

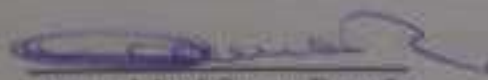
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE GUARARAPES ESTADO DE SÃO PAULO,

Processo: 0001762-09.2005.8.26.0218

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE, brasileiro, agrimensor, corretor de imóveis, portador do RG. 7.304.484-SSP/SP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo - CREA nº. 0640755381/D, e no CRECI PF-47.801, tendo sido nomeado por Vossa Excelência para atuar como *Avaliador Judicial* nos autos de *Execução de Título Extrajudicial* (feito nº 0001762-09.2005.8.26.0218), movida por *Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda.* contra *Tizuko Takanashi de Sá*, feito em curso perante o MM. Juízo e Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Guararapes-SP., tendo procedido os estudos necessários ao cumprimento do honroso encargo no feito suso descrito, com que foi distinguido por V. Exa., vem, mui respeitosamente, apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**:

Nestes Termos,
Pede juntada

Guararapes, 03 de maio de 2.017.


Amauri José Saran Denofre
Avaliador Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho se refere ao "LAUDO DE AVALIAÇÃO" nos autos da Execução de Título Extrajudicial (feito 0001762-09.2005.8.26.0218), movida por Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda. contra Tizuko Takanashi de Sá, feito em curso perante o MM. Juízo e Cartório da 2ª Vara Cível da Comarca de Guararapes-SP., conforme vistoria in loco, passo a proceder a avaliação do imóvel abaixo descrito, que tem como objetivo determinar o valor atual do imóvel no mercado imobiliário local, utilizando o Método Comparativo Direto de Valores, e sendo procedido aos estudos e diligências necessárias ao cumprimento da solicitação.

1. DO IMÓVEL A SER AVALIADO - Relatório Fotográfico em anexo

Descrição conforme a matrícula fls. 246/248:

Uma propriedade rural com área de 30,25 hectares (trinta hectares e vinte e cinco ares), equivalente a 12,50 alqueires, (doze alqueires e meio) de terras é formada em pasto e cercada em parte, a qual passa a constituir um imóvel independente, denominado Sítio São João, situado na Fazenda Baguassô, neste Município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro de divisas e confrontações:

O presente roteiro tem início no marco 0 (zero) - cravado junto à margem esquerda do Córrego Barra Grande com - terras de divisa pertencente a Tadeo Hamada. Segue deste marco refletindo rumo $56^{\circ}07'NW$ na distância de 1.188,00 metros o marco 01 (um) cravado junto terras de divisa pertencente a João Luiz de Sá, onde faz canto defletindo à direita rumo $33^{\circ}34'NE$ na distância de 313,20 metros confrontando com terras de João Luiz de Sá até encontrar o marco 02 (dois) cravado junto terras de divisa pertencentes a Genésio Palini, onde faz canto defletindo à direita no rumo $56^{\circ}25'SE$ na distância de 1.347,00 metros, confrontando com terras de Genésio Palini até encontrar o marco 03 cravado junto à margem esquerda do Córrego Barra Grande, onde faz canto defletindo à direita variáveis rumos e distâncias córrego acima, sendo divisa natural, até encontrar o marco - zero (0), início da presente descrição perimétrica. Sendo Cadastrado no INCRA, em área maior, sob nº 607.061.004.510-3.

Da averbação 6344.495 devidamente descrita na referida matrícula, consta uma desapropriação de uma área de 1,40 hectares, em favor da CESP - Companhia Energética de São Paulo, entre a curva da cota 330 de desapropriação, que confronta com a propriedade, até a margem esquerda do Córrego Barra Grande, restando uma área remanescente de 28,85 hectares ou 11,92 alqueires.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho vem atender o mandado de avaliação da parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) pertencente a executada TIZUKO TAKANASHI DE SÁ, sobre um imóvel rural denominado Sítio São João, objeto da matrícula nº 4.495 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

3. VISTORIA E LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 27 de abril de 2017, a partir das 12:00 horas, a qual foi devidamente acompanhada pelo Sr. Sérgio Roberto de Sá, coproprietário do imóvel, que se encontrava no local, a pesquisa de mercado, homogeneização, obtenção do valor médio de mercado, elaboração da imagem de satélite e demais pesquisas e redação do Laudo de Avaliação foram realizadas do dia 28/04 a 03/05 2017, onde foi constatado o seguinte:

O imóvel não contém benfeitorias edificadas passível de avaliação.

A propriedade está localizada em zona rural, nas coordenadas 21°10'09.11" S e 50°38'49.74" O.

Seu acesso se dá partindo da Rodovia Marechal Rondon (SP 300), no entroncamento com a Estrada Municipal GRR 156, denominada Natal Scatolin, na alça de acesso Km 554 + 200 metros no sentido Guararapes - Rubiácea, deste, segue no sentido que demanda ao Bairro Ribeiro do Vale, estrada em bom estado de conservação, numa distância de 5,6 Km até um corredor de servidão, conhecida como pé de galinha, onde entra à direita, segue por este corredor de acesso até o final, em regular estado, onde encontra a propriedade do Sr. Alfredo Zuim, entra à direita atravessando uma barragem de apude no córrego Figueira, e segue até a propriedade, conforme planta em anexo de imagem do Google.

