

169

Roeni Benedito Michelon Pirolla
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - CREA 060.160.219.6

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3^a
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BEBEDOURO.**

PROCESSO: 0003394-76.2012.8.26.0072

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDO: JOÃO ANTÔNIO AMBRÓSIO

RJ 7100-0-000160-3-220218 121816

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Roeni Benedito Michelon Pirolla, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 060.160.219.6, com escritório à Rua Dos Andradas, nº 260, Centro, Bebedouro, nomeado Perito Avaliador nos autos, nº 0003394-76.2012.8.26.0072, vem respeitosamente, apresentar o Laudo de Avaliação afim de ser juntado nos autos supra, e desde já solicito a liberação dos honorários.

Sem mais para o momento,

Bebedouro, 21 de fevereiro de 2018


ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Crea 060.160.219.6

Rua dos Andradas, nº 260, Centro, Bebedouro, Fones (017) 3343 - 5019 / 9.9777 - 0363
E-mail: roeni.pirolla@hotmail.com

16

Roeni Benedito Michelon Pirolla
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho - CREA 060.160.219.6

Eu, ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA, Engenheiro Civil e
Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 060.160.219.6, estive no endereço citado
na matrícula em anexo, situado no município de Bebedouro, no dia 15 de fevereiro de
2018 às 13:00 hs, para melhor elaboração deste laudo.

Rua dos Andradas, nº 260, Centro, Bebedouro, São Paulo (017) 3343-5019 / 9.9777-8263
E-mail: roeni.pirolla@hotmail.com

166
1

1. PROPRIETÁRIOS.

Antônio Ambrósio.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o Valor de Mercado do imóvel denominado de Estância Alabama, situada no município de Bebedouro/SP.

3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

No presente trabalho, conseguiu-se enquadrar o NÍVEL DE PRECISÃO como RIGOROSO, em nível de confiança 80%.

4. PRESSUPOSTO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo apurar o Valor de Mercado do imóvel denominado de Estância Alabama, situada no município e comarca de Bebedouro/SP, Estado de São Paulo.

Entende-se como valor de mercado:

"é a quantia em dinheiro que se pode obter por um bem colocado à venda, durante um período razoável de tempo, num mercado livre e competitivo, pressupondo-se que comprador e o vendedor conheçam as características e possibilidades de aproveitamento do bem e estejam isentos da interferência de quaisquer fatores mercenários".

Todo embasamento técnico para elaboração deste trabalho está delimitado pela NBR 799 - Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Rurais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, dentro ainda do postulado pelo CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

5. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 21 (vinte e um) de fevereiro de 2018, pelo Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança Roeni Benedito Michelon Pirolla, CREA:SP - 060.160.219.6.

5.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA - 6.210

IMÓVEL: - Uma área de terras, situada na Fazenda Prata, neste distrito do município e comarca de Bebedouro, no Bairro Córrego dos Bois, sem benfeitorias, num 6,23 alqueires, ou seja, 15.17,66 has, à margem da Rodovia Bebedouro-Barretos,

P

constituindo em sua integridade com a edificação residencial, nome bairro do Bairro
Central da FEPASA, Antônio Marques e José Costa Claro, endereçada na ENCRAS
nº 612.014.004.000.

PROPRIETÁRIOS: - João Antônio Ambrosio, comerciante, portador do RG
1.994.733/SP, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei
6.405/77, com Heloísa Figueira Ambrosio, comerciante, portadora do RG
1.423.594/SP, brasiliense, inscrita no CPF/MF sob nº 42.178.038-28, residentes e
empresários nessa cidade e comercia à Rua Tibúrcio Gonçalves Filho, nº 522.

Poder de Acesso: Poderá comparecer e corrigir discrepâncias quanto a diferentes
dados no imóvel, comparando-se pelas diferentes fontes, tipos de estradas e
diferentes matrizes, temporários ou permanentes.

Situação	Tipo de estrada	Praticabilidade durante o ano
Bom	Asfaltada	Permanente

A região é ocupada por sítios e fazendas de pequeno, médio e grande porte.

O imóvel encontra-se numa região de topografia plana.

Solo

Quanto às suas características, podemos citar: solo de boa fertilidade, mineralização
relativamente fácil, com boa capacidade de retenção de água e boa permeabilidade.

Vocação

A vocação do imóvel aqui avaliado é da criação de gado, na região circundante é a
exploração da agricultura canavieira e da laranja.

