



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Bebedouro /SP

Processo digital nº: **1000051-16.2016.8.26.0072**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário**

Exequente: **Banco Santander (Brasil) S.A.**

Executado: **Gustavo Oliveira Perri e outros**

Ato de nomeação: **fls. 251 de 15/05/2019**

Certa Consultoria Imobiliária E Representações Ltda., inscrita no CNPJ nº 60.253.523/0001-71, com sede nesta cidade e Comarca de Bebedouro - SP na pessoa de seu gestor **Carlos Alberto da Silva**, corretor de imóveis, CRECI SP 19 881, atuante há 36 anos nos mais diversos segmentos do mercado imobiliário, cadastrado e habilitado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob nº 21.987, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo - COFECI nº 001/2011; com atualizações: cursos em avaliação imobiliária junto ao CRECI SP; Curso de Conceitos Avançados em Avaliação Imobiliária – CAAVI; Curso de Extensão Cultural na FAAP “Avaliação e Perícias Imobiliárias para Corretores de Imóveis”, atendendo nomeação judicial de fls. 251 do processo retro mencionado para Avaliação de imóvel rural; procede a visita in loco em 04/10/2019 onde foi atendido pelo Sr. Eufêmio Ruiz Junior, portador do RG 17.619.302 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 087.193.258/00, residente e domiciliado a Al. Maria Mazer Moré, 123 – Jd Universitário – Olímpia-SP, o qual se identificou como arrendatário do imóvel avaliado.

Proprietário do Imóvel: - Benedito Tadeu Vaz Russi, RG nº 12.994.475-SSP/SP – CPF/MF nº 028.180.098/71, brasileiro, engenheiro civil, casado no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei Federal nº 6.515/77 com Elisabeth Ferreira Gomes Russi, RG nº 11.046.324-9-SSP/SP – CPF/MF nº 026.375.838/94, brasileira, domiciliada a Rua Benvindo de Oliveira nº 235, Jd. Casagrande – Bebedouro/SP.

Objetivo:- Atender nomeação de fls. 251 para aferição de valor mercadológico de imóvel rural.

Objeto:- Imóvel Rural denominado sítio JU-YÁ-MIRIM, situado na fazenda Olhos D’Água, no município de Olímpia-SP, com área de 30,2388 hectares objeto da matrícula de nº 24.424 do CRI de Olímpia-SP.

Característica do Imóvel:- Trata-se de imóvel rural denominado sítio JU-YÁ-MIRIM, situado na fazenda Olhos D’Água no município de Olímpia - SP com área de 30,2388 ha, com plantio de cana de açúcar a qual foi colhida recentemente e encontra-se com soqueiras; topografia ondulada com leve declive em direção ao córrego e benfeitorias.

Divisas: Todas suas divisas estão definidas e demarcadas em parte por cerca de arames com mourões de aroeira e parte com o córrego.

Localização: Área Rural no Município de Olímpia - SP, distante aproximadamente 800 mts da Rodovia SP 425 (Rodovia Assis Chateaubriand) e 6,5 Km do entroncamento da Rodovia SP 322 (Rodovia Armando de Sales Oliveira) sentido Barretos-SP.

Benfeitorias implantadas: -

(A) Casa de sede: contendo quatro quartos sendo uma suíte, um lavabo, um banheiro social, sala, cozinha, varanda, abrigo para carro. Piso de toda casa em cerâmica e forro de laje com cobertura de telha de fibrocimento.

(B) Casa de caseiro: contendo dois quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda. Piso de cerâmica e cobertura de telha fibrocimento.

(C) Reservatório de água elevado de concreto.

(D) Dois barracões simples: sendo um para implementos e outro para defensivos, com piso de cimento e cobertura de telha fibrocimento.

(E): Córrego na divisa do fundo.

