

PATRIC ANDRE DA CUNHA AMARAL MELLO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 166.576-F

2

LAUDO DE AVALIAÇÃO.

(CARTA PRECATÓRIA CÍVEL)

1. Solicitante: DETERMINAÇÃO JUDICIAL.

Autos nº. 1000307-65.2017.8.26.0187. (Carta Precatória).

Exequente: **Henrique Bertoni Bergamo.**

Executado: **Dagoberto Bertoni Bergamo**

1. Introdução:

O método utilizado por este avaliador foi resultante da composição entre:

- Valores comerciais.
- Critérios técnicos.
- Observação.

2. Finalidade:

2.1 – Avaliar um Terreno Rural situado na Fazenda Jacutinga, no Município e Comarca de Fartura, registrado sob o nº de matrícula 3318 no cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fartura – SP, contendo 15.73 ha.

2.2 – Avaliar um Terreno Rural situado na Fazenda Jacutinga, no Município e Comarca de Fartura, registrado sob o nº de matrícula 3319 no Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fartura – SP, contendo 9.00 ha.

3. Localização e descrição dos imóveis:

3.1 – Os imóveis são contíguos e encontram-se localizados na zona rural deste Município de Fartura, denominada Fazenda Jacutinga, Bairro Jacutinga, distante da cidade aproximadamente 16 km, saindo da cidade pela Rodovia SP 249 seguindo 12 km pela

333
28

PATRIC ANDRE DA CUNHA AMARAL MELLO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 166.576-F

3

mesma rodovia sentido Fartura/Taguai, avistando uma entrada a esquerda da mesma rodovia, adentra-se e segue aproximadamente 4 km de estrada de terra (acessível), deparando-se com uma entrada a esquerda na beira da vicinal, chegamos no local indicado ou seja o referido imóvel.

4. Identificação e Caracterização dos Bens Avaliado.

As propriedades apresentam topografia mista, (parte plana e parte ondulada), não totalmente mecanizável, é servida por água de um córrego que passa na divisa das propriedades.

4.1. Solo.

Os imóveis apresentam terra "roxa" em toda a extensão cultivável, e o solo se enquadra na "Classe II" (Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso), são terras de cultura que exigem uma ou mais práticas especiais de fácil execução a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente com produções de colheitas médias ou elevadas de todas as culturas, climaticamente adaptadas.

Contém cerca de 4 mil novos cafeeiros plantados na propriedade, não tendo como informar em separado em qual das matrículas apresentada, está a plantação, vez que são contíguas.

Existe nas propriedades uma pequena reserva APP, mais ou menos 1 ha (hectare).

Restante da propriedade terra nua e sem nenhuma benfeitoria.

5. Metodologia empregada.

Método empregado: Comparativo.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo", baseando - se em pesquisa de valores de transação de Terrenos Rurais, próximos ao bem avaliado, com características semelhantes aquela que por ora está sendo avaliada, dentro do possível.

6. Resultado da Avaliação.

to é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA ELENA MAXIMIANO, liberado nos autos em 04/09/2018 às 18:16.
original. acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/og/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000307-65.2017.8.26.0187 e código 3B96DF0.

Mello

334
2

PATRIC ANDRE DA CUNHA AMARAL MELLO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 166.576-F

4

Ante o acima explicitado, e dentro da metodologia aplicada, para efeito de avaliação, conclui-se que o valor do Terreno da matrícula nº 3318, contendo 15.73 ha, é de aproximadamente R\$ 22.727,27 (vinte e dois mil setecentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos) a hectare, perfazendo o total de R\$ 357.499,99 (trezentos e cinquenta e sete mil quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos).

A matrícula nº 3319 contendo 9.00 há, avaliou-se no importe de aproximadamente R\$ 22.727,27 a hectare, (vinte e dois mil setecentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos), perfazendo o total de R\$ 204.545,43 (duzentos e quatro mil quinhentos e quarenta e cinco mil reais e quarenta e três centavos)

Para melhor esclarecimento e facilidade na interpretação, em razão das áreas serem contiguas, mas conterem matrículas em separado, avaliou-se unificada as matrículas.

Portanto o valor total dos Terrenos como se unificado será de R\$ 562.045,00 (quinhentos e sessenta e dois mil e quarenta e cinco reais).

Assim os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Matrícula: 3318.

Área: 15.73 ha

Valor por ha: R\$ 22.727,27.

Valor total da área: R\$ 357.499,99.

Matrícula: 3319.

Área: 9,00 ha

Valor por ha: R\$ 22.727,27

Valor total da área: R\$ 204.545,43

Totalizando as duas matrículas: R\$: 562.045,00.

11 - Encerramento:

O presente laudo consta de 08 folhas impressas somente no anverso e documentação fotográfica.

Este perito coloca-se á disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Final

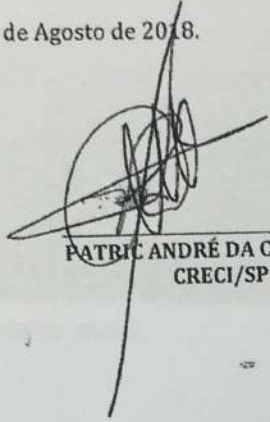
335
20

PATRIC ANDRE DA CUNHA AMARAL MELLO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 166.576-F

5

Termos em que,
Pede deferimento

Fatura, 30 de Agosto de 2018.



PATRIC ANDRÉ DA CUNHA AMARAL MELLO.
CRECI/SP 166.576-F

to é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA ELENA MAXIMIANO, liberado nos autos em 04/09/2018 às 18:16.
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrtConfereciaDocumento.do>, informe o processo 1000307-65.2017.8.26.0187 e código 3B96DF0.