Edificações:

No imóvel aqui avaliado existe 01 barracão, 02 casas, 01 depósito, 01 curral
conforme as fotos em anexo.

Benfeitorias:

Caixa d'água com capacidade para 5.000 L servida por um poço semi-artesiano.

Energia elétrica: o imóvel é servido por rede de energia elétrica trifásico.

6. PESQUISA DE MERCADO

para determinação dos Valores de Mercado das propriedades agrícolas aqui citadas, foram realizadas uma intensa Pesquisa de Mercado, entre os dias 15 (quinze) e 18 (dezoito) de fevereiro de 2018, através de consulta a proprietários rurais da região, corretores de imóveis, empresários do setor agropecuário, cartório de registro, informações estas sempre testadas quanto a sua veracidade e desinteresse.

6.1 PESQUISA DE OPINIÃO

Para balizamento de nossas convicções, também foram realizadas pesquisas no sentido de apurar a opinião de corretores da cidade de Bebedouro.

Nº	Pesquisa	Valor em (RS/alqueire) do alqueire plantado com cana na região de Terra Roxa
01	Sérgio Ismael – Creci nº 83.819	50.000,00
02	Marcos Lutero Leite – Creci 56.566	50.000,00
03	Fernando Torrieri – Creci 42.493	50.000,00
04	Média do valor	50.000,00

7. VALOR DO BEM AVALIANDO POR ALQUEIRE

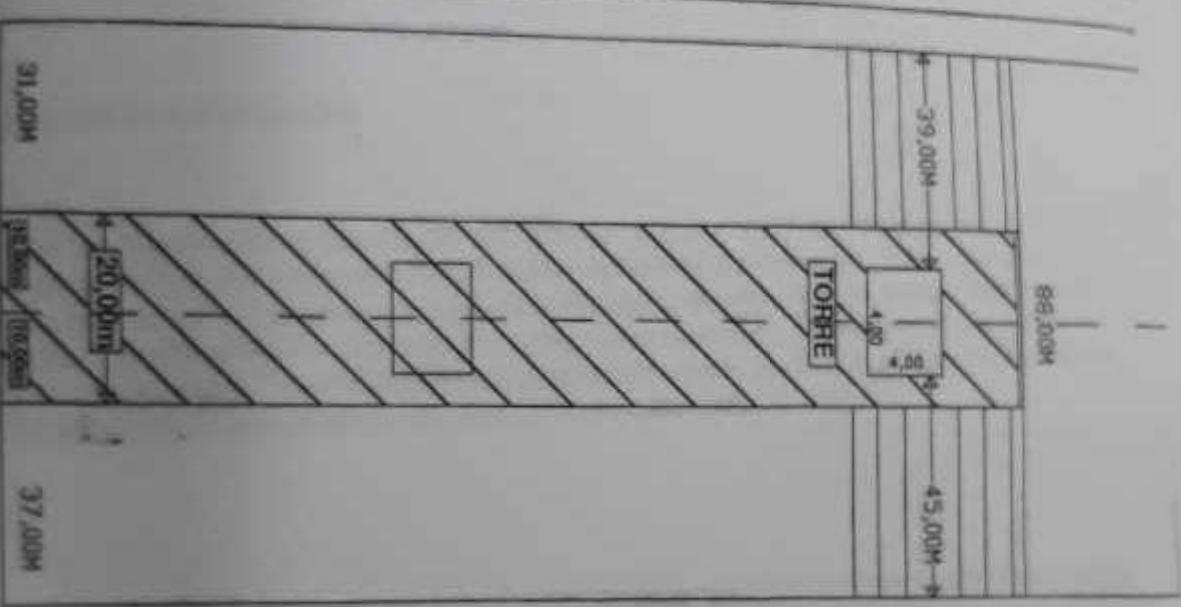
Após realizar pesquisa de mercado, vistoria in loco, o valor de mercado (venda à vista) do imóvel aqui avaliando com sua respectiva área, com suas edificações, benfeitorias, APPs (áreas de proteção permanente) e suas culturas de cana de açúcar e pasto ali existente tem seu valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) o alqueire, logo o valor total do imóvel aqui avaliando com 6,23 alqueires é de R\$ 311.500,00 (trezentos e onze mil e quinhentos reais), justifica este valor pelo fato do imóvel ser uma faixa de terra com uma largura média de 88,00 m (oitenta e oito metros) ao largo da Rodovia Brigadeiro Faria Lima, Km, e mais, nesta faixa de terra encontra-se instalada uma linha de transmissão (alta tensão) conforme prospectos em anexo a seguir:

Obs:

- 1 - Na faixa de terra onde encontra-se localizada a LT(linha de transmissão), é necessário um afastamento de 10,00 m do centro da torre para ambos os lados para ser plantado qualquer tipo de cultura de grande porte e/ou perenes e a mesma deve ser mantida livre de construções conforme abaixo.

