, a marcha processual, a partir da r. decisão de fls.596, **NÃO abriu oportunidade/prazo para manifestação do Executado sobre os cálculos de fls.591/595 que, tampouco, foram homologados**.

Em função disso, o Executado encartou a impugnação de fls.816/821, apontando que em 10/08/2022, a fls.591/595, o **Exequente** DESCONSIDEROU totalmente a **r. decisão de fls.203** que havia homologado o valor de **R$.298.491,67** para **20/01/2017** e iniciou seu cálculo **partindo de 10/01/2017 e do valor de R$.471.724,75**, o que resultou na indicação de **irreal** e **indevido** saldo devedor no importe de **R$.1.062.356,35** em **31/05/2022**.

Tendo em conta essa impugnação, esse D. Juízo a fls.835 determinou a manifestação do Exequente que, a **fls.838**, **reconheceu** a existência de **erro de cálculo** na planilha de fls.592/595, apresentando a planilha de fls.839/842, onde informou que o **saldo devedor** em **28/05/2024** totaliza **R$.794.126,83.**

Em outras palavras: **dois anos depois**, o saldo devedor apresentou uma **redução no montante de R$.268.229,52**.

Ocorre, no entanto, que **esse novo cálculo do Exequente**, elaborado na planilha de fls.839/842, está, também, completamente **incorreto**, pois

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

nele se verifica que houve cobrança de juros em percentual **bem maior** do que o pactuado na cédula rural hipotecária.

E a esse respeito, observa-se que **a r. sentença** prolatada nos autos dos Embargos opostos à presente Ação de Execução (Processo nº 1004654-77.2017.8.26.0079), encartada a fls.177/182 destes autos, **foi expressa em assentar e determinar que a discussão em torno da cobrança de juros maiores do que os pactuados deve ser travada no bojo da presente ação de execução**, verbis:

> *"No mérito, os embargos são parcialmente são procedentes.*
> *...*
> *De igual modo, vertente* ***à alegação da embargante de juros maiores do que os pactuados****,* ***saliento que tal discussão versa sobre o efetivo quantum devido, logo, deverá ser debatida no bojo da própria ação executiva****. De outro lado, o contrato evidencia a cobrança de comissão de permanência, que é vedada ante a disciplina específica destes títulos de crédito pelo Decreto-Lei nº167/67 (art. 5º, parágrafo único, e art. 71).*
> *...*
> *Assim, nesse aspecto procede a insurgência da embargante, devendo ser feito o recálculo da dívida, já que afastada a cobrança da comissão de permanência. Diante do exposto, com fulcro no art. 487, I, do CPC,* ***JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os EMBARGOS*** *para afastar a cobrança de comissão de permanência e* ***determinar o recálculo da dívida****."*

Ante o comando desse julgado, então, o que se tem é que restou autorizado ao Executado discutir e demonstrar nestes autos eventual exigência de encargos/juros em percentual maior do que o pactuado na cédula rural hipotecária que sustenta a presente ação de execução.

E é isso, repete-se, justamente o que, mais uma vez, está ocorrendo nestes autos, pois na planilha de fls.839/842 o Exequente, de fato, computou encargos/juros em percentual bem maior do que o pactuado na cédula rural hipotecária.

Vejamos:

O débito objeto da Ação de Execução sustenta-se na cédula rural hipotecária nº 40/01875-X (fls.63/84), **que prevê a subdivisão do crédito exigido em** "SUBCREDITO A" e "SUBCREDITO B", cujos valores e encargos são os seguintes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

> ***A)*** *SUBCRÉDITO A, correspondente a 33 (trinta e três) pontos percentuais do valor total contratado, equivalente a R$.100.019,99 (cem mil e dezenove reais e noventa e nove centavos): Os valores lançados na conta vinculada ao presente subcrédito, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 12,975 (doze inteiros e novecentos e setenta e cinco milésimos) pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente,...*
>
> ***B)*** *SUBCRÉDITO B, correspondente a 66 (sessenta e seis) pontos percentuais do valor total contratado, equivalente a R$.199.980,01 (cento e noventa e nove mil e novecentos e oitenta reais e um centavo): Os valores lançados na conta vinculada ao presente subcrédito, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 6,75% (seis percentuais e setenta e cinco centésimos) pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente,..."* (cf. fls. 65)

Com base nessas informações contratuais, o que se tem é que foi pactuado o acréscimo de juros pré-fixados de **1,0218% ao mês relativamente ao "Subcredito A"** e de **0,5458% ao mês, relativamente ao "Subcredito B"**.

