

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

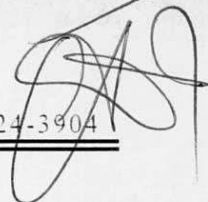
CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CREENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CNG

Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 - Apartamento 134 - Assis-SP. - (0xx18)3324-3904

fls. 8348

7768


E CINCO MIL REAIS) VÁLIDOS para
DEZEMBRO de 2016.

BLOCO 2 - VISTORIA E AVALIAÇÃO
DOS IMÓVEIS URBANOS

Consta nos autos do processo várias matrículas de IMÓVEIS URBANOS localizados no município de IBIRAREMA conforme resumidamente apontada na TABELA 9 a seguir:

IMÓVEIS URBANOS USINA PAU DÁLHO - IBIRAREMA/ESCRITÓRIO AGRÍCOLA				
IMÓVEIS URBANOS	MATRÍCULAS	ÁREA DA MATRÍCULA (ha)	%USINA	ÁREA USINA
TERRENO 1	3.867	1260,00000	100	1260,0000
SUB TOTAL GERAL		1260,00000		1260,0000
TERRENO 2 - SETOR AGRÍCOLA	6.447	1050,00000	100	1050,0000
	6.291	1050,00000	100	1050,0000
	7.206	486,00000	100	486,0000
	7.649	577,20000	100	577,2000
SUB TOTAL		3163,20000		3163,2000
TOTAL URBANO- m ²				4423,2000

TABELA 9 - IMÓVEIS RURAIS - RESUMO

4.5.- DOS IMÓVEIS URBANOS

Para efetuar a avaliação, teremos que os levantamentos de 2 (dois) IMÓVEIS URBANOS distintos como segue:

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CRENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG

Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 - Apartamento 134 - Assis-SP. - (0xx18)3324-3974

7769

4.5.1- DO IMÓVEL URBANO - MATRÍCULAS 6.447, 6.291, 7.206 e 7.649 – ÁREAS CONTÍGUAS.

O imóvel URBANO COMPOSTA das 4 Quatro matrículas) COMUM descrito nas MATRÍCULAS 6447, 6291, 7206 e 7649 do CRI de Palmital, se localiza no CENTRO de IBIRAREMA, com ÁREA TOTAL de 3.163,20 m², LOCALIZADOS entre as Ruas Dr. Fernando Costa – LADO PAR, João Domiciniano Pereira – LADO PAR e Rua Joaquim dos Santos – LADO PAR.



MATERIAL FOTOGRÁFICO LOCAL – VISTA GERAL DO IMÓVEL – ESCRITÓRIO AGRÍCOLA- ESCRITÓRIO, e os 2 BARRACÕES.



ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

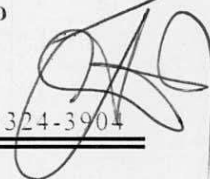
CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CREDECIAAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG

Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 – Apartamento 134 – Assis-SP. – (0xx18)3324-3904

7770



***MATERIAL FOTOGRÁFICO LOCAL – VISTA GERAL DO IMÓVEL –
 ESCRITÓRIO AGRÍCOLA- ESCRITÓRIO, e os 2 BARRACÕES.***

Atualmente, parte do imóvel está alugado para uma empresa de produtos agrícolas e ainda existe no terreno TRES grandes edificação: 2 (dois) barracões antigos em estado precário de manutenção e uma edificação utilizada para escritórios em alvenaria, e razoável estado de manutenção e conservação – em uso – MAPA – ANEXO VI.

O SUBSCRITOR se dirigiu à Prefeitura Municipal de Ibirarema e obteve o “ESPELHO” da ÁREA em questão, apresentado no ANEXO IX.

O valor do imóvel urbano será calculado pela definições preconizadas no ITEM 3.2 e será composta pelo VALOR do TERRENO mais o VALOR das benfeitorias e as depreciações cabíveis.

$$VIU - VT_{\text{terreno}} + V_b$$

Onde:

VIU= VALOR DO IMÓVEL URBANO

VT_{terreno} = valor terreno (ÁREA x V_u)

V_b = Valor das benfeitorias.

V_u = Valor unitário pesquisado / m^2 .

4.5.1.1- DO TERRENO.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

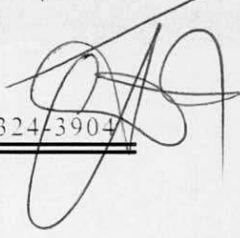
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CREDCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG

Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 - Apartamento 134 - Assis-SP. - (0xx18)3324-3904

7771


O terreno descrito nas MATRÍCULAS 6.447, 6.291, 7.206 e 7.649, registrado no CARTÓRIO de REGISTRO de PALMITAL, está localizado no CENTRO de IBIRAREMA e possui saídas para 3 (três) ruas municipais e possui 3.163,20 m².

Conforme pesquisa de mercado, o VALOR pesquisado de R\$ 180,00 m², para terrenos localizados no CENTRO de IBIRAREMA, segundo informações de corretores e moradores locais, giram em torno de R\$ 180,00 m².