O imóvel é parcialmente cercado em suas divisas secas, de uma caneeira e um lado, do outro lado, onde tem a mata, é cercado com lascas de madeira de lei e arame liso, com cinco fios, e espaçamentos de balanço de madeira, em regular estado de conservação, e nos fundos confronta com o Córrego Barra Grande, sendo divisa natural.

A área é formada por aproximadamente 19,00 hectares de reserva legal, sendo mata nativa e Área de Preservação Permanente (APP) margeando a curva da cota 330 de desapropriação da CESP, e uma área aproveitável de aproximadamente 9,85 hectares de terras de cultura de cana de açúcar (vide anexo imagem).

A topografia da região é levemente em declive.

A utilização das áreas próximas é agropastoril, Lavoura e Cultivo de Cana de Açúcar.

O solo da região pode ser classificado como semifértil.

O imóvel vem sendo explorado com a cultura de cana de açúcar e o informante não sabe informar qual estágio de corte de cana e que se encontram arrendadas.

4. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA A AVALIAÇÃO

Do Imóvel Rural:

Para avaliação da área de terras rural, o laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3:2004 - Imóveis Rurais - ABNT, e após vistoria, procedemos a um Método Comparativo Direto de Avaliação, o qual constitui basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicada a imóveis localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, foi efetuada uma pesquisa informal nos setores imobiliários e corretores credenciados da cidade, com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para terras nua e cercada, situada na região do imóvel avaliando, obtivemos o valor médio de R\$ 20.600,00 (Vinte Mil e Seiscentos Reais) por hectare, da terra aproveitável, atualmente cultivo de cana de açúcar e R\$ 12.400,00 (Doze Mil e Quatrocentos Reais) por hectare, da terra utilizada como reserva legal, sendo que a mesma poderá servir como reserva de compensação para outra propriedade contida

na mesma Estação Hidrográfica, reservando a área de 20% (vinte) por cento da sua como reserva, sofrendo assim também uma desvalorização no custo de desmatamento.

5. AVALIAÇÃO

A partir da Metodologia Básica explicada no Item 4 deste Laudo, temos:
O valor da terra nua será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

Onde teremos dois valores a seguir:

5.1) Área aproveitável:

Vta = Valor da terra nua aproveitável, em hectares

At = Área da terra em hectare

Vu = Valor unitário da terra por hectare

Portanto:

$$Vta = 9,85 \text{ has.} \times R\$ 20.600,00/\text{has.}$$

$$Vta = R\$ 202.910,00 \text{ (Duzentos e dois mil e novecentos e dez reais).}$$

5.2) Área de Reserva (mata) e APP:

Vtr = Valor da terra de reserva e APP, em hectares

At = Área da terra em hectare

Vu = Valor unitário da terra por hectare

Portanto:

$$Vtr = 19,00 \text{ has.} \times R\$ 12.400,00/\text{has.}$$

$$Vtr = R\$ 235.600,00 \text{ (Duzentos e trinta e cinco mil e seiscentos reais).}$$

5.3. AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel é representado pela soma do valor das terras itens 5.1 + 5.2, então:

Portanto:

$$VT = R\$ 202.910,00 + R\$ 235.600,00$$

$$VT = R\$ 438.510,00 \text{ (Quatrocentos e trinta e oito mil e quinhentos e dez reais).}$$

E. CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca e de acordo com o que foi exposto, concluintos que a parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) sobre o imóvel que a executada TIZUKO TAKANASHI DE SA possui é de

R\$ 219.255,00 (Duzentos e dezenove mil e duzentos e cinquenta e cinco reais).

F. REFERÊNCIAS

Normas Brasileira de Imóveis Rurais
Pesquisas em Classificados, Consultas em Imobiliárias local e Região, Corretores de imóveis.

G. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo para ser esclarecido, encerro o presente Laudo Técnico de Avaliação, que consta de 05 (cinco) folhas micro digitadas, somente no anverso, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada, e dois anexos:

- Imagem localização do imóvel através do Google
- 02 (duas) folhas referente a Relatório fotográfico.

Esperando ter correspondido à confiança depositada, este perito espera haver prestado as informações suscitadas por esse Douto Juízo e dá seu Laudo Pericial por concluído, ficando a sua inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que julgar pertinente.

Guararapes, 03 de maio de 2017.


Amauri José Saran Denofre
Avaliador Judicial

101

ATAURIOSE SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP: 0640755381/D - CREC/SP: F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guaratupé - SP - Fone/Fax (18) 3606.3303

133

Vista da Estrada Municipal GR-156, onde entra pelo corredor do servidão sentido imóvel



Vista corredor do servidão sentido imóvel onde passa pelo açude (córrego Figueira)



101
128
AMAURI JOSE KARAN DENOPRE
Avaliador Judicial - CREA/SP 0640753381/D - CRECI/SP F 47 801
Avenida Marechal Floriano, 870 - Guatubera - SP - Fone/Fax (18) 3606 1385

Vista entrada do imóvel, pela cabeceira, mata e plantio de cana de açúcar



Vista carreador que corta o imóvel, lado esquerdo a mata e pelo lado direito plantio de cana



IMAGEM GOOGLE DE LOCALIZAÇÃO

105

439



altitude do ponto da visão 2.63 km

Image © 2017 CNES / Airbus

© 2016 Google

Image © 2017 DigitalGlobe

MAT. 4.495
IMÓVEL
AVALIANDO



Acervo

475 m

Data das imagens: 2006/6/2016

21°10'13.05"S

50°39'45.42"O

elev

370 m