

Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários
 Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS
 Executados: MARLENE COUTO LIMA E OUTRO

AUTO DE AVALIAÇÃO

I – DO BEM

1000057-13.2022.8.26.0072

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 José Bonifácio - SP

10 de setembro de 1993

MATRÍCULA	FOLHA
12.713	1

IMÓVEL: Um imóvel rural com a área de 20,57,00 ha. ou sejam 8,5 alqueires paulista de terras, situado na - Fazenda Cachoeira, deste município e comarca, com as benfeitorias ali existentes, dentro das seguintes divisas: Começa no marco 2-A, com o rumo 30°30'SE, segue confrontando com Antonio Gomes, na extensão de 2.435,00 metros, até o marco 1-A, daí segue com uma deflexão para a direita de 70°15' e com o rumo 40°SW, segue confrontando com Salvador Veiga Camargo, na distância de 82,00 metros, até o marco 2, daí com uma deflexão de 109°20' e com o rumo 30°NW, segue confrontando com Luiz Gomes Barca, na distância de 2.425,00 metros, até o marco 5-A, daí com uma deflexão para a direita de 50° e com o rumo 20°, segue pela margem esquerda do Ri beirão dos Ferreira, na distância de 125,00 metros, até o marco 2-A, ponto do início do perímetro. O imóvel acha-se cadastrado no INCRA sob nº 609.021.406.880-0, área total 20,5, FMP. 3,0, número de módulos fiscais 0,68 e módulo fiscal 30,0.

II – DA VISTORIA FÍSICA

Trata-se de um imóvel rural localizado no Bairro Rural da Barra Grande, Córrego da Paca. Para se chegar ao local, parte-se do trevo da Rodovia SP-425, pela Rodovia Vicinal Manoel Guapo rumo a Nipoã e segue por 13,87km; daí vira à esquerda e segue pela Estrada Rural que liga a Rodovia Vicinal Manoel Guapo ao Bairro da Barra Grande por 5,85km.

Para efeito de localização geográfica, o ponto em que a estrada municipal corta a propriedade fica nas coordenadas -20.959667, -49.818231.

O imóvel encontra-se arrendado parte pra Usina Moreno, que recentemente colheu soja na parte acima da estrada (parte seca) e atualmente encontra-se em fase de preparação pra nova plantação, enquanto que na parte úmida (abaixo da estrada) é formada de pastagens.

Consideraremos ainda a facilidade de acesso, já que a sede da propriedade fica distante, em linha reta, a 7km de Nipoã, 16km de José Bonifácio e 9km da Usina Coplaza, a processadora de Cana de açúcar mais próxima.

A seguir, fotos de satélite da localização do imóvel:



Divisas aproximadas



Indicação do local do imóvel

III – DAS PESQUISAS DE PREÇO

Foram feitas pesquisas em três imobiliárias desta cidade, bem como na *pedra* localizada na Praça Marechal Deodoro, junto a um corretor informal, pessoa de total confiança e com vasto conhecimento das últimas transações imobiliárias ocorridas na região.

AUTO DE AVALIAÇÃO – Processo 1000057-13.2022.8.26.0072

Nesta região do Estado o preço da terra é estimado em alqueires paulistas (área equivalente a 2,42,00ha).

A área a ser avaliada equivale a 8,5 alqueires paulistas (8,5 x 2,42,00 = 20,57,00).

O preço do alqueire estimado para a propriedade em questão gira em torno de R\$160.000,00, e é este o valor que tomaremos por base na atribuição do valor final ao imóvel.

$$R\$160.000,00 \times 8,5 = R\$1.360.000,00$$

IV - AVALIAÇÃO

Tendo em vista as ponderações apresentadas, bem como as opiniões colhidas, atribuímos ao imóvel descritos no item I, nesta data, o valor de **R\$1.360.000,00 (Um milhão, trezentos e sessenta mil reais)**

V - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo, damos por encerrado o presente Auto, que vai digitado no anverso de três laudas.

José Bonifácio, 8 de abril de 2026.

ADEMIR ADAMI CARVALHO
Oficial de Justiça Avaliador

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA