

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA REGIONAL
EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DAS 2ª, 5ª
E 8ª REGIÕES ADMINISTRATIVAS JUDICIÁRIAS**

PROCESSO SOB O Nº 1000799-45.2025.8.26.0359

WANDERLEY ZANCHETTIN E OUTRO, devidamente qualificados nos autos do PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, com número em epígrafe, por meio de seus procuradores devidamente constituídos, vêm à presença de Vossa Excelência, em observância aos atos ordinatórios de fls. 2590 e 2611-2612, manifestar acerca da petição apresentada pela Administradora Judicial às fls. 2582/2589.

I. DA MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL

ATIVOS IMOBILIÁRIOS RELEVANTES

Tal qual reportado pela Recuperandas em manifestação de fls. 2.620-2.624, foi apontado pela Administradora Judicial a ausência de avaliação técnica detalhada de ativos considerados relevantes, especialmente o imóvel rural denominado “Sítio Santa Helena”.

Deste modo, em atenção ao apontamento, as Recuperandas requerem a juntada do competente Laudo Técnico de Avaliação de imóvel rural denominado “Sítio Santa

Helena”, a fim de complementar as informações já disponibilizadas e atender integralmente à solicitação formulada pela Administradora Judicial.

II. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, as Recuperandas reiteram que foram devidamente prestados os esclarecimentos necessários acerca dos pontos suscitados pela Administradora Judicial.

Ressaltam, ainda, que as informações adicionais apresentadas visam conferir maior transparência, consistência e compreensão às premissas econômico-financeiras adotadas, sanando as dúvidas anteriormente apontadas, sem prejuízo da regular tramitação do feito.

Por fim, reafirmam seu compromisso com a boa-fé processual, transparência e colaboração com os órgãos do processo recuperacional, permanecendo à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Nestes termos, pede deferimento.

Marília/SP, de 24 Março de 2026

ADRIANO DE OLIVEIRA MARTINS
OAB/SP 221.127



Nascido e guiado pelo agro

Laudo de Avaliação de Imóvel Rural

Propriedade: Sítio Santa Helena

Proprietário: Angelo Zanchettin

Localização: Pompéia /SP

Data do Laudo: 24/03/2026

Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Nascido e guiado pelo agro

1. Identificação e Objetivo

- **Finalidade:** Atualização Patrimonial
- **Identificação do Imóvel:** Matrícula 1956 no 1º Registro de Imóveis do município de Pompeia /SP

2. Dados regionais (relevo, vegetação, hidrografia)

Relevo

- **Planalto ocidental paulista:** colinas suaves a onduladas, altitudes entre 400 e 600 metros.
- Relevo típico do interior paulista, com poucas áreas de grande declividade.

Vegetação original

- **Cerrado** (savana) e **Mata Atlântica de interior**.
- Atualmente, a vegetação nativa está bastante fragmentada, com predomínio de áreas agrícolas e pastagens.

Hidrografia

- Pompéia está na bacia do **Rio do Peixe**, que é um dos principais rios da região oeste paulista.
- O Rio do Peixe é utilizado para abastecimento, irrigação e lazer, mas não é navegável em grande parte de seu curso.

Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Nascido e guiado pelo agro

3. Clima

- **Clima tropical de altitude (Cwa, segundo Köppen)**
 - Verão quente e chuvoso, inverno seco e ameno.
 - Temperatura média anual: 22–24 °C.
 - Chuvas concentradas entre outubro e março; inverno com baixa pluviosidade.
 - Não há ocorrência de geadas, exceto em anos muito atípicos.

4. Economia regional (Pompéia e entorno)

Principais atividades econômicas:

- **Agronegócio:**
 - **Cana-de-açúcar:** uma das principais culturas da região, com usinas de açúcar e etanol próximas.
 - **Amendoim:** cultura com produção voltada tanto para o mercado interno quanto para exportação.
 - **Pecuária de corte e leite:** presença relevante, mas em menor escala que a agricultura mecanizada.
- **Agroindústria:**
 - Usinas de açúcar e etanol, indústrias de processamento de grãos, laticínios e frigoríficos.
- **Comércio e serviços:**
 - Pompéia é um polo regional de comércio e serviços para cidades menores do entorno.



Nascido e guiado pelo agro

5. Logística e acessibilidade

- **Rodovias**

- Pompéia é cortada pela **SP-294 (Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros)**, importante eixo de ligação entre o oeste paulista e o centro do estado.
- Acesso facilitado a cidades como Marília, Tupã, Assis e Bauru.

- **Ferrovias:**

- A região é servida pela **Ferrovia Paulista S/A (FEPASA)**, que passa por cidades próximas, facilitando o escoamento de grãos e cana.

- **Proximidade a aeroportos:**

- O aeroporto mais próximo com voos regulares é o de **Bauru (Aeroporto de Bauru-Arealva)**, a cerca de 60 km.
- Para voos internacionais, o acesso é feito por **Campinas (Viracopos)** ou **São Paulo (Guarulhos)**, ambos a cerca de 300–400 km.

6. Descrição do Imóvel Avaliando:

- **Área Total:** 68,3650 há (hectares)
- **Uso e Ocupação:** Área de pastagem, vegetação nativa e APP.