E isso é tudo o que se encontra pactuado na Cédula rural hipotecária relativamente a encargos contratuais! Nada mais!

É certo, então, que na planilha de cálculo de fls.839/842 o Exequente **NÃO** poderia ter computado **correção monetária pelo INPC** e **juros de 1% ao mês**, pois não é isso o que foi pactuado na cédula rural hipotecária. E, mais que isso, o que foi computado pelo Exequente é muito maior do que o pactuado na Cédula rural hipotecária!

Veja Vossa Excelência que na Cédula Rural Hipotecária o montante total está dividido em 2 subcréditos, para os quais foram pactuados diferentes percentuais de juros mensais: **1,0218% ao mês para o "Subcrédito A"** e **0,5458% ao mês para o "Subcrédito B"**.

Então, se a r. decisão de fls.203 **homologou** os cálculos de fls.191/192, julgando devido ao Exequente, **em 20/01/2017**, o valor **total** de **R$.298.491,67** (**soma dos subcréditos A e B**), é evidente que, na atualização desse valor para **maio/2024,** os juros que podem ser computados devem corresponder à média que

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

resulta dos dois diferentes percentuais pactuados na Cédula Rural Hipotecária, ou seja, **0,7838%** ao mês (1,0218% + 0,5458% = 1,5676% : 2 = **0,7838%**).

Isso e nada mais! **Muito menos a correção monetária pelo INPC que foi computada na planilha de fls.839/842, pois nada de correção monetária por INPC foi pactuado na Cédula Rural Hipotecária.**

Assentado isso, a inclusa planilha de cálculo, onde foram computados juros de 0,79% ao mês no período de 88 meses (janeiro de 2017 a maio de 2024), aponta, como devido ao Exequente, em maio/2024, o valor total de **R$.596.578,21**.

E tanto isso está correto que a simples exclusão, da planilha de fls.839/842, da cobrança de correção monetária pelo INPC (que conforme demonstrativo anexo corresponde a 43,510990% no período de 88 meses, importando em R$.129.876,68), reduz o saldo devedor para R$.664.250,15.

Assim, no tocante à adequação dos juros/encargos ao percentual contratado na Cédula Rural Hipotecária e nos exatos termos do disposto no §3º, do art.917, do Código de Processo Civil, o Executado, com amparo no demonstrativo de cálculo anexo, declara que, relativamente ao saldo devedor da presente execução, **entende correto, para maio/2024, o valor de R$.596.578,21** (quinhentos e noventa e seis mil, quinhentos e setenta e oito reais e vinte e um centavos), discordando expressamente do valor apontado pelo Exequente na planilha de fls.839/842.

É necessário, portanto, que, aqui, se tenha certeza quanto ao real e atualizado valor do débito objeto da execução a fim de viabilizar a **delimitação da exata parcela de patrimônio que seja suficiente ao pagamento do débito**, de modo a conferir efetividade ao princípio da menor onerosidade.

4. A avaliação do bem penhorado, encartada nestes autos a fls.652, **foi realizada em 14/02/2023**, indicando o valor de R$.130.000,00 **por alqueire**.

De lá para cá, no entanto, em função de diversos fatores, entre eles o Plano Safra 2023/2024 lançado em **27/06/2023** pelo Governo Federal, baixando juros e liberando valor recorde na modalidade de crédito rural para produção de alimentos, aquisição de máquinas e práticas sustentáveis, houve grande movimentação no setor agropecuário, intensificando a busca por terras produtivas e aquecendo o mercado imobiliário, donde resultou nova e expressiva valorização das terras no Brasil.

Em estrita consonância, considerando que a área de terras penhorada está localizada no **Município de Caiuá/SP**, veja-se que, atualmente, no vizinhos **Municípios de Presidente Epitácio/SP e de Presidente Venceslau/SP**, o alqueire de terras está sendo ofertado no mercado imobiliário por valores que vão de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

R$.150.000,00 a R$.163.461,53, **resultando na <u>média</u> de R$.156.730,76 por alqueire** (anexos).

De rigor, portanto, como, de resto, concordou o próprio Exequente a fls.838, <u>a reavaliação do bem penhorado</u>, a fim de que a sua precificação reflita o seu real e atual valor de mercado no momento da alienação, de modo a evitar inadmissível prejuízo ao Executado e, assim também, eventual e inaceitável arrematação por preço vil.

