

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1- PRELIMINARES

- a) **Objetivo** :- Avaliação de Imóvel Rural (Chácara)
- b) **Localização**:- Bairro Barra Seca
Fazenda Mont'Alvão
Chácara 2-B
Município e Comarca de Rancharia
Estado de São Paulo
- c) **Histórico**:- Motivo da avaliação é obter o valor real do imóvel.

2- VISTORIA

a) Do local

-Localização:- Em vistoria a "CHÁCARA 2-B", objeto da matrícula 5506, localizada na Estrada de Rodagem Rio do Peixe, ou Rancharia/Bastos ou Rod. Homero Severo Lins, Bairro Barra Seca, município e Comarca de Rancharia-SP.

-Características do Local:- Chácara servida pela Estrada de terra que liga Rancharia a Bastos em ótima conservação, limítrofe ao perímetro urbano, região onde vários loteamentos estão em expansão.

b) Do imóvel

-Terreno:- FAZENDA MONT'ALVÃO, Chácara 2-B, matrícula 5506, 2,42 has., 6 (seis) galpões de estrutura metálica para beneficiamento e comercialização de sementes, além de outras instalações.

3- AVALIAÇÃO

a) Critérios

- Normas utilizadas, foi a do método comparativo, com outras área da imediação, comercializadas atualmente, tendo as mesmas características.

b) Metodologia

- Método Comparativo



c) Valor da área

- Em pesquisa, através de Corretores da região, levando em conta a localização (acesso à propriedade), proximidade do perímetro urbano, infra-estrutura da mesma, encontrou-se um valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) o alqueire (2,42 has), considerando a terra nua.

4- VALOR DA PROPRIEDADE

- Área total da propriedade - 2,42 has.
- 6 galpões com estrutura metálica

PREÇO ATUAL DE MERCADO PARA A PROPRIEDADE - R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

5- ENCERRAMENTO

Laudo de 2 folhas, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Rancharia(SP), 08 de abril de 2.019.



Regina Célia Bacarin - Corretora de Imóveis

CRECI 46538-F - CNAI 10650

AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL

Fazenda Mont'alvão localizada no bairro Barra Seca,
Chacara 2-B no Município de Rancharia-SP.
Matricula do imóvel: 5506

Chácara situada em estrada de terra que liga a cidade de Rancharia-SP á Bastos-SP, fazendo limite ao perímetro urbano da cidade, aonde existem alguns loteamentos em fase de expansão.

A propriedade possui uma área de 2,42 hectares que são equivalentes a 1 (um) alqueire paulista: 24.200 m².
Tem em sua estrutura uma construção em alvenaria com 6 galpões de estrutura metálica para o armazenamento e comercialização de sementes.

Em consulta a corretores e imobiliárias da cidade, foi informado que o valor de mercado atual desse tipo de imóvel se encontra na faixa de R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais).

09 de abril de 2019.



Giuliano de Angelis
CRECI-SP: 161.778-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1- PRELIMINARMENTE

a) **Objetivo:** Efetuar avaliação de Imóvel Rural denominado Fazenda Mont'Alvão.

b) **Localização:** Localizada no Bairro Barra Seca, denominada "Chacara 2-B", confrontando-se, pela cabeceira com a Estrada de Rodagem Rio do Peixe; por um dos lados com Basílio Terzi; pelo outro lado e pelos fundos com Elizabeth Monteiro Poleszuk e seu marido, no Município de Rancharia/SP.

c) **Histórico:** O motivo da presente avaliação é obter o valor real de mercado do referido imóvel.

2- VISTORIA

a) Local

a.1) **Localização:** Foi realizada vistoria no imóvel denominado "Chacara 2-B", matriculado sob o número 5506 no Oficial de Registro de Imóveis de Rancharia/SP, localizada na Estrada de Rodagem Rio do Peixe, ou Rancharia/Bastos, ou ainda, conhecida como Rodovia Homero Severo Lins no Bairro Barra Seca, Rancharia/SP.

a.2) **Características:** No imóvel em questão verifica-se é margeado pela estrada de terra que interliga a cidade de Rancharia até o município de Bastos. O acesso encontra-se em excelente estado de conservação,

situado em perímetro urbano, onde inclusive, já existem vários loteamentos finalizados, e outros em expansão.

b) O imóvel: De acordo com a matrícula 5506, a Fazenda Mont'Alvão, denominada "Chacara 2-B", possui área de 2,42 has. Em vistoria ao imóvel, verifica-se que existem 06 (seis) galpões de estrutura metálica, local favorável para o comércio e armazenamento de sementes e afins, além de outras benfeitorias.

3) AVALIAÇÃO

a) Critérios: Na presente avaliação, utilizamos o método comparativo, com outras áreas da vizinhança comercializadas recentemente e atualmente, possuindo características análogas.

b) Metodologia: Utilizamos o método comparativo de avaliação.

c) Valor da área: Efetuada pesquisa de mercado, por meio das imobiliárias da região, bem como corretores de imóveis especialistas em imóvel rural, verifica-se o valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil o alqueire, considerando o valor da terra nua.

4) VALOR DA PROPRIEDADE:

Considerando a localização da propriedade que se encontra muito próxima ao perímetro urbano, somado ao fato de possuir uma excelente infraestrutura com área total de 2,42 has, o que equivale à 01 (um) alqueire paulista (24.200 m²) e contendo galpões de estrutura metálica construídos, chega-se ao preço atualizado de mercado para a

propriedade em exame no importe de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

Dessa forma, encerro o presente laudo, que foi realizado na data de 10/04/2019, e por ser a verdade, dou fé.

Bauru, 10 de abril de 2019.



DANIEL MASTROIANI MORAES – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI – SP: 85.312

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

6ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Penna, 5-40, . - Jardim Bela Vista

CEP: 17060-250 - Bauru - SP

Telefone: (14)3232-1855 - E-mail: Bauru6cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1033812-07.2017.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Exequente: **Centercred Fomento Mercantil Ltda**
 Executado: **José Francisco Ferreira de Barros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Luís Bicalho Buchignani**

Vistos.

Penhorado o imóvel (folhas 165) e nomeados os executados como depositários, passa-se à fase da avaliação.

Para avaliação do bem, nomeio como perito judicial o Sr. Jose Carlos da Cunha Bastos, com honorários fixados em R\$ 1.000,00. Ressalto que avaliação do imóvel penhorado exige conhecimentos especializados, não podendo ser realizada por oficial de justiça (art. 870, §1º Código de Processo Civil). Sobre tudo porque em caso de avaliação de imóveis, é indispensável a elaboração de laudo de avaliação (Negrão. Theotônio, Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, nota 4 ao artigo 680,42ª ed. Saraiva, SP 2010).

Caberá à parte exequente a antecipação dos valores, no prazo de 10 dias, acrescendo os valores dos honorários ao montante da execução.

Com o depósito dos honorários e despesas periciais, intime-se o perito a apresentar o laudo no prazo de 30 (trinta) dias.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Bauru, 07 de outubro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**