

12 NOV 2018

200
P

EXMO(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA COMARCA DE GÁLIA – ESTADO DE SÃO PAULO

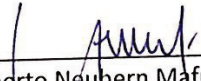
PROCESSO: 0000589-86.2014.8.26.0200/01
CLASSE-ASSUNTO: PROCEDIMENTO COMUM - CHEQUE
EXEQUENTE: W.A. RIO PRETO ACESSÓRIOS DA MODA LTDA - ME
EXECUTADO: SITIO SANTA MARIA

200.FGAL-13.00001515-6 09116 1432 71

ROBERTO NEUBERN MAFUD, engenheiro agrônomo, brasileiro, casado, residente em Garça/SP, à Rua Miguel Bruno Ferreira nº 929, Vila Mariana, nomeado perito judicial no processo acima citado vem, mui respeitosamente, perante V. Exa., com a finalidade de:

1. Entregar o laudo de avaliação do imóvel penhorado – Sítio Santa Maria;
2. Requerer o levantamento dos honorários periciais depositados.

Termos em que, pede deferimento.
Gália/SP, 09 de novembro de 2018.



Roberto Neubern Mafud
CREA 0600777839

360
P**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

NOME DO IMÓVEL: SITIO SANTA MARIA
MUNICÍPIO: Gália - Estado de São Paulo
LOCALIZAÇÃO: Bairro "Fazenda Ribeirão das Antas"
PROPRIETÁRIO: Marcia Aparecida Maciel Rocha e Outro
ÁREA TOTAL: 9,9395 alqueires paulistas iguais a 24,0538 hectares
MATRÍCULA: nº 1.152 - C.R.I. Gália/SP
DATA DA VISITA: 09/11/2018

INTRODUÇÃO:

O presente documento tem por finalidade determinar valor ao imóvel agrícola denominado Sítio Santa Maria, acima caracterizado, pertencente a Marcia Aparecida Maciel Rocha e Marconeves Neves da Silva. O método considerado para a realização do trabalho foi o Método Comparativo, levando-se em conta negócios recentes efetivamente realizados na região. Como fonte para a conclusão dos trabalhos, consultas foram feitas com imobiliárias da região e outras regiões vizinhas, além de corretores independentes.

Localização - O imóvel objeto desta avaliação localiza-se próximo à área urbana do Município de Gália/SP, distante do referido centro a aproximadamente 1 (hum) km.

Acesso - O acesso à propriedade pode ser feito partindo-se do centro da cidade de Gália/SP. Seguir pela Avenida São José, até a ponte do Rio das Antas. Seguir em frente por mais 500 metros e entrar pela porteira da "Santinha". Seguir por mais 200 metros aproximadamente, onde se encontra a porteira que dá acesso à propriedade, à direita.

L. F. F. F.

261
P

Aptidões - O imóvel está localizado em área de espigão, com aptidão principal para culturas permanentes e/ou pecuária. Culturas perenes importantes podem ser cultivadas na região como citrus, cana, eucalipto, culturas estas que estão em expansão na região. Culturas anuais também podem ser plantadas, mas com menor importância.

Clima e Solos - Possui solos arenosos, profundos, com precipitação média anual de 1.300 milímetros, altitude variando entre 530 a 580 metros acima do nível do mar.

Situação Atual - Atualmente, na propriedade, está sendo explorada a pecuária de corte.

Benfeitorias - Existem na propriedade várias edificações, em sua maioria voltada para dar suporte à exploração da pecuária de corte. O imóvel é servido por linha de energia elétrica trifásica.

Relevo - O relevo da propriedade varia de plano a levemente inclinado, sendo que a declividade é mais acentuada em aproximadamente 30% da propriedade. As terras estão, em sua maioria, ocupadas com a cultura de pastagens, servindo para dar suporte à pecuária de corte.

Recursos Hídricos - O imóvel é bem servido por águas naturais, tendo boas possibilidades de exploração de culturas agrícolas irrigadas.

Y. M. M.

163
P

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO SÍTIO SANTA MARIA

- 01 casa de sede, construída em alvenaria, coberta com telhas de barro, piso cerâmico, portas e janelas metálicas **(foto 1)**.

Área Construída Aproximada: 70,00 m²
Tempo de Construção: superior a 20 anos
Estado de Conservação: bom
Valor: **R\$ 40.000,00**

- 01 casa para funcionário, construída em madeira, coberta com telhas de barro **(foto 2)**.

Área Construída: 50,00 m² (total)
Tempo de Construção: superior a 30 anos
Estado de Conservação: regular
Valor: **R\$ 10.000,00**

- 01 curral, construído em madeira de lei, tronco de contenção coberto com telhas de barro **(foto 3)**.

Tempo de Construção: superior a 15 anos
Estado de Conservação: bom
Valor: **R\$ 60.000,00**

- 01 prédio para ordenha, construído em alvenaria e madeira de lei coberto com telhas de barro **(foto 4)**.

Área Construída Aproximada: 100,00 m²
Tempo de Construção: superior a 15 anos
Estado de Conservação: bom
Valor: **R\$ 25.000,00**

- 01 garagem para máquinas e equipamentos, construída em alvenaria, coberta com telhas de barro **(foto 5)**.

Área Construída Aproximada: 70,00 m²
Tempo de Construção: superior a 15 anos
Estado de Conservação: bom
Valor: **R\$ 10.000,00**

- 01 poço cisterna com caixa d'água de fibra **(foto 6)**.

Tempo de Construção: superior a 20 anos
Estado de Conservação: regular
Valor: **R\$ 4.000,00**

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DO SÍTIO SANTA MARIA

R\$149.000,00 (Cento e quarenta e nove mil reais)

L. G. M.

263
P

FOTOS DO SITIO SANTA MARIA

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



Upunkt

264
P

AVALIAÇÃO DAS TERRAS E CULTURAS DO SÍTIO SANTA MARIA

- 19,0000 hectares de terras com pastagens/sede x R\$29.000,00/ha
Valor das terras com pastagens/sede= R\$ 551.000,00

- 5,0538 hectares de terras com área de preservação permanente/reserva legal x R\$15.000,00/ha
Valor das terras com vegetação nativa = R\$ 75.807,00

VALOR TOTAL DAS TERRAS E CULTURAS DO SÍTIO SANTA MARIA
R\$ 626.827,00 (Dois milhões e quatrocentos e setenta e sete mil e cinquenta e três reais)

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO SÍTIO SANTA MARIA

BENFEITORIAS	R\$	149.000,00
TERRAS E CULTURAS	R\$	626.827,00

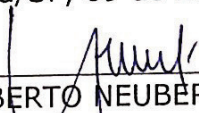
VALOR TOTAL SÍTIO SANTA MARIAR\$ 775.827,00

- PENHORA -

R\$ 775.827,00 / 24,0538 hectares =
Valor por hectare = R\$32.253,82

VALOR TOTAL DA PENHORA
R\$32.253,82 X 3 hectares =
R\$96.770,46 (Noventa e seis mil e setecentos e setenta reais e quarenta e seis centavos)

Gália/SP, 09 de novembro de 2018.


ROBERTO NEUBERN MAFUD
CREA 0600777839

FONTES DE CONSULTA
Imobiliária Marques - Garça
Ângelo Martarelli - corretor de imóveis - Gália/SP - (14) 99772-5993

263
P

SITIO SANTA MARIA - LOCALIZAÇÃO



Google Earth
maps © 2018 DigitalGlobe
© 2019 Google

Yves