ANEXO DE IMPLANTAÇÃO DA L.T
(LÍNHA DE TRANSMISSÃO)

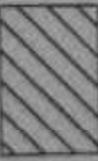
No imóvel avaliado, demonstrando a faixa de terra
inutilizada pela servidão.



legenda



Torre de alta tensão



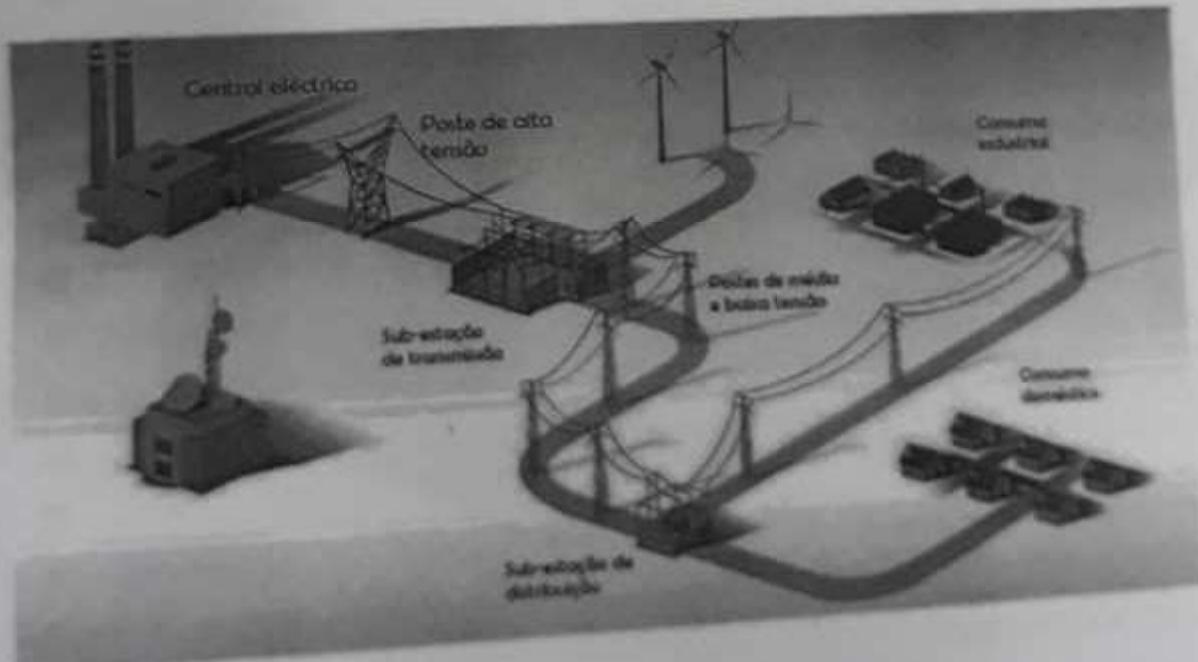
Faixa de servidão da L.T (area livre),
faixa de servidão da L.T (area livre),
correspondente à zona, cujo centro é o eixo
da linha de transmissão.

Faixa de terra cultivável (aproveitável),
do lado direito 37m e do lado esquerdo 31m



