

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OLIMPIA -SP

24 JAN 2014

400.01.1996.000550-2/000000-000

PROCESSO : N.º 400.01.1996.000550-2/000000-000
ORDEM : N.º 01.01.1996/000235
CARTÓRIO : DO PRIMEIRO OFÍCIO CIVEL
DA COMARCA DE OLIMPIA - SP
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : BANCO DO BRASIL S.A
REQUERIDO : CAJOBI CITRUS COMERCIAL EXPORTADORA E
IMPORTADORA LTDA e outro(s)

IVO MARCACINI JÚNIOR, engenheiro civil, CREA n.º 040042.396-7, perito judicial, portador do CPF-MF n.º 745.499.368-00 e RG n.º 7.321.362, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. , inicialmente agradecê-la pelo honroso "munus", do qual muito dignificou o signatário desta, e apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no LAUDO DE AVALIAÇÃO que segue, e requerer o levantamento de seus honorários depositados às fls.781 e 931.

JAP

LAUDO DE AVALIAÇÃO**I - PREÂMBULO:**

BANCO DO BRASIL S.A., com sede na Capital Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco C, lote 32, Edifício Sede III e agência de Macaúbal (SP), inscrito no CGC/MF sob o nº 00.000.000/3734-60, neste ato representado por seu advogado e procurador que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 585 e incisos e 646 e seguintes, do Código de Processo Civil, propor a presente ação de **EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA BASEADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL, CONSUBSTANCIADO EM ESCRITURA PUBLICA DE CONFISSÃO DE DIVIDAS COM GARANTIA HIPOTECARIA E FIDEJUSSORIA**, contra os devedores solventes:

CAJOBI CITRUS COMERCIAL EXPORTADORA E IMPORTADORA LTDA, com sede na Praça Rui Barbosa, nº 150, Centro, na cidade de Cajobi-SP, inscrita no CGC/MF sob o nº 58.586.322/0001-44; **ANTONIO GENARO ROSA**, RG nº 6.126.096-SP e CPF nº 735.596.798/34, agricultor/professor e sua mulher **JUSSARA LOPES BARBOSA ROSA**, RG nº 6.072.171-SP e CPF nº 765.669.008/53, professora, brasileiros, residentes na Fazenda São João, no município de Cajobi, neste Estado; **FRANCISCO ROSA NETO**, RG nº 3.359.929-SP, agropecuarista e sua mulher **DOLORES BARTHOL ROSA**, que também assina e é conhecida por **Dolores Bartol Rosa**, filha de **Genásio Bartol** e de **Seledonia G. Bartol**, do lar, brasileiros, inscritos no CPF nº 166.558.858/68, residentes e domiciliados na Fazenda São João, município de Cajobi, neste Estado; **ANTONIO FERNANDES**, RG nº 1.551.792-SP, CPF nº 160.513.948/34, brasileiro, viúvo, agropecuarista, residente e domiciliado em Cajobi, neste Estado, na Rua Missael, nº 115, **IVAN BARTOL ROSA**, RG nº 4.595.715-SP, CPF nº 541.446.7418/87, agropecuarista e sua mulher **MARIA HELENA MOÇO ROSA**, RG nº 5.148.261-7-SP, CPF nº 735.456.868/58, bancária, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Cajobi, neste Estado, na Rua Sete de Setembro, nº 7, e **MOACIR ROSA FERNANDES**, CPF nº 000.255.708/89, agropecuarista e sua mulher **HELENA MARIA BORDUCHI FERNANDES**, CPF nº 765.670.798/00, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Santa Cruz, nº 25, em Cajobi, neste Estado.