Portanto, o VALOR do TERRENO pode ser calculado diretamente pela equação como segue.

$$VT = S \text{ (área)} \times Vu \text{ (Valor unitário pesquisado)}.$$

$$VT = R\$ 180,00/m^2 \times 3.163,20 \text{ m}^2 = R\$ 569.376,00 \\ \sim \sim 570.000,00 \text{ (quinhentos e setenta mil reais)}.$$

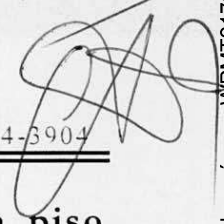
4.5.1.2.- DAS BENFEITORIAS

As edificações estão construídas em local possui como melhoramentos públicos: água e esgoto, energia elétrica e domiciliar, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentações asfáltica, etc.

Sobre o terreno descrito estão construídas basicamente 03 edificações com valor econômico as quais passaremos a descrevê-las:

Existe uma edificação onde atualmente funciona um escritório de comercio de adubos com área de 273,15 m² subdividido em várias salas e 2 banheiros. Os depósitos e o

7772



ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CRENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG

Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 - Apartamento 134 - Assis-SP. - (0xx18)3324-3904

banheiro possuem forro madeira, o piso é recoberto com piso cerâmico e parte em madeiramento, coberto com telhas de barro.

A outra edificação é um **BARRACÃO RURAL ANTIGO - ALVENARIA** e telhas de barro com 520,83 m² e outro **BARRACÃO ANTIGO - COBERTO** com telha de zinco com área de 444,02 m².

As **ÁREAS CONSTRUTIVAS** foram levantadas e os valores ponderados das **BENFEITORIAS** estão devidamente apontadas na **TABELA 10** a seguir.

IMÓVEL URBANO - CENTRO-ESCRITÓRIO AGRÍCOLA				
Benfeitorias não Reprodutivas - edificações e instalações				
DESCRIÇÃO	Valor Unitário R\$/m2	Área m ² / Comprim. m	Fator Obsolência %	Valor Bem R\$
ESCRITORIO-CENTRAL	R\$ 1.427,29	273,15	0,4	R\$ 155.945,71
BARRACÃO ANTIGO ALVENARIA	R\$ 661,42	520,83	0,2	R\$ 68.897,48
BARRACÃO - ANTIGO ABANDONADO ALVENARIA/TELHA ZINCO	R\$ 661,42	444,02	0,2	R\$ 58.736,74
TABELA 10 DESCRIÇÃO BENFEITORIAS - IMÓVEL URBANO-CENTRO			TOTAL	R\$ 283.579,92

Considerando a equação definida em 4.5.1, teremos:

$$VIU - VT_{\text{terreno}} + V_{\text{benfeitorias}}$$

$$VIU = R\$ 570.000,00 + R\$ 283.579,02 = R\$ 853.579,02 \sim \sim \underline{\underline{R\$ 853.600,00.}}$$

4.5.2- DO IMÓVEL URBANO- MATRÍCULA 7.277.

O imóvel **URBANO COMPOSTO** de **UMA MATRÍCULA 7.277** do CRI de Palmital, se localiza no **CENTRO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2021 às 17:36, sob o número WPMT21700160737. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001672-11.2013.8.26.0415 e código 7019588.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CREENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG

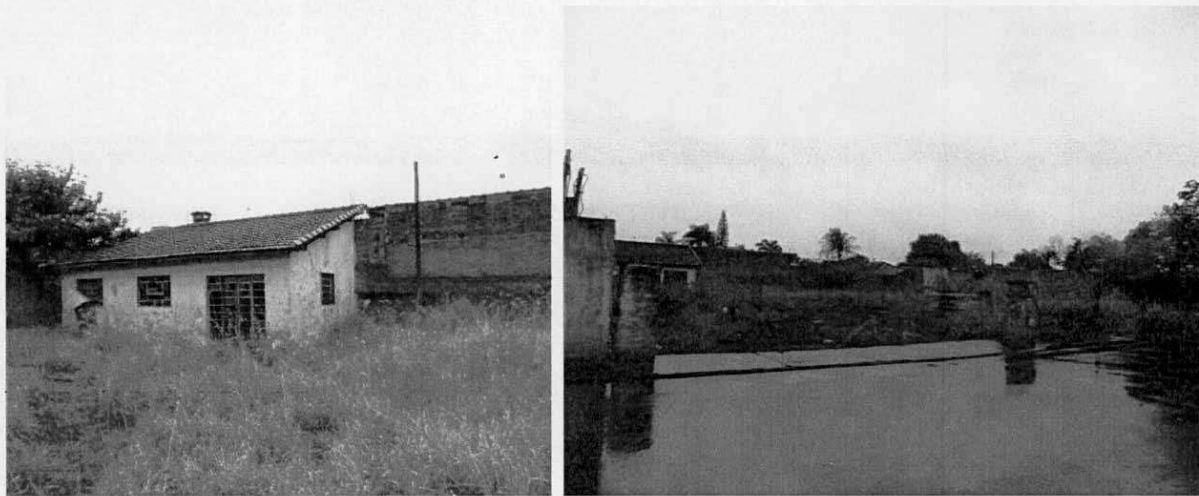
Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 – Apartamento 134 – Assis-SP. – (0xx18)3324-3904

fls. 8353

7773

de IBIRAREMA, com ÁREA TOTAL de 1.260,00 m²,
LOCALIZADO na RUA Joaquim dos Santos – LADO ÍMPAR.