Pelo exposto e apresentando, em anexo, o **memorial descritivo** contendo a delimitação da área penhorada nestes autos (50% da Matrícula nº 20.746 do CRI de Presidente Epitácio = **87,3793ha** ou **36,0838 alqueires**), identificada como "Parte **2** de 3", assim como, a **planta de localização da mesma** e a correspondente **ART**, é a presente para requerer a Vossa Excelência se digne determinar:

a) ao Exequente que, sob pena de caracterização de ato atentatório à dignidade da justiça, apresente demonstrativo do valor atualizado do débito a partir de 20/01/2017, partindo do valor de R$.298.491,67, homologado como sendo o devido naquela data pela r. decisão de fls.203 e observando fielmente os percentuais de juros pactuados na Cédula Rural Hipotecária (apuração fidedigna do débito – CPC art.524, §2º) ou, se diverso for o convencimento, requer seja determinada a realização de perícia contábil a ser executada com exata observância dos encargos financeiros pactuados no título (atentando para o fato de que a comissão de permanência foi excluída pela sentença prolatada em sede de Embargos à Execução);

b) a reavaliação do bem que hoje encontra-se penhorado;

c) após apurado o real e correto valor do débito exequendo e uma vez realizada a reavaliação do bem penhorado, seja reduzida a penhora a uma porção de terras de menor extensão, suficiente para fazer frente ao débito exequendo, devidamente atualizado, o que, no caso presente, corresponde a 11 alqueires ou 26,62ha que totalizam o valor de R$.1.430.000,00 e podem ser perfeitamente delimitados dentro da área da Matrícula 20.746.

Termos em que,
pede deferimento.

Botucatu, 22 de agosto de 2024.

Adriano Célio Alves Machado
OAB/SP 105.859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 4MADpXNZ.

Topografia, Meio Ambiente e Assessoria Agropecuária S/S Ltda® fls. 883
Rua Caetano Spinelli, 135 – Jardim Estoril – Presidente Prudente /SP
Contato: (18) 3917-4014 – CEP.: 19020-760
e-mail.: planagro.pp@gmail.com

Proprietário: Armando Alves Junior e Outros

Propriedade: Fazenda Natal – Parte 2 de 3

Local: Caiuá **Comarca:** Presidente Epitácio **UF:** SP

Matrícula: 20.746

Perímetro Total: 3.809,81 m **Área Total:** 87,3793 ha

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **E76-M-12825**, de coordenadas **N 7.588.993,86**m e **E 396.960,70**m; deste, segue confrontando com a FAZENDA NATAL – PARTE 3 Matricula 20.746, de propriedade de Armando Alves Junior e Outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 135°57'42" e 785,44 m até o vértice **E76-M-12826**, de coordenadas **N 7.588.429,23**m e **E 397.506,69**m; deste, segue confrontando com a ESTRADA MUNICIPAL CAI-133 – Prefeitura do Municipio de Caiuá-SP, com os seguintes azimutes e distâncias: 226°00'22" e 305,68 m até o vértice **DJY-P-3427**, de coordenadas **N 7.588.216,91**m e **E 397.286,78**m; 225°34'28" e 485,83 m até o vértice **DJY-P-3428**, de coordenadas **N 7.587.876,84**m e **E 396.939,82**m; 225°16'30" e 82,48 m até o vértice **E76-V-8777**, de coordenadas **N 7.587.818,80**m e **E 396.881,22**m; 225°16'25" e 50,35 m até o vértice **DJY-P-3429**, de coordenadas **N 7.587.783,37**m e **E 396.845,45**m; 225°04'53" e 119,49 m até o vértice **E76-M-12827**, de coordenadas **N 7.587.699,00**m e **E 396.760,84**m; deste, segue confrontando com a FAZENDA NATAL – PARTE 1 Matricula 20.746, de propriedade de Armando Alves Junior e Outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 304°47'58" e 325,18 m até o vértice **E76-M-12828**, de coordenadas **N 7.587.884,58**m e **E 396.493,82**m; 304°44'06" e 320,30 m até o vértice **E76-M-12829**, de coordenadas **N 7.588.067,08**m e **E 396.230,60**m; 308°09'50" e 145,07 m até o vértice **E76-M-12830**, de coordenadas **N 7.588.156,72**m e **E 396.116,54**m; deste, segue confrontando com a FAZENDA LIBERDADE- Matricula 22.454, de propriedade de Jeniffer Freire Azenha Guimaro, com os seguintes azimutes e distâncias: 45°14'28" e 104,17 m até o vértice **E76-V-8778**, de coordenadas **N 7.588.230,07**m e **E 396.190,51**m; 45°14'21" e 1.084,70 m até o vértice **E76-M-12825**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasilia , de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 51°00'**, fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Observações:
A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Presidente Prudente – SP, 16/08/2024.

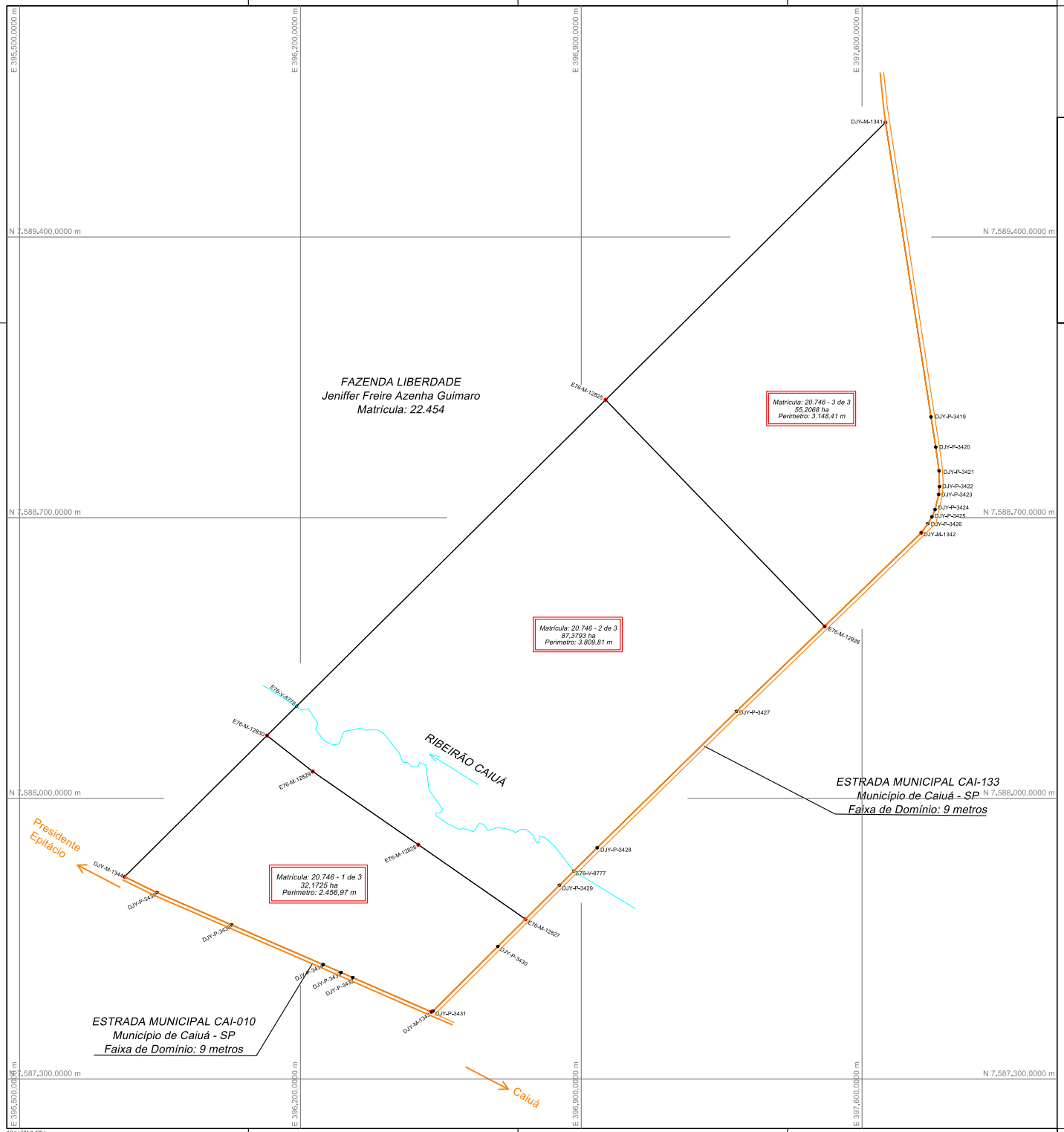
Responsável Técnico:

JULIO CESAR MINCA:26927089896

Assinado de forma digital por JULIO CESAR MINCA:26927089896
Dados: 2024.08.16 15:54:17 -03'00'

ENG. AGRO. JULIO CESAR MINCA
Código do credenciado E76
CREA 5061179760

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código 8ptThC06.