Às fls. 58/60, foi efetuado o Auto de Penhora e Depósito dos seguintes imóveis:

Imóvel I – Matrícula nº 1.229 : Fazenda “Coqueiros”, quinhão nº 01, no distrito de Cajobi, sendo uma área de 53 alqueires e 50 centésimos de terras, ou seja 129,4700 há; com benfeitorias; IBRA : nº do imóvel 412.300.450.040. **Conforme AV. 68.M.1229-06/12/2012 extraído dos autos de Ação Cautelar Inominada nº 1.009/12 da 3ª Vara houve o bloqueio de 60% do Imóvel, reduzindo em 40% a penhora do imóvel.**

Imóvel II – Matrícula nº 5.484 : Fazenda Santa Izabel, na Fazenda “Olhos D’Água”, neste distrito de Olimpia-SP = Um Imóvel rural, com a área de 74 alqueires paulistas, mais 7.520,73 m², num total de 179,832073 hectares de terras, contendo diversas benfeitorias, constantes de casas de tijolos, cobertas de telhas, tulhas, curral, terreiro, cafezal, laranjal, em formação e maquinários que se acham instalados, constantes de um motor estacionário, um gerador, um triturador, uma desfribadeira, um ariete com respectivo encanamento e funcionando normalmente; imóvel este cadastrado no INCRA sob o nº 603.040.684.368-6.

Imóvel III – Matrícula nº 324 : Fazenda “Boa Vista”, na Fazenda “Coqueiros”, lugar denominado “São Pedro”, no distrito de Cajobi-SP; Uma propriedade agrícola e pastoril com a área de dez (10) alqueires de terras, contendo benfeitorias. **Conforme AV. 22. M.324 de 27/01/2011, foi procedida a Redução da Penhora do imóvel objeto desta matrícula, restando assim penhorados nos autos 5,50 alqueires de terras.**

Às fls. 740, foi nomeado o perito judicial para a execução dos trabalhos.

II – INTRODUÇÃO:

O presente Laudo Técnico têm por objetivo, a determinação do valor de mercado dos imóveis I,II,III. Entende como valor de mercado, aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

III – VISTORIA:

Para proceder a presente avaliação, primeiramente o signatário estudou os autos, e posteriormente foram feitas vistorias nos imóveis em toda sua extensão, colhendo-se medidas, informações, coletando dados, fotografando-o e todos os subsídios para melhor elucidar os autos.

3.1 - LOCALIZAÇÃO:

Os imóveis objetos da presente ação possuem a seguinte localização:

Imóvel I - Matrícula nº1.229

Fazenda "Coqueiros", quinhão nº 01, no município de Cajobí-SP

Imóvel II - Matrícula nº5.484

Localizado na Fazenda Santa Izabel, na Fazenda "Olhos D'Água, no município de Cajobí-SP

Imóvel III - Matrícula nº 324

Localiza-se na Fazenda "Boa Vista", na Fazenda "Coqueiros", lugar denominado "São Pedro", no município de Cajobi-SP.

3.2 - ACESSIBILIDADES:

Os imóveis possuem acesso fácil e direto por Estrada Municipal, distantes aproximadamente 3,00 Km do centro comercial da cidade de Cajobí-SP.

3.3 - CARACTERÍSTICAS DOS SOLOS:

Solos Classificados como classe II - consiste em terras que têm limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas a região.

3.4 - TOPOGRAFIA:

O Imóvel apresenta-se em declives e aclives ligeiramente acentuados.

4 - EDIFICAÇÕES:

Sobre os imóveis possuem as seguintes benfeitorias:

Sobre os imóveis II Matrícula nº 5.484 e Imóvel III - Matrícula nº 324 não há nenhuma espécie de benfeitoria

Sobre o imóvel I - Matrícula nº 1.229 encontra-se as seguintes benfeitorias:

CASA SEDE 1:

Feita de tijolos de barro cerâmico, coberto com telhas de cimento, pisos cerâmicos, esquadrias metálicas, laje pré-moldada, em bom estado de conservação, com idade aparente de 20 anos, com área de 200,00 metros quadrados.

