

MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA nº5069269304

fls. 150

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1º VARA CIVEL DA COMARCA DE TANABI-SP.

MAURICIO BASSO BOLPATO, portador da Carteira de Identidade nº 23.851.772-X, e do CPF nº 186.400.338-38, brasileiro, casado, Engenheiro Civil CREA 5069269304, residente e domiciliado nesta Cidade e Comarca de Tanabi-SP, na Rua Capitão Jerônimo Fortunato, nº 101, endereço eletrônico bolpato_bolpato@hotmail.com; Perito Judicial devidamente nomeado nos autos de “**AVALIAR DE PARTE DO IMÓVEL ORIUNDO DA MATRICULA 2.783**” (PROCESSO nº 1000304-87.2017.8.26.0615) em que a figura como requerente BANCO DO BRASIL S/A, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, Bloco C, lote 32, Edifício Sede III, em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001- 91, endereço eletrônico: cenopserv.oficios@bb.com.br, e como requerido ANTONIO FERNANDO BERTOLOTTI, brasileiro, solteiro (a), pecuarista, inscrito no CPF: 093.869.318-26, cujo endereço eletrônico é desconhecido, residente no seguinte endereço, Avenida Vitorio Luvizari, nº 962, Centro, Cosmorama/Sp, CEP:15530000; vem com o devido respeito e acatamento a presença de **VOSSA SENHORIA**; vem mui respeitosamente a presença de VOSSA EXCELENCIA requerer o que se segue:

I – Que seja juntando aos autos o presente Laudo Avaliatório.

II – Que se designe o levantamento dos honorários provisórios.

Neste termos,

J. aos Autos,

P. Deferimento.

Mauricio Basso Bolpato
Engenheiro Civil
CREA: 5069269304
Perito Judicial

MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA nº 5069269304

fls. 151

LAUDO AVALIATÓRIO

MAURICIO BASSO BOLPATO, portador da Carteira de Identidade nº 23.851.772-X, e do CPF nº 186.400.338-38, brasileiro, casado, Engenheiro Civil CREA 5069269304, residente e domiciliado nesta Cidade e Comarca de Tanabi-SP, na Rua Capitão Jerônimo Fortunato, nº 101, endereço eletrônico bolpato_bolpato@hotmail.com; Perito Judicial devidamente nomeado nos autos de “**AVALIAR DE PARTE DO IMÓVEL ORIUNDO DA MATRICULA 2.783**” (PROCESSO nº 1000304-87.2017.8.26.0615) em que a figura como requerente BANCO DO BRASIL S/A, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, Bloco C, lote 32, Edifício Sede III, em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001- 91, endereço eletrônico: cenopserv.oficios@bb.com.br, e como requerido ANTONIO FERNANDO BERTOLOTTI, brasileiro, solteiro (a), pecuarista, inscrito no CPF: 093.869.318-26, cujo endereço eletrônico é desconhecido, residente no seguinte endereço, Avenida Vitorio Luvizari, nº 962, Centro, Cosmorama/Sp, CEP:15530000; vem com o devido respeito e acatamento a presença de **VOSSA SENHORIA**; vem com o devido respeito e acatamento a presença de **VOSSA SENHORIA**; após efetuar diligência ao local do imóvel objeto de avaliação, verificando sua Localização, Tipo e Conservação de Solo Topografia, Vias de Acesso, Vegetação, Dimensões, exploração Econômica, Área Explorável, e feito buscas a fim de apurar os valores, procedi a seguinte avaliação.

IMÓVEL SOB MATRICULA nº 2.783 NO CRI DE TANABI-SP

I – DADOS REFERENCIAIS TOTAL DO IMÓVEL

Conforme consta nos autos, fl. 40, o imóvel rural denominado “Sitio São Benedito”, encravado na Fazenda Piedade em Cosmorama, com área de vinte hectares, dezesseis ares e sessenta e seis centiares (20,16,66), contendo como benfeitorias:- 01 casa sede com 100 m² de construção:- 01 depósito com 30 m² de construção: 01 terreno com 180 m² de construção e 2.000 metros lineares de cercas, dentro das seguintes divisas e confrontações “Principiam à margens do córrego da boa sorte ou Sumidouro ao ponto confrontante com Silvio Cambiaghi e seguem com essa confrontação em rumo de 60°00’ S.E. 651 metros, deste ponto à direita, com a confrontação anterior e com Emilio Feliciano, seguem em rumo de 30° 11’ S.O. 332 metros; dai novamente à direita, seguem confrontando com Emilio Feliciano em rumo de 63° 25’ N.O. 594 metros, até o já referido córrego da boa sorte, e finalmente, seguem por ele abaixo até onde tiveram inicio as divisas desoritas com 368 metros de radial.