Planagro

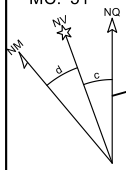
fls. 884

Topografia - Meio ambiente - Assessoria
Fone: (18) 3917-4014 - Pres. Prudente - SP
planagro.pp@gmail.com

CONVENÇÕES

- Vértices Tipo M
- Vértices Tipo P
- Vértices Tipo V
- Estrada Municipal
- Rio
- Estrada
- Faixa "non-aedificandi"
- Eixo da Estrada

Informações de Coordenadas
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
SGR - SIRGAS2000
MC: 51°



CM 00°22'12.935359"
K: 0.999731152

VÉRTICE: CENTRO DA ÁREA
Lat.: 21°48'16.818" S
Long.: 51°59'48.210" W

Título:

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

Folha: 01

PROPRIEDADE:	FAZENDA NATAL
PROPRIETÁRIO:	ARMANDO ALVES JUNIOR E OUTROS
MUNICÍPIO(S):	CAIUÁ
COMARCA(S):	PRES. EPITÁCIO
CÓDIGO INCRA:	626.058.000.698-5
MAT./TRANSC.:	20.746 — CNS: 12.044-4
CERTIF. SIGEF:	
ÁREA TOTAL (ha):	174,7586 — PERÍMETRO (m): 6.260,39
DATA:	16/08/2024 — ESCALA: 1 / 7000

Situação:

Quadro de Assinaturas:

Prop.:
ARMANDO ALVES JUNIOR E OUTROS
Proprietário

JULIO CESAR MINCA:26927089896
Assinado de forma digital por JULIO CESAR MINCA:26927089896
Dados: 2024.08.16 15:56:35 -03'00'

Resp. Téc.:
JULIO CESAR MINCA
Engenheiro Agrônomo
CREA 5061179760

ART n° 28027230230251038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/03/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código CzVo7v4X.

Este desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Calculos, Desenhos e Projetos topográficos Memory TOPO

A2 = (594 X 420)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

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
28027230230251038

1. Responsável Técnico

JULIO CESAR MINCA
Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**
RNP: **2603226452**
Registro: **5061179760-SP**
Empresa Contratada: **PLANAGRO - TOPOGRAFIA, MEIO AMBIENTE E ASSESSORIA AGROPECUÁRIA S/S LTDA**
Registro: **0767127-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Armando Alves Junior**
CPF/CNPJ: **191.487.908-26**
Endereço: **Praça PRAÇA WENCESLAU BRAZ, 15**
N°: **1400**
Complemento: **APTO 22**
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Presidente Venceslau**
UF: **SP**
CEP: **19400-970**
Contrato:
Celebrado em: **14/02/2023**
Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **1.000,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Física**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Fazenda Natal**
N°: **0**
Complemento:
Bairro: **Zona Rural**
Cidade: **Caiuá**
UF: **SP**
CEP: **19450-000**
Data de Início: **14/02/2023**
Previsão de Término: **31/03/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Rural**
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução				
1	**Levantamento**	**Georreferenciamento ao Sistema Geodésico Brasileiro**	**979,00600**	**hectare**
	Levantamento	**Desmembramento de Lote**	**979,00600**	**hectare**

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

5. Observações

Levantamento Topográfico Georreferenciado e Desmembramento do imóvel rural denominado Fazenda Natal, matrícula nº 20.745 e 20.746, inscrito no 1º CRI de Presidente Epitácio - SP, conforme certificação já realizada através da ART nº 92221220090690225 pelo profissional Rodrigo Padovan Tavares.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código apcmcfVy.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE PRESIDENTE PRUDENTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

JULIO CESAR MINCA:26927089896

Assinado de forma digital por JULIO CESAR MINCA:26927089896
Dados: 2024.08.16 15:57:35 -03'00'

JULIO CESAR MINCA - CPF: 269.270.898-96

Armando Alves Junior - CPF/CNPJ: 191.487.908-26

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$ **96,62** Registrada em: **17/02/2023** Valor Pago R$ **96,62** Nosso Numero: **28027230230251038** Versão do sistema

Impresso em: 22/02/2023 10:35:28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO CELIO ALVES MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2024 às 18:44 , sob o número WBTU24701135054
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000087-03.2017.8.26.0079 e código apcmcfVy.