336
24

PATRIC ANDRE DA CUNHA AMARAL MELLO
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI 166.576-F

LAUDO FOTOGRAFICO.

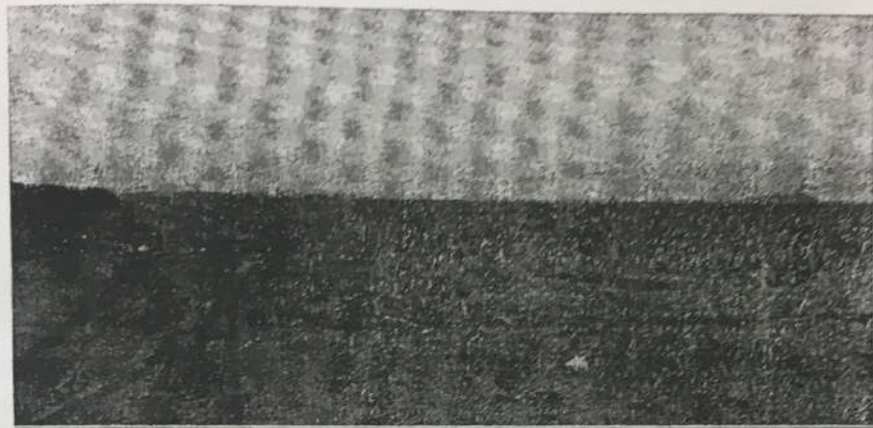


FOTO 1 - VISTA DO PONTO INICIAL.



FOTO 2 - ESTRADA QUE SEGUE PARALELA AO REFERIDO IMOVEL.

to é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA ELENA MAXIMIANO, liberado nos autos em 04/09/2018 às 18:16.
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000307-65.2017.8.26.0187 e código 3898DFD.

Mello

337

PATRIC ANDRE DA CUNHA AMARAL MELLO
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 166.576-F

7

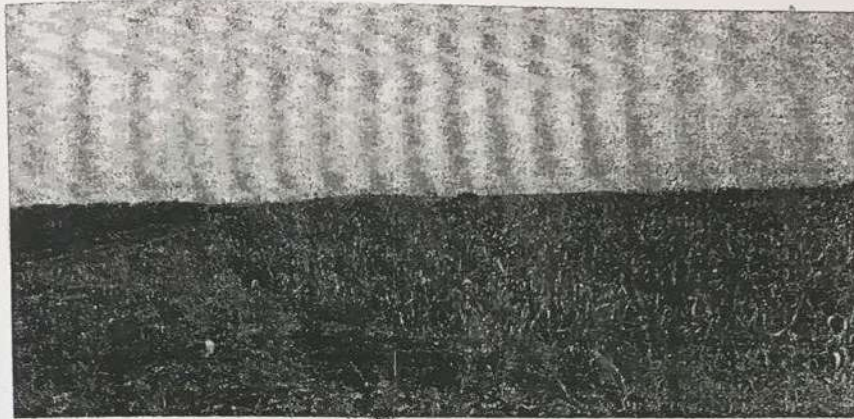


FOTO 3 – FRENTE DO IMÓVEL AVALIADO.

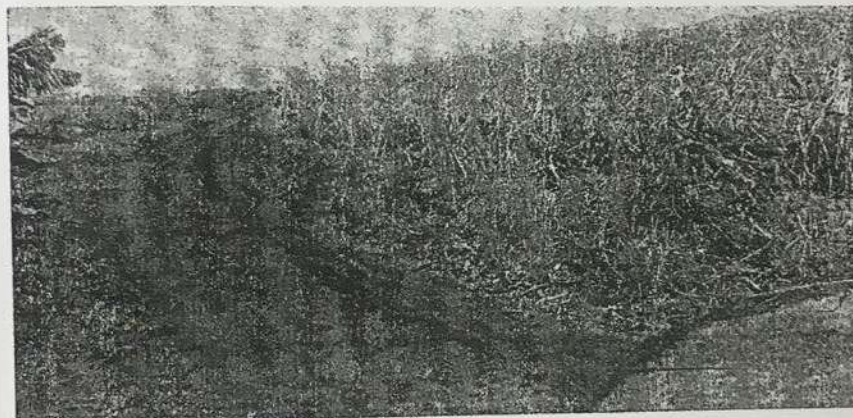
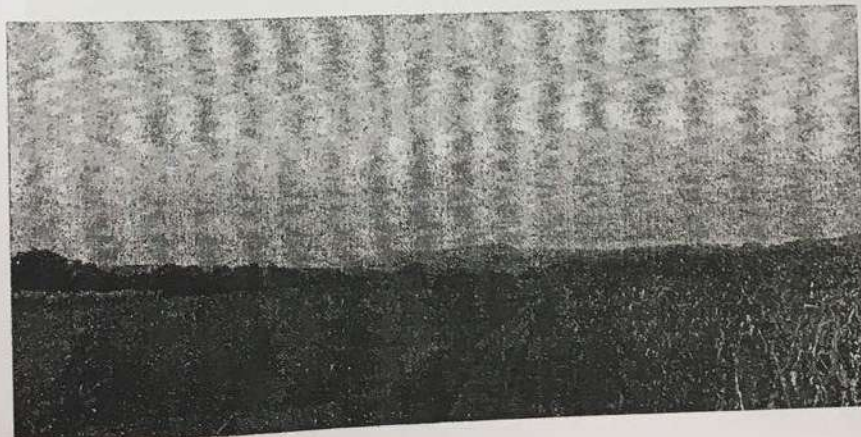


FOTO 4 – VISTA DENTRO DA PROPRIEDADE.



to é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIA ELENA MAXIMIANO, liberado nos autos em 04/09/2018 às 18:16.
original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000307-65.2017.8.26.0187 e código 3896DF0.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]