CASA SEDE 2:

Feita de tijolos de barro cerâmico, coberto com telhas de cimento, pisos ardózia e cerâmicos, esquadrias metálicas e de madeira, laje pré-moldada, em bom estado de conservação, com idade aparente de 20 anos, varanda com madeira aparente, com área de 150,00 metros quadrados.

CASA SEDE 3:

Feita de tijolos de barro cerâmico, coberto com telhas de barro cerâmico, pisos ardózia, esquadrias metálicas e de madeira, laje pré-moldada, em bom estado de conservação, com idade aparente de 20 anos, varanda com madeira aparente, com área de 150,00 metros quadrados.

BARRACÃO:

Feita de tijolos de barro cerâmico, coberto com telhas de barro cerâmico, tipo francesa, concreto rustico, esquadrias de madeira, sem forro, em regular estado de conservação, com idade aparente de 40 anos, com área de 130,00 metros quadrados.

ESCRITÓRIO:

Feita de tijolos de barro cerâmico, coberto com telhas de barro cerâmico, tipo portuguesas, pisos cerâmicos, esquadrias metálicas e de madeira, madeira aparente, em bom estado de conservação, com idade aparente de 20 anos, com área de 80,00 metros quadrados.

CASA COLONO:

Feita de tijolos de barro cerâmico, coberto com telhas de barro cerâmico, tipo francesa, pisos cimentado rustico, esquadrias metálicas e de madeira, madeira aparente, em bom estado de conservação, com idade aparente de 20 anos, com área de 70,00 metros quadrados.

5 - CULTURAS:

Segundo dados coletados in loco, as culturas encontradas de cana de açúcar arrendadas a terceiros com área de 27,00 alqueires, equivalentes à 65,34 hectares, o restante em pastos, A.P.P. e benfeitorias.

IV - AVALIAÇÃO:**4.1 - Imóvel I - Matrícula nº 1.229****A) - VALOR DAS TERRAS NUAS.**

Tratando-se de Avaliação de imóvel rural, usaremos o método comparativo, através de dados colhidos com fazendeiros conceituados na região, com corretores e últimas transações imobiliárias executadas na região, de acordo com as características das terras e qualidades do solo.

Assim teremos:

Valor Unitário Básico = R\$ 25.000,00/Ha.
Área = 129,47 hectares

Logo :

V.T.n. = V.U.B x Área
V.T.n. = R\$ 25.000,00/ha. x 129,47 ha.

V.T.n = R\$ 3.236.750,00 (três milhões, duzentos e trinta e seis mil, setecentos e cinquenta reais).

B) - DAS BENFEITORIAS:

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o preço de construção por metro quadrado relacionado às suas características construtivas e o coeficiente de depreciação (depr.), abrangendo à fatores como idade aparente e estado de conservação; Assim teremos.

CASA SEDE I:

Área = 200,00 m²
Deprec. 0,70
V.U.B = R\$ 1.250,94/m².

889
JP

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO - IGARAPAVA-SP - FONE (16) 8138 3256 - 3172 1715

$$V.C.S. I = R\$ 1.250,94 / m^2 \times 0,70 \times 200,00m^2$$

V.C.S. I = R\$ 175.131,60 (cento e setenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e sessenta centavos).

CASA SEDE II:

$$\text{Área} = 150,00m^2$$

$$\text{Deprec. } 0,70$$

$$V.U.B = R\$ 1.250,94 / m^2.$$

$$V.C.S. II = R\$ 1.250,94 / m^2 \times 0,70 \times 150,00m^2$$

V.C.S. II = R\$ 131.348,70 (cento e trinta e um mil, trezentos e quarenta e oito reais e setenta centavos)

CASA SEDE III:

$$\text{Área} = 150,00m^2$$

$$\text{Deprec. } 0,70$$

$$V.U.B = R\$ 1.250,94 / m^2.$$

$$V.C.S. III = R\$ 1.250,94 / m^2 \times 0,70 \times 150,00m^2$$

V.C.S. III = R\$ 131.348,70 (cento e trinta e um mil, trezentos e quarenta e oito reais e setenta centavos).