Atualmente, parte do imóvel está desocupado, pois
basicamente é um terreno vazio com uma EDÍCULA em péssimo
estado de conservação.



*FOTOS LOCAIS – VISTA GERAL DO IMÓVEL – TERRENO e
PEQUENA EDÍCULA.*

O SUBSCRITOR se dirigiu à Prefeitura Municipal de
ibirarema e obteve o “ESPELHO” da ÁREA em questão,
apresentado no ANEXO IX.

O valor do imóvel urbano será calculado pela
definições preconizadas no ITEM 3.2 e será composta pelo
VALOR do TERRENO mais o VALOR das benfeitorias e as
depreciações cabíveis.

$$VIU - VT_{\text{terreno}} + V_b$$

Onde:

VIU= VALOR DO IMÓVEL URBANO

VT_{terreno}= valor terreno (ÁREA x Vu)

V_b= Valor das benfeitorias.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL


Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CRENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG

Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 – Apartamento 134 – Assis-SP. – (0xx18)3324-1904

7774


$V_u = \text{Valor unitário pesquisado}/m^2.$

4.5.2.1- DO TERRENO.

O terreno descrito nas MATRÍCULA 7277 registrado no CARTÓRIO de REGISTRO de PALMITAL, está localizado no CENTRO de IBIRAREMA e possui 1.260 m².

Conforme pesquisa de mercado, o VALOR UNITÁRIO – pesquisado, para terrenos localizados no CENTRO de IBIRAREMA, segundo informações de corretores e moradores locais, giram em torno de R\$ 180,00 m².

Portanto, o VALOR do TERRENO pode ser calculado diretamente pela equação como segue.

$VT = S \text{ (área)} \times V_u \text{ (Valor unitário pesquisado)}.$

$VT = R\$ 180,00/m^2 \times 1.260,00 \text{ m}^2 = R\$ 226.800,00$
 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos reais).

4.5.1.2.- DAS BENFEITORIAS

As edificações estão construídas em local possui como melhoramentos públicos: água e esgoto, energia elétrica e domiciliar, coleta de lixo, guias e sarjetas, pavimentações asfáltica, etc.

Sobre o terreno descrito estão construídas basicamente 01 edificação abandonada com valor econômico as quais passaremos a descrevê-las:

Existe uma edificação – 1 edícula parcialmente demolida, banheiro possuem forro madeira, o piso é recoberto

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CREENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG

Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 - Apartamento 134 - Assis-SP. - (0xx18)3324-3904

7775

com piso cerâmico e parte em madeiramento, coberto com telhas de barro, **ÁREA CONSTRUTIVA** de 46,51 m².

Os valores ponderados das **BENFEITORIAS** estão devidamente apontadas na **TABELA 11** a seguir.

IMÓVEL URBANO - CENTRO - TERRENO E EDÍCULA ANTIGA				
Benfeitorias não Reprodutivas - edificações e instalações				
DESCRIÇÃO	Valor Unitário R\$/m ²	Área m ² / Comprim. m	Fator Obsolência %	Valor Bem R\$
EDÍCULA ABANDONADA	R\$ 1.427,29	46,51	0,1	R\$ 6.638,33
TABELA 11 DESCRIÇÃO BENFEITORIAS - IMÓVEL URBANO-CENTRO			TOTAL	R\$ 6.638,33

Considerando a equação definida em 4.5.1, teremos:

$VIU - VT_{\text{terreno}} + V_b$

$VIU = R\$ 226.800,00 + R\$ 6.638,33 = R\$$

$233.438,33 \sim \underline{R\$ 233.500,00.}$

CONCLUSÃO BLOCO 2:

Portanto, o VALOR
AVALIATÓRIO do BLOCO 2 -
IMÓVEIS URBANOS, composto de
DUAS ÁREAS URBANAS descritas nas
MATRICULAS 6.447, 6.291, 7.206 e 7.649

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL

Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CREA: 0601838912

Especialista: Áreas Ambientais.

CRENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG

Rua Dom José Lázaro Neves n.º 380 - Apartamento 134 - Assis-SP. - (0xx18)3324.3904

7776
ÁREAS CONTÍGUAS - 3.163,20 m² e
MATRÍCULA 7.277 - ÁREA de 1.260,00
m² (R\$ 853.600,00 + R\$ 233.500,00), é de
R\$ 1.087.100,00 ~ ~ R\$ 1.087.000,00.

VALOR AVALIATÓRIO do BLOCO 2 -
ÁREAS URBANAS: R\$ 1.087.000,00 (UM
MILHÃO OITENTA E SETE MIL
REAIS) VÁLIDOS PARA DEZEMBRO
de 2016

BLOCO 3 - VISTORIA e AVALIAÇÃO
DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
AGRÍCOLAS

4.6- DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
AGRÍCOLAS.