Fotos atuais do imóvel





Metodologia:- O método adotado é o comparativo segundo **NBR 14.653/3** da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região, observando que o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis rurais com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estudo e estratégia da pesquisa – iniciando-se pela caracterização de terras na região e observância do mercado em análise, com auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor, atendendo o item 8.2.1.1 da NBR, pesquisa em imobiliárias locais e em Olímpia - SP, bem como inspeção in loco no dia 04/10/2019 e trabalhos de filmagem por Drone Fantom 4. Segue filmagem atual da área e material digital em DVD depositado no cartório da 1ª Vara de Bebedouro com filmagem das áreas objeto da perícia bem como da região do imóvel e segue em anexo planta da área efetuada via Google.

Observo ainda que “valor de mercado é a quantia em dinheiro que se pode obter por um bem colocado à venda, durante um período razoável de tempo, no mercado livre competitivo, pressupondo-se que o comprador e vendedor conheçam as características e possibilidades de aproveitamento do bem que estejam isentos de quaisquer fatores coercitivos”.

Imóveis Paradigmas: (1) – (2) – (3)

Imóvel Paradigma (1)



Sítio à Venda em Olímpia com 12,5 alqueires sendo 5,5 alqueires com pasto e 7 alqueires com plantio de cana; benfeitorias: poço artesiano; fundo com rio localizado a 3km do asfalto e à 68 Km de São José Rio Preto. Preço por alqueire R\$88.000,00.

Valor: R\$1.100.000,00– Valor por alqueire R\$ 88.000,00

Contato: www.imovelweb.com.br

Imóvel Paradigma (2)



Sítio à venda com 12,5 alqueires, com boa topografia, com as seguintes características: 7 alqueires de cana, arrendados para a Usina Téreos, a base de 45 toneladas por alqueire; Renda aproximada de R\$:- 1.800,00 mensal; 5,5 alqueires de pasto; Com casa sede com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços, casa com aproximadamente 200 m² de construção, está desocupada atualmente, precisa de reformas; Poço Caipira; Água encanada e energia, com caixa d'água; Rio no fundo para o gado beber água e pequena represa;

Valor R\$ 1.000.000,00 – Valor por alqueire R\$ 80.000,00

Contato: Imobiliária Apoio – 17 3281 – 4848 contato com Sr. Carlos Savian

site: www.imobiliariaapoio.com

Imóvel Paradigma (3)



Sítio de 14 alqueires, próximo da cidade de Olímpia, a 01 quilometro do asfalto, estava formado em cana, hoje se encontra terra limpa; com as seguintes características: Nos fundos passa um riozinho e pequeno pasto com mato.

Valor R\$ 1.680.000,00 – Valor por alqueire R\$ 120.000,00

Contato: Imobiliária Apoio – 17 3281 – 4848 contato com Sr. Carlos Savian

site: www.imobiliariaapoio.com

OBS.: Os imóveis paradigmas apresentados por este perito encontram-se todos no mesmo zoneamento, com tipo de cultura semelhante da área avaliando.

Considerações:- O presente laudo foi elaborado conforme vistoria minuciosa “in loco”, dados comparativos de custo médio de terra na região, cultura predominante na região em que se situam



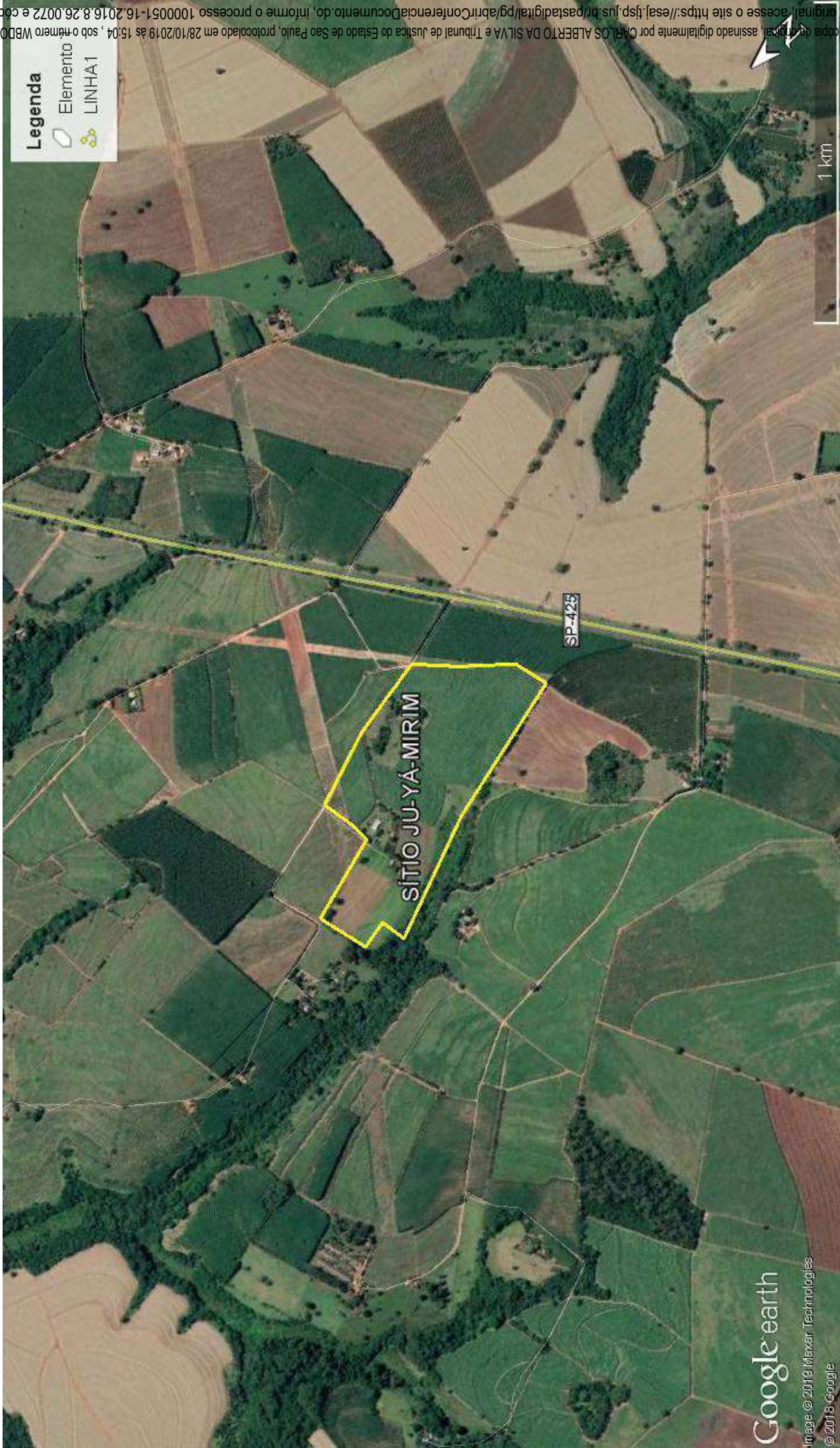
as áreas avaliando; facilidade de acesso, topografia; pesquisa de apoio; fontes de consulta em imobiliárias e corretores da região e sites relacionados no item paradigmas; observando as normas da NBR – 14 653/3 da ABNT; e as condições atuais de mercado, bem como a conjuntura econômica do país.

Conclusão: - De acordo com vistorias, pesquisa de mercado e atual situação econômica pela qual passa o país e demais considerações elencadas tais como localização, topografia e benfeitorias, avalio o imóvel como um todo em **R\$ 1.124.583,30 (Um Milhão, Cento e Vinte e Quatro Mil, Quinhentos e Oitenta e Três Reais e Trinta Centavos)** sendo este o valor total atribuído para o imóvel sem quaisquer pendências ou dívidas de qualquer natureza seja junto a órgãos públicos, autarquias, ou provenientes de ações judiciais.

Desta forma encerro o presente laudo de avaliação em 5 (cinco) laudas de um só lado de igual teor, que segue datado e assinado, segue em anexo planta da área efetuada via Google, e ainda material de mídia eletrônica em 3 (três) DVDs de filmagem da região que serão formalmente depositados nesta data no cartório da 1º vara do fórum desta comarca de Bebedouro/SP.

Bebedouro/SP, 28 de Outubro de 2019.

Certa Consultoria Imobiliária e Rep. Ltda
CNPJ 60 253 523/0001-71
Carlos Alberto da Silva
CRECI-SP 19.881.



Legenda

- Elemento
- LINHA1