BARRACÃO:

$$\text{Área} = 130,00m^2$$

$$\text{Deprec. } 0,50$$

$$V.U.B = R\$ 420,00 / m^2.$$

$$V.B. = R\$ 420,00 / m^2 \times 0,50 \times 130,00m^2$$

V.B. = R\$ 27.300,00 (vinte e sete mil e trezentos reais).

ESCRITÓRIO:

$$\text{Área} = 80,00m^2$$

$$\text{Deprec. } 0,70$$

$$V.U.B = R\$ 1.092,95 / m^2.$$

$$V.E. = R\$ 1.092,95 / m^2 \times 0,70 \times 80,00m^2$$

V.E. = R\$ 61.205,20 (sessenta e um mil, duzentos e cinco reais e vinte centavos).

CASA COLONO:

Área = 70,00m²

Deprec. 0,70

V.U.B = R\$ 1.092,95 / m².

V.C.C. = R\$ 1.092,95 / m² x 0,70 x 70,00m²

V.C.C. = R\$ 53.554,55 (cinquenta e três mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).

C - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

V.T.B = R\$ 579.888,75 (quinhentos e setenta e nove mil, oitocentos e oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

D - VALOR DO IMÓVEL Im. I:

V.I. = V.T.n + V.T.B.

V.I. = R\$ 3.236.750,00 + R\$ 579.888,75

V.I. = R\$ 3.816.638,75 (três milhões, oitocentos e dezesseis mil, seiscentos e trinta e oito reais e setenta e cinco centavos).

E - VALOR DA PENHORA Im. I:

V.P = 40% x V.I.

V.P = 40% x R\$3.816.638,75

V.P. = R\$1.526.655,50 (Um milhão, quinhentos e vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta centavos.

4.2 - Imóvel II – Matrícula nº5.484**A)- 4.2.1 - CULTURAS:**

Segundo dados coletados in loco, as culturas encontradas de cana de açúcar arrendadas a terceiros com área de 121,00 hectares, o restante em pastos, A.P.P. e benfeitorias.

B) – VALOR DAS TERRAS NUAS.

Tratando-se de Avaliação de imóvel rural, usaremos o método comparativo, através de dados

colhidos com fazendeiros conceituados na região, com corretores e ultimas transações imobiliárias executadas na região, de acordo com as características das terras e qualidades do solo.

Assim teremos:

Valor Unitário Básico = R\$ 25.000,00/Ha.
Área = 179,832073 hectares

Logo :

$V.T.n. = V.U.B \times \text{Área}$
 $V.T.n. = R\$ 25.000,00/ha. \times 179,832073 \text{ ha.}$

V.T.n = R\$ 4.495.801,82 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, oitocentos e um reais e oitenta e dois centavos).

C) - VALOR DO IMÓVEL - II - Matrícula nº 5.484

$V.Im. II = V.T.n$
 $V.Im. II = R\$ 4.495.801,82$

V.Im.II = R\$ 4.495.801,82 (Quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco mil, oitocentos e um reais e oitenta e dois centavos).

D) - VALOR DA PENHORA - Im. II - MATRIC. Nº 1.229:

$V.P = Im. II$

V.P. = R\$ 4.495.801,82 (Quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco mil, oitocentos e um reais e oitenta e dois centavos).

4.3 - Imóvel III - Matrícula nº 324

A)- CULTURAS:

Segundo dados coletados in loco, as culturas encontradas de cana de açúcar arrendadas a terceiros com área total do imóvel.

B) - VALOR DAS TERRAS NUAS.

Tratando-se de Avaliação de imóvel rural, usaremos o método comparativo, através de dados colhidos com fazendeiros conceituados na região, com corretores e ultimas transações imobiliárias executadas na região, de acordo com as características das terras e qualidades do solo.