III – LOCALIZAÇÃO E ITINERÁRIO

A) O imóvel situa-se no Sítio São Benedito, cravado na Fazenda Piedade, seu Itinerário é de quem segue por 6 km pela estrada municipal de terra que liga Cosmorama a Vicinal que liga Simonsen – Américo de Campos

IV – ASPECTOS QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS DO IMÓVEL

A) TOPOGRAFIA:

A1 – Imóvel com topografia plana.

B) OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

B1 – O imóvel objeto de avaliação possui ocupação circunvizinhas de imóveis rurais.

C) FORMATO GEOMÉTRICO:

C1 – O imóvel é constituído por um polígono regular conforme vistoria “in loco”.

D) EXPLORAÇÃO ECONÔMICA:

D1 – O imóvel rural objeto da perícia tem como exploração econômica de plantio de seringueira e pastagens.

E) BENFEITORIAS:

E1 – 01 casa sede com 100 m² de construção;- 01 depósito com 30 m² de construção; 01 terreno com 180 m² de construção e 2.000 metros lineares de cercas.

V – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01 –



Foto 02 –



MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA n°5069269304

fls. 154

Foto 03 –



Foto 04 –



MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA n°5069269304

fls. 155

Foto 05 –



Foto 06 –



MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA n°5069269304

fls. 156

Foto 07 –



Foto 08 –



MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA n°5069269304

fls. 157

Foto 09 –



Foto 10 –



MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA n°5069269304

fls. 158

Foto 11 –



Foto 12 –



MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA nº5069269304

Foto 13 –



Foto 14 – Localização do Imóvel Rural, Imagem Satélite vista aérea, Google Earth, data da imagem 09/04/2.016.



VI – VALOR DO IMÓVEL

A) Para se chegar ao valor do imóvel, pesquisei em Imobiliárias, em cartórios de Registros e Notas, nos Classificados dos Jornais da Região, Órgãos Estaduais competentes, pesquisa popular do local, as avaliações realizadas nesse Juízo, considerando, Localização, Topografia, Vias de Acesso, Dimensões, Exploração Econômica, Área Explorável, etc.

Os valores dos imóveis diferem entre si em vários aspectos, como; localização, benfeitorias, tipo e fertilidade do solo, vegetação, etc., assim como variam também o tipo de comercialização realizada (venda à vista, a prazo ou parcelada).

De acordo com a Escala de Mendes Sobrinho “ (Princípio de Engenharia de Avaliações), a situação do imóvel é considerada Boa, pois imóvel servido pôr rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias.

A classificação do bem, objeto de avaliação quanto á natureza, deverá obedecer integralmente suas peculiaridades e a suas normas específicas, especialmente o disposto na Norma Básica de Perícias do IBAPE/SP.

As terras devem ser classificadas segundo o sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, obedecendo aos conceitos das seguintes publicações:

*Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de uso da Terra – III aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo.

ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos);

*Manual para Classificação da Capacidade de Uso das Terras para fins de Avaliação de Imóveis Rurais – 1º aproximação/CESP.

*Princípios de Engenharia de Avaliações, Editora Pini.

Estas publicações estabelecem completas descrições das classes de uso das terras.

De acordo com a “Escala de Norton” (Princípio de Engenharia de Avaliações), o imóvel é classificado quanto à capacidade de uso na CLASSE I, ou seja, terras próprias para culturas sem problemas de conservação exigindo somente adubação e manutenção.

A metodologia Avaliatória M B utilizada alicerçou-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos, envolvendo além dos preços comercializados e/ ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, como por exemplo o poder de compra local para um bem com essas características físicas.

O valor a ser determinado corresponde ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pela perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

A expressão monetária de valor deverá corresponder, ao preço médio que seria obtido, em uma data de referência, em negociações que atendessem a lei da oferta e da procura por elementos amostrais semelhantes, ou a sua moda quando estiver evidenciada de fora inequívoca.

MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA nº5069269304

fls. 161

O imóvel constante da Matrícula acima mencionada, possui uma área superficial de 20,16,66 has. e é composta de terras bem homogênea em suas características, contém 6,28 hectares de Seringueira produzindo e 2,63 hectares de seringueira em crescimento, livre de ervas daninhas, em bom estado de conservação, possuindo solo com características dos PODZOIS, com estrutura ligeiramente arenosa, de média fertilidade.

Seringueira produzindo:

Com isso faz-se necessário a eliminação dos discrepantes, para atribuir um justo e real valor ao plantio de seringueira produzindo, sendo que após a coleta de dados, apliquei um tratamento estatístico nos mesmos, para chegar à conclusão que o mais justo e real valor atribuído ao plantio de seringueira produzindo é de R\$ 43.181,82 (Quarenta e três mil cento e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos) x 6,28 hectares = R\$ 271.181,83 (Duzentos e setenta e um mil, cento e oitenta e um reais e oitenta e três centavos).

Seringueira não produzindo:

Na perícia foi observando que a idade média do plantio da Seringueira é de aproximadamente 3 anos, também foi observado variações no DAP (diâmetro à altura do peito) conforme foto anexa. **Uma árvores de Seringueira**, tem o custo de plantio e manutenção em média de \$ 5,00 reais por árvore/ano ou seja \$40,00 reais por árvore no intervalo de 8 anos quando se inicia a extração do Látex, sendo que o custo de plantio e manutenção no primeiro ano é R\$ 10,00 reais por árvore (compra de mudas, e mão de obras em plantio e cultivo) e no segundo e terceiro ano tem um custo de manutenção é de R\$ 5,00 reais por ano/árvore (mão de obra cultivo), tendo um valor de 20,00 reais por árvore no intervalo de 3 anos.

Portanto o custo do plantio de seringueira que não esta produzindo é de R\$ 20,00 x 2.630 arvores (2,63 há x 10.000 m²= 26.300 m² / 10.00m² (espaçamento do plantio de uma arvore)= 2.630 arvores) = R\$52.600,00 (Cinquenta e dois mil e Seiscentos Reais).

Obs.: fonte Casa da Agricultura da Tanabi (CAT) e Instituto de Economia Agrícola (IEA).

Valor da terra nua:

Com isso faz-se necessário a eliminação dos discrepantes, para atribuir um justo e real valor ao imóvel, sendo que após a coleta de dados, apliquei um tratamento estatístico nos mesmos, para chegar à conclusão que o mais justo e real valor atribuído ao imóvel é de R\$ 65.000,00 (Sessenta e Cinco mil reais) por hectare x 11,2516 Hectares = R\$ 731.354,00 (Setecentos e trinta e um mil e trezentos e cinquenta e quatro reais).

MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO
CREA n°5069269304

fls. 162

VII – ACOMPANHAMENTO NA PERÍCIA

ANTONIO FERNANDO BERTOLOTTI, brasileiro, solteiro (a), pecuarista, inscrito no CPF: 093.869.318-26, cujo endereço eletrônico é desconhecido, residente no seguinte endereço, Avenida Vitorio Luvizari, n° 962, Centro, Cosmorama/Sp, CEP:15530000

VIII – FONTE DE PESQUISA

A) 1 – Para se chegar ao valor fiz pesquisa popular do Local falei com o Sr. Valdivino Domingos Pinto, com experiência e conhecimento do mercado de imobiliário rural a mais de 40 anos portador da Carteira de Identidade n° 12.145.977 SSP/SP e CPF/MF 503.395.838-00, telefone n° (17) - 99768-1420, Dionísio Ferreira dos Santos, Engenheiro Agrônomo cargo Chefe da Casa da Agricultura, localizada na rua Coronel Militão n° 92 Centro - Tanabi-SP. telefone (17) 3272-1240 as avaliações realizadas nesse Juízo, considerando, Localização, Topografia, Vias de Acesso, Dimensões, Exploração Econômica, Área Explorável, etc. Classificados via Internet.

IX – ANEXOS

- A) O presente Laudo Avaliatório, foi digitado em 13 (Treze) folhas de um só lado, todas rubricadas por mim, sendo a primeira e a última assinadas, seguidos ainda de 17 (Quatorze) fotos ilustrativas do imóvel em questão.

X – ENCERRAMENTO

- A) Assim sendo, dei por encerrada essa missão, colocando-me a disposição de VOSSA EXCELENCIA, para prestar quais quer esclarecimentos.

Tanabi/SP 08 de Março de 2019

MAURICIO BASSO BOLPATO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 5069269304
Perito Judicial