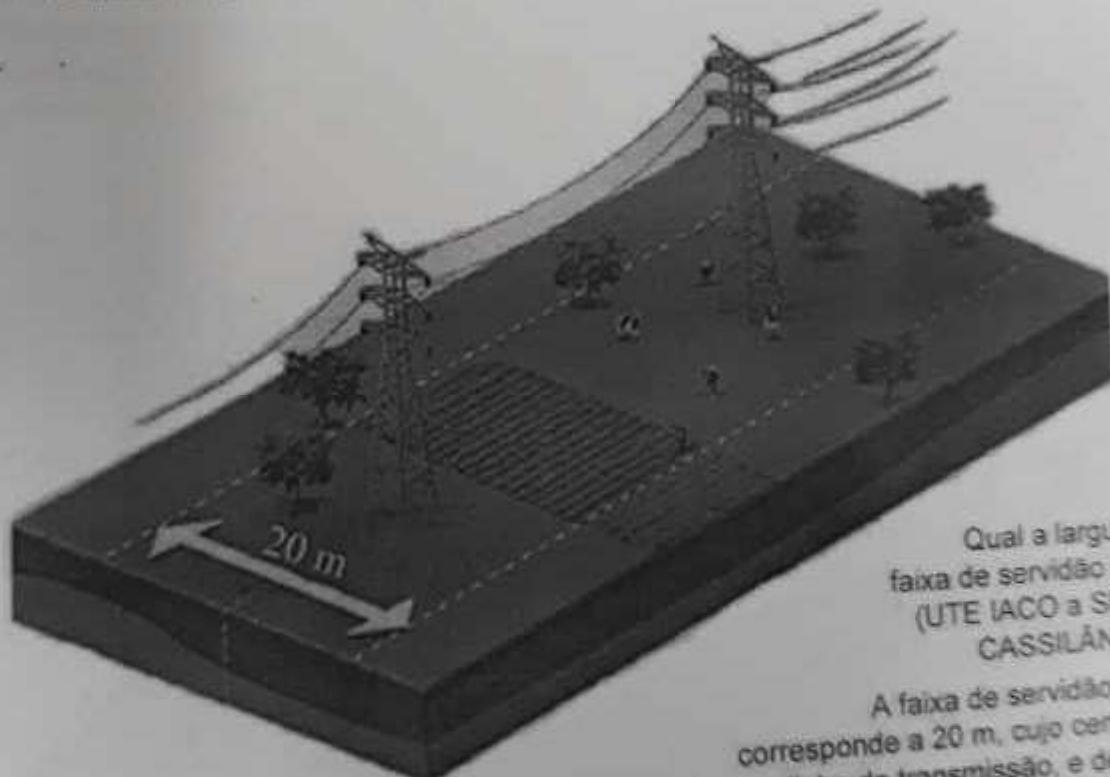
Linha de Transmissão

A Linha de Transmissão é responsável por conectar a usina IACO às subestações do Sistema Interligado Nacional, que abastece o País. É através das linhas, que a energia sai da Usina e é levada para as cidades, para que possa ser consumida nas casas, escolas, fábricas, indústrias e hospitais. Para que a energia produzida na Usina IACO chegue aos centros de consumo, será construída uma linha de transmissão (LT) que atravessará 21 propriedades rurais, em dois municípios (Chapadão do Sul e Cassilândia). A mesma requer uma faixa de segurança ou área de servidão.



131

-



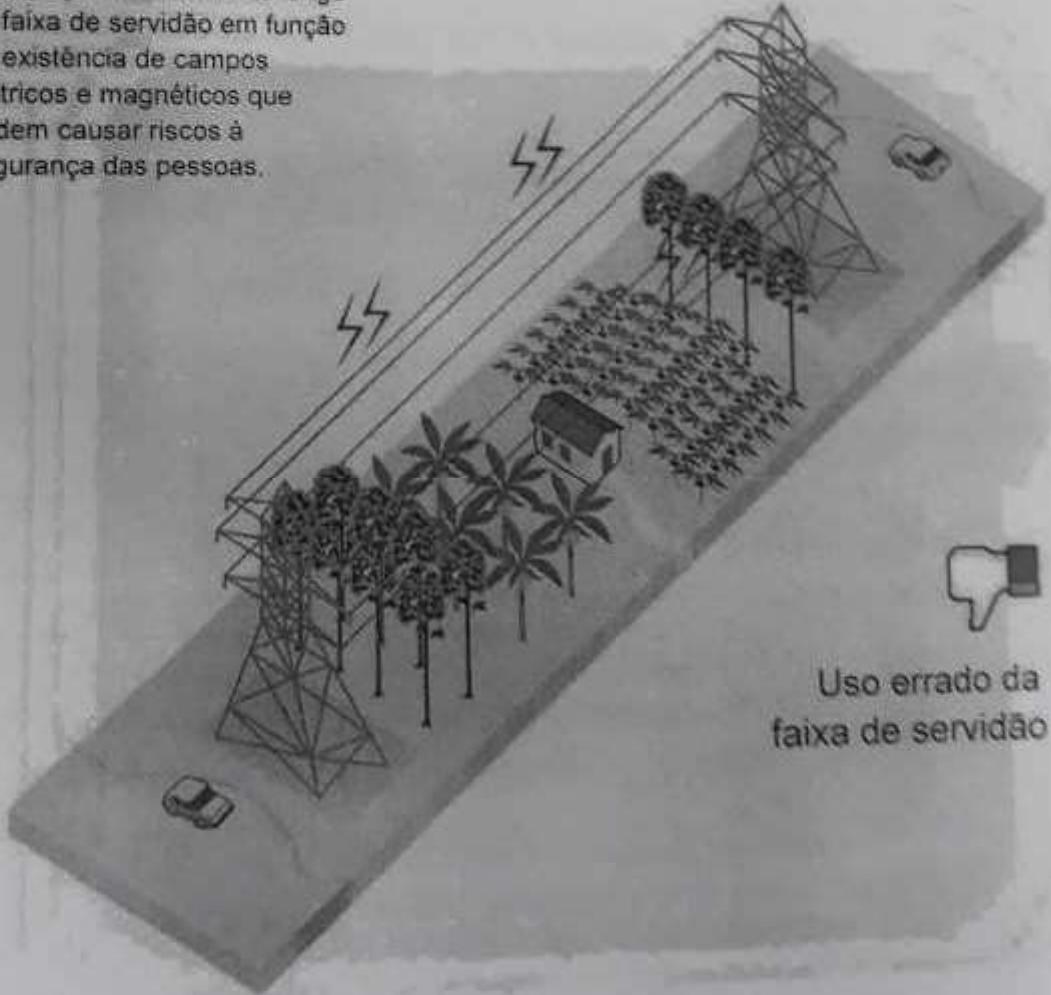
Qual a largura da faixa de serviço c/ (UTE IACO a SE CASSILÂNE)

A faixa de servidão eixo da linha de transmissão, e devem ser mantida livre de construções e culturas de grande porte e/ou per-

Existe algum risco associado à Linha de Transmissão?



Existem limitações ao uso e à ocupação das terras ao longo da faixa de servidão em função da existência de campos elétricos e magnéticos que podem causar riscos à segurança das pessoas.



Uso errado da
faixa de servidão

112
9

AB
7

Utilização da faixa Linha de Transmissão

ACADEMIA

Para que todos convivam em harmonia com a LT, deve-se conhecer o que pode ou não ser feito na faixa de servidão e algumas dicas de segurança.

A faixa de servidão da LT, para fins de utilização, divide-se em dois tipos de áreas:

Área A – área junto às estruturas da LT necessária para movimentação de veículos e equipamentos na execução de trabalhos de manutenção.

Área B – área restante da faixa de LT.

Na área A, permite-se a ocupação com pastagem nativa, podendo desbastar ou aceirar a vegetação do terreno, sempre que necessário.

Na área B, são permitidas culturas de cereais, horticultura, floricultura e fruticultura constituída por espécie de pequeno porte, cuja altura não ultrapasse a 3 m, não é permitido o plantio de árvores de grande porte (eucalipto, acácia, pinheiro, etc.), bem como cana-de-açúcar, capim colonião e culturas cuja limpeza seja feita costumeiramente por queimadas.

BENFEITORIAS
Não serão permitidas



NP

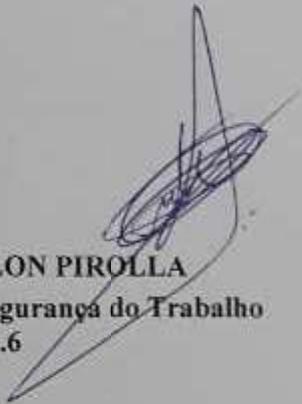
Utilização da Linha de Transmissão

Pode-se fazer plantios de lavouras (soja, feijão, amendoim, milho, mandioca, hortaliças) e frutíferas de pequeno porte (abacaxi, melão e melancia), além de citrinos, como laranja e tangerina. A preparação do solo não deve ultrapassar 40cm de profundidade, porque abaixo dessa camada serão lançados os fios "contrapessos" que escalam para a terra os raios que caem sobre os "para-raios" da linha de transmissão.



Este laudo é composto por 25 (vinte e cinco) páginas, sendo 12 (doze) datilografas, incluso a matrícula do imóvel aqui avaliado, fotos ilustrativas, todas rubricadas e a última devidamente assinada.

Bebedouro, 22 de fevereiro de 2016


ROENI BENEDITO MICHELON PIROLLA
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Crea 060.160.219.6

Fotos das edificações e benfeitorias existentes no imóvel avaliado









Fotos da LT(linha de transmissão) instalada nas terras do imóvel aqui avaliando