Assim teremos:

Valor Unitário Básico = R\$ 25.000,00/Ha.

Área = 13,31 hectares = 5,50 alqueires

Logo:

$V.T.n. = V.U.B \times \text{Área}$

$V.T.n. = R\$ 25.000,00/ha. \times 13,31 ha.$

$V.T.n. = R\$ 332.750,00$ (trezentos e trinta e dois mil, setecentos e cinquenta reais).

C) - VALOR DO IMÓVEL III - Matrícula nº 324

$V.Im.III = V.T.n.$

$V.Im.III = R\$ 332.750,00$ (trezentos e trinta e dois mil , setecentos e cinquenta reais)

D) - VALOR DA PENHORA Im. III - MATRIC. Nº 324:

$V.P = Im. III$

$V.P. = R\$ 332.750,00$ (trezentos e trinta e dois mil, setecentos e cinquenta reais).

V - ANEXO:

I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

VI - ENCERRAMENTO:

Segue o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO impresso em 10 páginas de um só lado todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Olimpia - SP, 21 de Janeiro de 2.014.

873
JP

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO - IGARAPAVA-SP - FONE (16) 8138 3256 - 3172 1715

ANEXO - I
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

874
LF8
JP

IVO MARCACINI JUNIOR
ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO - IGARAPAVA-SP - FONE (16) 8138 3256 - 3172 1715



FOTO N.º 01 : Visualiza a casa sede I, Imóvel I - Matrícula nº 1.229 e seu estado de conservação.



Visualiza o barracão do Imóvel I - Matrícula nº 1.229 e seu estado de conservação.

FOTO N.º 02 : VIS

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

875
H

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO - IGARAPAVA-SP - FONE (16) 8138 3256 - 3172 1715



FOTO N.º 03 : Visualiza a casa sede II do Imóvel I – Matricula nº 1.229 e seu estado de conservação.



FOTO N.º 04 : Visualiza a casa sede III, do Imóvel I – Matricula nº 1.229 e seu estado de uso e conservação.

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

876
JKP

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO – IGARAPAVA-SP – FONE (16) 8138 3256 - 3172 1715



FOTO N.º 05 : Visualiza a área de A.P.P. do imóvel I – Matricula nº 1.229 penhorado.



FOTO N.º 06 : Visualiza o escritório do imóvel I – Matricula nº 1.229 e seu estado de conservação.

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 – PERITO JUDICIAL

877
HP

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO - IGARAPAVA-SP - FONE (16) 8138 3256 - 3172 1715



FOTO N.º 07 : Visualiza o interior do imóvel I – Matricula nº 1.229.



FOTO N.º 08 : Visualiza a casa de colono do imóvel I – Matricula nº.229 e seu estado de uso e conservação.



FOTO N.º 09 : Visualiza a área de pastos do imóvel I – Matrícula nº1.229.



FOTO N.º 10 : Visualiza a área formadas em cana-de-açúcar, do imóvel I – Matrícula nº 1.229, arrendadas a terceiros.

879
JH

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO - IGARAPAVA-SP - FONE (16) 8138 3256 - 3172 1715



FOTO N.º 11: Visualiza a área formadas em cana-de-açúcar, do imóvel III - Matrícula nº 324, arrendadas a terceiros.



FOTO N.º 12: Visualiza a área formadas em amendoim do imóvel II - Matrícula nº5.484, arrendadas e a terceiros.

IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 040042.396-7 - PERITO JUDICIAL

RUA BENJAMIM CONSTANT, Nº386 - CENTRO - IGARAPAVA-SP - FONE (16) 8138 3256 - 3172 1715



FOTO N.º 15 : Visualiza a área formadas em cana-de-açúcar, do imóvel I - Matrícula nº 1.229, arrendadas a terceiros.