

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA, brasileiro, casado, perito avaliador judicial, residente e domiciliado nesta cidade, portador do RG nº 10.199.275 SSP/SP e CPF MF nº 051.873.428/51, avaliador judicial nomeado nos autos já referidos, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., informar que procedeu com todas as cautelas de estilo, a vistoria do bem imóvel, sendo o mesmo rural, o qual encontra-se **devidamente penhorado às fls. 97**, para então após de, devidamente vistoriado **“in loco”**, elaborar o presente e competente :

LAUDO PERICIAL E DE AVALIAÇÃO

Do Bem Imóvel Urbano : (de conformidade com a matrícula imobiliária)

UMA GLEBA DE TERRAS – remanescente – no lugar denominado **“RETIRO DA CIDADE”**, com a denominação atual de **“Sítio Jasmim”** deste município e comarca de **Batatais**, contendo um rancho conjugado com um pequeno curral, cercas internas e externas e pequenas outras benfeitorias existentes, com a área de **13.22,09ha(treze hectares, vinte e dois ares e nove centiares)** de terras de campos e brejos, dividindo e confrontando no seu todo, por divisas certas, conhecidas e respeitadas, com a Estrada Estadual (DER), variante Batatais a Franca, pela frente; com José Alves Garcia, pelo Córrego do Retiro; pelo funo; com, a Fepasa, Augusto Carlos Cavalcanti de Barros e outra pelo lado direito, de quem da estrada referida olha para dentro do imóvel; e com Daniel Laurenti kpelo lado esquerdo; gleba esta remanescente da transcrição nº 11.281, Livro 3-L.(grifo, negrito parcial nosso).

Do Registro Imobiliário / Cadastro INCRA e NIRF :

Esse, é objeto da **matricula de nº 10.380, Livro 02 RG**, junto ao **Cartório de Registro de Imóveis – Batatais – SP**, cadastrado junto ao **INCRA**, sob o nº **614.025.002.437-0**, e Número Imóvel Receita Federal – **NIRF : 0.780.828-3**.

Dos Proprietários :

Em consequência do registro imobiliário supra noticiado, precisamente junto ao **“R. 3”**, aludido bem imóvel rural, é de propriedade de **Arnaldo Bortoleto**, e sua mulher **Maria Odila Degaspari Bortoleto**, aqui requerida, e ali, devidamente qualificados.

Da Localização :

Situa-se neste município e comarca de Batatais – SP, distante aproximadamente 1.9Kms do perímetro urbano local, precisamente do ponto de partida referido como “Alto do Testa”, donde percorre-se pela Estrada Vicinal Virgílio Scavazza, por aproximadamente 1.6Kms, via essa pavimentada, desgarrando-se da mesma, à esquerda, donde percorre-se por aproximadamente 300metros, via essa não pavimentada, portanto então, de “excelente” localização dentro do conceito “Zona Rural” local.

Das Características Gerais desse Bem Imóvel Rural :

Trata-se de uma gleba de terras, com as características de tal, com divisas certas, conhecidas e respeitadas, óra cercada por mourões de madeira/concreto, e arame do tipo farpado, óra por córrego, contendo várias benfeitorias, dependências e acessórios, a saber: **Casa de Morada**, tida ao popular como “sede”, construída de tijolos, e coberta de telhas de cerâmica, contendo varanda frontal, servindo também com lavanderia, sala de visita/tv, corredor interno de circulação, quartos, instalação sanitária, piso de cerâmica e forro laje aparente, esquadrias de ferro/vidro, portas/portais variáveis entre madeira e ferro, cuja construção encerra a área total construída de aproximadamente **102,00m2**(cento e dois metros quadrados); **Escritório** – cumulado como alojamento/garagem/despejo, construído de blocos e coberto, óra com telhas do tipo eternit, óra telhas galvanizadas, bem como parcialmente com forro pvc e restante aparente, piso variável entre cerâmica e concreto, contendo varanda, salas/escritórios, instalações sanitárias, e demais acessórios, cuja construção encerra a área total construída de aproximadamente **160,00m2**(cento e sessenta metros quadrados); **Poço**, sendo o mesmo “semi artesiano”, capacidade entre 3.000/4.000 litros hora, com reservatório, capacidade 5.000 litros, canalizado, e posteriormente distribuído donde necessário, e demais pequenas benfeitorias, dependências e acessórios.

Essas construções encerram a **área total construída de aproximadamente 262,00m2(duzentos e sessenta e dois metros quadrados)**.