7. Tipo de solo em Pompéia (SP)

Pompéia está localizada no oeste do estado de São Paulo, em área de transição entre o Cerrado e a Mata Atlântica. O solo predominante é:

Latossolo Vermelho e Latossolo Vermelho-Amarelo

- Profundos, bem drenados, de textura média a argilosa.
- Naturalmente pobres em nutrientes, mas com alta capacidade de uso agrícola após correção (calagem e adubação).

Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Nascido e guiado pelo agro

- Muito comuns em áreas de expansão agrícola do interior paulista e do Cerrado.
- Em áreas de relevo mais ondulado, podem ocorrer **Argissolos (antigos Podzólicos)**, também de boa aptidão agrícola, mas mais suscetíveis à erosão se mal manejados

8. Benfeitorias:

- 02 residências funcionais de alvenaria,
- 02 galpões de estoque,
- cercas de arame liso com balancim que margeiam toda a propriedade,
- 01 currais,
- 02 barracões de alvenaria todos em estado amplamente conservados.



Nascido e guiado pelo agro

9. Anexos :

Localização da Propriedade

Coordenadas 22°00'36.80"S 50°06'52.88"W



Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Nascido e guiado pelo agro

Foto Aérea da Propriedade



Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Nascido e guiado pelo agro

Vista Aérea da Area de Sede :



Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Nascido e guiado pelo agro

Residencias Funcionais /Galpoes



Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Foto do Confinamento de Gado



Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Nascido e guiado pelo agro

Matriculas da propriedade (Comprobatório de Áreas)

MATRICULA Nº CNM Nº 120188.2.0001956-28 - Página: 001 / 030

ICP Brasil

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º Cartório de Ofício de Justiça com os anexos do Registro de Imóveis Pompéia (SP)

matricula 1956	ficha 01	Pompéia, 19 de setembro de 19 79
--------------------------	--------------------	--

IMÓVEL: Um lote de terras rurais denominado "Sítio Santa Helena", com a área de 28,25 alqueires mais ou menos, equivalentes a 68,36,50 ha. situado neste município e comarca, dentro das divisas e confrontações seguintes: pela cabeceira, com a estrada municipal de rodagem Pompéia - Novo Cravinhos, sendo certo que após a estrada encontra-se terras pertencentes a Calim Adas, de um lado, divide com terras de Pedro Zanchettin, denominada sítio Santa Luiza; de outro lado, divide com terras de João Michelão; e finalmente pelos fundos, com o córrego Caingang, contendo as seguintes benfeitorias: 01 casa de tijolos, coberta com telhas; 01 mangueira com barracão; 01 garagem e 01 casa de tabuas; 01 tulha de madeira; imóvel esse cadastrado no Incra sob número 621 129 000 752-9. O imóvel acima citado fazia parte de uma área de maior porção, com 56,50 alqueires, mais ou menos, havida em comum entre os condôminos.

PROPRIETÁRIOS: Pedro Zanchettin, também conhecido por Pedro Zangue - tin e sua mulher Virginia Maranhão Zanchettin, brasileiros, casados entre si sob o regime de comunhão de bens, ele agricultor, RG. n. 7. 257 410, ela do lar, filha de Camillo Maranhão e de Maria Botter; ambos portadores do CIC n. 139 889 058/87, residentes e domiciliados neste município e comarca; e Angelo Zanchettin, também conhecido por Angelo Zanguetin e sua mulher Olivia Pereira Zanchettin, brasileiros casados entre si sob o regime de comunhão de bens, ele agricultor, RG n. 6 247 266, ela do lar, filha de José Pereira e de Issaura Ferreira ambos brasileiros, portadores em conjunto do CIC n. 139 888 918/00, residentes e domiciliados neste município e comarca.

REGISTROS ANTERIORES: transcrições ns. 8.325, procedida em 15 de setembro de 1949, Lº 3-H, fl. 279; 12.731, procedida em 29 de novembro de 1957, Lº 3-L, fl. 209; 12.732, procedida em 29 de novembro de 1957, Lº 3-L, fl. 209; 12.733, procedida em 29 de novembro de 1957, Lº

Observações:

Registradores
Conselho Registradores de Imóveis

Este documento foi assinado digitalmente por EDSON ALVES CARDOSO, JUNIOR CPF: 433.664.819-40 - ESCRIVENTE SUBSTITUTO
Para conferir a procedência deste documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000799-45.2025.8.26.0359 e código yxqVE8yL.



Nascido e guiado pelo agro

10.CONCLUSÃO

- Valor final do imóvel:
- ***R\$ 4.500.000,00 (Quatro Milhões e Quinhentos Mil Reais) em referencia ao sitio.***

Total da Avaliação - R\$ 4.500.000,00 (Quatro Milhões e Quinhentos Mil Reais)

- **Periodo de referência da avaliação. – Março/2026**

Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352



Nascido e guiado pelo agro

11. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

- Nome do Profissional: **Valdinei Jose de Oliveira**
Técnico Agrícola
- Registro Profissional: **30165132850**
CFTA – Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas

Herculandia/SP, 24 de março de 2026.

**VALDINEI
JOSE DE
OLIVEIRA:301
65132850**

Assinado de forma
digital por VALDINEI
JOSE DE
OLIVEIRA:30165132850
Dados: 2026.03.24
11:18:59 -03'00'

Valdinei Jose de Oliveira

Técnico Agrícola
CFTA – 30165132850

Alameda Fraternidade, 108 - Marília/SP
(14) 99857 6352