

Laudo de Avaliação

Em cumprimento ao Mandado de avaliação nº 1.301/96, expedido nos autos da Carta Precatória nº 557/96 oriunda da 5ª Vª Cível da comarca de Bauru / SP-Ação de Execução, requerida por Esso Brasileira de Petróleo Ltda, em relação a Handem e Handem Ltda, para que avaliasse: Parte Ideal correspondente a 0,042 Alqueires Paulistas de terras, equivalentes a 0,10164 ha, de uma gleba de terras com a área de cinco (5) alqueires, iguais a 12,10 ha mais ou menos, situada na antiga comunhão da Fazenda Bom Sucesso, Município e comarca de Agudos, que já foi cadastrada no Incra sob o nº 617016322938/7, hoje dentro do perímetro urbano, cadastrada para cobrança do ITU, sob o nº 11.100.02/03/04 (doc. nº 1) matrícula nº 1.180, Reg. nº 11 do Crimóvel da comarca de Agudos, me dirigi em companhia do Sr. Xaquib Said Handen, pai dos sócios da executada, ao local onde fica a propriedade supra descrita, constatando o seguinte:

Considerações Gerais.

A gleba acima descrita, situa-se no perímetro urbano, parte leste da cidade de Agudos, confinando com terras da FETAESP ao Norte; com propriedade do Dr. Édio Sormani ao Sul; com o Jardim Europa a Oeste e terras de Hussain Saab e outros a Leste, segundo se verifica das fotografias (docs. nºs 2 a 5) anexas a esse laudo.

117
18
9

A gleba não é acidentada, desenvolve-se em pequeno aclive de sua parte central para o sul e para o norte e, em declive no sentido leste X oeste, como demonstram as fotografias supra referidas.

A propriedade, segundo se verifica das fotografias (docs. 3 e 4), tem uma testada para o Jardim Europa, numa extensão de 100 m para a rua Budapeste por 44 m da frente aos fundos, que pode teoricamente ser desdobrada em lotes, visto que possui todos os melhoramentos, necessários para o parcelamento do solo.

Valor Do Metro Quadrado da Gleba.

A propriedade toda mede cinco alqueires paulistas, equivalentes a 121.000,00 m quadrados, dos quais 4.400,00 m quadrados, que situam-se ao lado da rua Budapeste, como monstam as fotografias anexas (docs. 3 e 4) e são desdobráveis por possuírem os melhoramentos necessários para que isso aconteça. A outra parte, com 116.600,00 m quadrados é de terra de segunda categoria, arênto-Bauru, coberta por cerrado fino e grama.

Para encontrar o valor do m quadrado da área de 4.400,00, que divisa com a rua Budapeste do Jardim Europa, parti do valor pedido pela COAB-BAURU para o m quadrado de seu loteamento, na parte que confronta com a área em exame, a qual, segundo o Sr. Luiz Arrabal, servidor do setor de

118

19

avaliações vale R\$11,66 o m. Do valor pedido pela Cohab, descontei 10 % (R\$1.16), pelo fato da área avaliada só ser beneficiada na frente por equipamentos públicos, obtendo para o m quadrado da área citada o valor de R\$10,50 e para os seus 4.400,00 m quadrados o valor de R\$46.200,00 (quarenta e seis mil e duzentos reais).

Para encontrar o valor do resto da gleba com 116.600,00 m quadrados de cerrado fino e grama, utilizei o valor dado pela Cohab-Bauru, para o m quadrado dos lotes do Jardim Europa, que é de R\$11,66, dele descontando 45 % (R\$4,66) valor dos equipamentos que teriam de ser implantados nesta parte da gleba, para que ela se tornasse habitável e pudesse ser vendida em lotes. Assim, apurei para o seu m quadrado o valor de R\$7,00 (sete reais) e para os seus 116.600,00 m quadrados o valor de R\$816.200,00. A Gleba toda com os seus 121.000,00 m quadrados vale R\$862.400,00-.

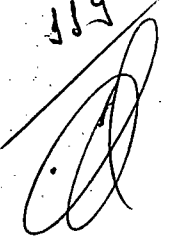
valor Da Parte Ideal Penhorada.

A parte ideal penhorada, correspondente a 0,042% da Gleba de 5,00 Alqueires Paulistas e vale R\$36.220,80 (trinta e seis mil, duzentos vinte reais e oitenta centavos).

Diante do exposto estimo em R\$36.220,80 a parte penhorada à executada, em 0,042% dentro de uma gleba maior com 5 alqueires paulistas, sita no Município e comarca de Agudos, minuciosamente descrita no início do laudo.

Nada mais havendo para estimar, encerro este laudo, que datilografei em 04 laudas, somente no anverso, conferi e assino a seguir.

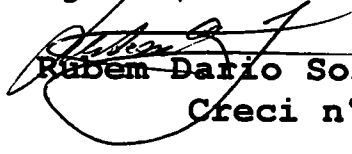
119



20

7

Agudos, 28.12.96.



Rubem Dario Sormani

Creci n°25.588-.