Do Padrão Construtivo / Estado de Conservação :

No geral, padrão construtivo se enquadra como sendo “baixo/normal”, visto materiais de acabamento assentados, e encontra-se, no geral, em “razoável” estado de conservação, pois necessitam de reparos, os quais se enquadram como sendo “simples/importantes”, pintura, se o caso, e finalmente, uso e funcionamento normal.

Das Infraestruturas :

O mesmo, é servido de energia elétrica, com transformador próprio, e recursos hídricos, captados via mina/córrego, canalizado, armazenado e posteriormente distribuído donde necessário, além do poço aqui já referido, carecendo entretanto, das demais.

Do Padrão da Terra / Topografia :

Padrão da terra tido ao popular como sendo “de cultura”, e topografia se enquadra como sendo “plana/ondulada”.

Dos Frutos :

Têm-se que outr’ora, era praticado no imóvel, viveiro de formação de mudas de árvores frutíferas, ornamentais, e afins, entretanto, neste íterim, não vislumbrou essa prática, visto que conforme já referido, tanto benfeitorias, quanto a produção de mudas em geral, praticamente em desuso e paralisadas.

Demais Considerações :

Têm-se então que aludido bem imóvel rural, se encontra aqui, devidamente descrito e caracterizado, visto suas características físicas atuais, o qual possui, conforme já registrado, “excelente” localização dentro do conceito “Zona Rural” local, pois situa-se às margens da Rodovia Estadual Cândido Portinari – Entorno, sendo ainda o mesmo, passível de desdobramento, desde que obedecidas as legislações pertinentes para tal, tal como “fração mínima de parcelamento” que neste município, é de 3.00has(três hectares), ou 30.000,00m2(trinta mil metros quadrados).

Agora V. Exa., em termos de “**grau de aproveitamento**”, entende termos que levar em consideração o “**Levantamento Topográfico**”, do qual figura como responsável técnico, o Sr. **Geraldo Borges Porto** – CREA SP 0400.13.309-2, isso, por contratação do Sr. Arnaldo Bortoleto, marido da aqui requerida, cujo teor principal, fora a “**Locação de APP (Área de Preservação Permanente)**”, donde apuro-se o montante de **3.4296has(três hectares, quarenta e dois ares e noventa e seis centiares)**.

Então, nessa linha de raciocínio, temos que o “**grau de aproveitamento**” do aludido imóvel, é de aproximadamente **74.1%**, o que representa em termos de área, o montante aproximado de **9.7913has(nove hectares, setenta e nove ares e treze centiares)**.

Registra também que, não será levado em consideração no presente trabalho, e nem objeto de vistoria e/ou avaliação, maquinários, semoventes, equipamentos em geral, e demais.

Agora V. Exa., por derradeiro, faz-se valer que, quanto ao valor a ser atribuído a aludido bem imóvel rural, o mesmo, espelhará o real valor de mercado do mesmo, visto mercado encontrar-se “aquecido”, e finalmente, a título de informação, um imóvel, praticamente lindeiro ao óra avaliando, ou seja, lado oposto à estrad vicinal Virgílio Scavazza, encontra-se em fase de “implantação”, o loteamento comercial/residencial, com a denominação popular de “Jardim Harris Scavazza”, situação essa que entende agregar valor ao mesmo, motivo pelo qual, esse óra bem imóvel rural avaliado, estará **“susctíveli à urbanização”**.

Sendo então referido bem imóvel rural, devidamente vistoriado, e levando-se em consideração tudo o que mais possa influir em sua estimativa, bem como em confronto com o mercado imobiliário local/atua, o qual, conforme já registrado, encontra-se “aquecido”, e finalmente, em comparação com outros bens imóveis rurais similares, embora escassos, à venda e vendidos, avalio, como de fato e na verdade avaliado têm, pelo valor total de:

R\$ 1.779.884,29(um milhão, setecentos e setenta e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e vinte e nove centavos), cujo valor é **“arredondado à maior”** para **R\$ 1.780.000,00(um milhão, setecentos e oitenta mil reais), devendo esse prevalecer.**

Sendo que explico :

R\$ 1.618.396,69(um milhão, seiscentos e dezoito mil, trezentos e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos), valor atribuído a terra agricultável, cuja extensão territorial é de aproximadamente 9.7913has(nove hectares, setenta e nove ares e treze centiares), ao custo de R\$ 400.000,00(quatrocentos mil reais), por alqueire.

R\$ 56.687,60(cinquenta e seis mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos), valor atribuído as áreas de reserva legal e de preservação permanente, cuja extensão territorial levantada topograficamente pelo responsável técnico já qualificado, é de 3.4296has(três hectares, quarenta e dois ares e noventa e seis centiares), ao custo de R\$ 40.000,00(quarenta mil reais), por alqueire.

R\$ 104.800,00(cento e quatro mil e oitocentos reais), valor atribuído as benfeitorias, cuja área total construída levantada é de 262,00m2(duzentos e sessenta e dois metros quadrados), ao custo de R\$ 400,00(quatrocentos reais), por m2.

Ainda, a título de esclarecimento quanto ao valor atribuído ao todo do referido bem imóvel rural, o seguinte :

Valor total avaliado = R\$ 1.780.000,00 : 13.2209has = R\$ 134.635,31 por hectare, ou então : R\$ 325.817,45, por alqueire.

Nada mais então havendo a vistoriar, posteriormente avaliar, nem mesmo, a informar, dou por encerraeda minha missão, pelo que coloco-me inteiramente à disposição de V. Exa., para eventuais esclarecimentos, se o caso, reiterando asism meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Batatais, 22 de Setembro de 2021.

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

ANEXO “I”

Contém este anexo, “**Material Fotográfico**”, o qual identifica rodovia de acesso – benfeitorias – áreas com plantas frutíferas e ornamentais, em referência ao bem imóvel rural, sito neste município, com a denominação de “**Sítio Jasmim**” – matrícula imobiliária nº **10.380 – RI – Batatais – SP**, e objeto dos autos de nº **1002870-58.2018.8.26.0070 – SICOOB – COCRED x Maria Odila Degaspari Bortoleto, e outro – 1ª. Vara Cível – Batatais – SP.**





















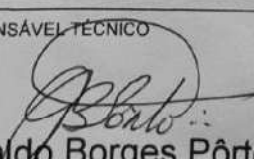




ANEXO “II”

Contém este anexo, “**Levantamento Topográfico**”, o qual quantifica a **área de preservação permanente e área geral**, em referência ao bem imóvel rural, com a denominação de “**Sítio Jasmim**” – **matricula imobiliária nº 10.380 – RI – Batatais – SP**, de propriedade de **Arnaldo Bortoleto, e sua mulher**, e objeto dos autos de nº **1002870-58.2018.8.26.0070 – SICOOB COCRED x Maria Odila Degaspari Bortoleto – 1ª. Vara Cível – Batatais – SP**.

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE						
PONTO		Dist. (m)	AZIMUTE	COORDENADAS PLANAS UTM		CONFRONTAÇÃO
Do	Para			E	N	
1	2	28,72	191°49'57"	228.013,871	7.689.412,442	Área Adjacente do Sítio Jasmim
2	3	32,14	184°40'17"	228.011,254	7.689.380,412	
3	4	68,06	177°14'42"	228.014,526	7.689.312,430	
4	5	50,29	164°08'33"	228.028,266	7.689.264,058	
5	6	26,49	173°08'52"	228.031,427	7.689.237,755	
6	7	64,70	135°22'15"	228.076,879	7.689.191,710	
7	8	13,79	42°30'56"	228.086,198	7.689.201,874	
8	Ponto	61,53	127°23'13"			
Ponto	Ponto	32,60	76°27'07"SW			
Ponto	Ponto	30,90	76°27'27"SW			
Ponto	Ponto	144,14	Córrego à Jusante	Daniel Laurenti		
Ponto	Ponto	357,42	Córrego à Jusante	José Alves Garcia		
Ponto	Ponto	45,33	88°58'35"NE	Augusto Carlos Cavalcante de Barros		
Ponto	1	47,08	152°20'56"	Área adjacente do Sítio Jasmim		

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		F. ÚNICA
LOCAÇÃO DE APP (Área de Preservação Permanente) FINALIDADE ARNALDO BORTOLETO PROPRIETÁRIO SÍTIO JASMIN Nº 10.380 Lº 2 RG 13.22,09 Ha. PROPRIEDADE CRI Batatais/SP Área do Sítio BATATAIS Matrícula SÃO PAULO MUNICÍPIO ESTADO		
LEGENDA ——— DIVISA EXTERNA - - - - - DIVISA EXTERNA - - - - - DIVISA APP [Hatched Box] ÁREA EM RL EXTRA-APP [Dotted Box] ÁREA EM APP		1:2000 ESCALA 3,4296 Ha. Área da Reserva (APP) 26 de Abril de 2010 DATA
RESPONSÁVEL TÉCNICO  Geraldo Borges Pôrto CREA-SP 0400.13.309.2 RG.: M-139.060 SSP-MG; CPF.: 101.635.576-91 Rua Dr. Alberto Gomes Gomes, 543 - Centro 14.300-000 - Batatais (SP.) - Fone (16) 3662-7841		
Arnaldo Bortoleto PROPRIETÁRIO CPF. 203.577.378-49		
APROVAÇÃO:		

