PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

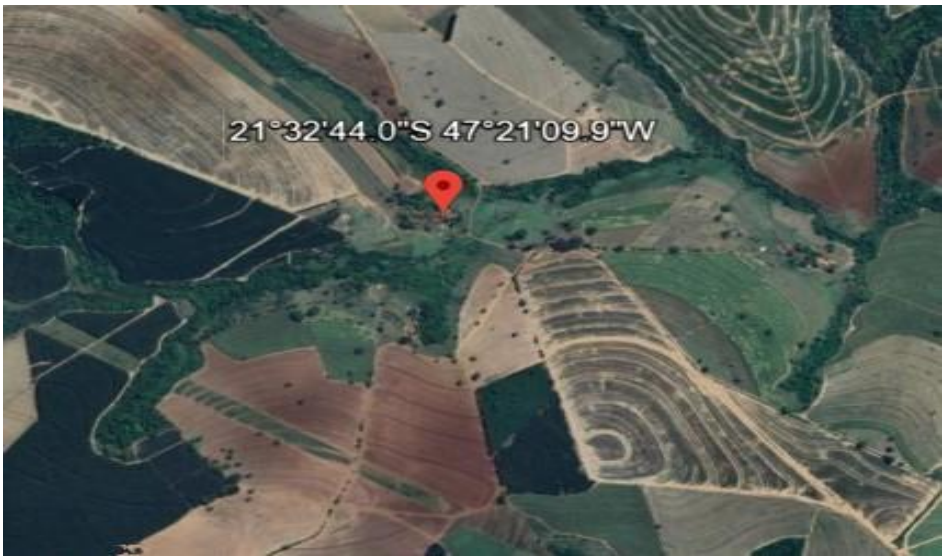
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ASSESSORIA DE EXECUÇÃO DE ARARAQUARA
PROCESSO: ATORD 0010828-43.2018.5.15.0079
AUTOR: RICARDO FERNANDES E OUTROS (1)
RÉU: ACQUASUGAR INDUSTRIAL E REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA E OUTROS (3)

**AUTO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL**

No dia 29/07/2024, por volta das 13h, compareci à cidade de Santa Rosa do Viterbo\SP, e localizei a Fazenda Bom Sucesso, antigo Sítio Sobrado, com registro de matrícula 15.797 referente a Gleba B, matrícula 15.798 referente a Gleba C, matrícula 15.799 referente a Gleba D e matrícula 15.800 referente a Gleba E, conforme certidão do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Rosa do Viterbo\SP.

Referida área pode ser encontrada pela seguinte coordenada geográfica no Google Maps:

**-21.545558, -47.352754**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

**LOCALIZAÇÃO:**

Situada no Município e Comarca de Santa Rosa do Viterbo/SP, denominada Sítio Sobrado – Fazenda Bom Sucesso, cadastrada no Ministério da Fazenda com área total de 86,3 hectares, contribuinte NIRF nº. 3.250.207-9, e INCRA nº. 613.118.000.612-4.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

1. Imóvel Matrícula 15.797- Gleba B, com área de 3,7735 hectares, ou 1,56 alqueires, ou ainda 37,752m², conforme consta de fls. 1 do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Rosa do Viterbo\SP.



Foto google Earth da área aproximada em m².

2. Imóvel Matrícula 15.798- Gleba C, com área de 0,5584 hectares, ou 0,23 alqueires, ou ainda 5,566m², conforme consta de fls. 1 do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Rosa do Viterbo\SP.

PJe Assinado eletronicamente por: GLAUCIA FERREIRA RIBEIRO - Juntado em: 15/08/2024 09:27:04 - 06f5102




Foto google Earth da área aproximada em m².

3. Imóvel Matrícula 15.799- Gleba D com área de 28,0382 hectares, ou 11,58 alqueires, ou ainda 280,236m², conforme consta de fls. 1 do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Rosa do Viterbo\SP.




Foto google Earth da área aproximada em m².

4. Imóvel Matrícula 15.800- Gleba E, com área de 8,8102 hectares, ou 3,64 alqueires, ou ainda 88,088m², conforme consta de fls. 1 do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Rosa do Viterbo\SP.




Foto google Earth da área aproximada em m².

**PROPRIETÁRIOS:**

Conforme consta da certidão do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Santa Rosa do Viterbo\SP, na proporção de **43,82%** (quarenta e três vírgula oitenta e dois) da nua propriedade: **I-** a Sra. **ROSEMARI DO CARMO SOARES SILVA**, CPF: 090.906.318-44, casada pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº6.515\77 com o Sr. **CELSO APARECIDO DA SILVA**, CPF: 052.396.398-09, na proporção de **56,18%** (cinquenta e seis virgula dezoito) **II-** a Sra. **ALTAIR APARECIDA SOARES ROCHA**, CPF: 101.313.438-90, casada pelo regime de comunhão parcial de bens antes da vigência da Lei nº6.515\77 com o Sr. **JOSÉ ROBERTO DA ROCHA**, CPF:605.352.888-91.

Conforme AV-01/15.797, AV-01/15.798, AV-01/15.799 e AV-01/15.800, a Sra. **IDÁLIA CUNHA SOARES**, CPF:057.476.768-14, é detentora do **USUFRUTO**

PJe Assinado eletronicamente por: GLAUCIA FERREIRA RIBEIRO - Juntado em: 15/08/2024 09:27:04 - 06f5102

**VITÁLICIO** do imóvel das matrículas acima, e de toda renda que o produzir para assim prover sua subsistência.

## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel denominado Sítio Sobrado – Fazenda Bom Sucesso, com área total de 86,3 hectares, conforme certidão cartório de registro de imóveis.

A área total objeto dessa avaliação corresponde a 41,18 hectares ou 17 alqueires, correspondentes às Glebas B, Gleba C, Gleba D e Gleba E, conforme certidão cartório de registro de imóveis.

Não foram observadas benfeitorias nas respectivas Glebas.

Conforme a classificação de terras no sistema de capacidade de uso do solo[1], classifico as glebas acima na Classe I – terras cultiváveis permanente e seguramente com produção de colheitas entre médias e elevadas, das culturas anuais, sem práticas ou medidas especiais. Escala de valor 100%.

[1]MARTINS, Domingos Mota. Imóveis rurais: como classificar e avaliar propriedades rurais. Viçosa: Aprenda Fácil Editora, 2014, p. 65. F

## DA AVALIAÇÃO

Em relação às Glebas B, C, D e E, considerando sua localização, classe I e o preço médio de imóveis de igual parâmetro nas adjacências, em atenção ao método comparativo de mercado avalio-as em R$ **R$3.268.114,00,** o que representa o valor de **R$192.242,00** reais o alqueire. Pertencem aos executados **43,82% da Nua propriedade**, assim o que corresponde ao valor **R$1.432.087,55.**

## VALOR MÉDIO DO ALQUEIRE COM BASE NOS DADOS COLETADOS

| | Valor do Imóvel |
|---|---|
| Imóvel 1 | R$200.000,00 |
| Imóvel 2 | R$183.670,00 |
| Imóvel 3 | R$257.140,00 |

PJe Assinado eletronicamente por: GLAUCIA FERREIRA RIBEIRO - Juntado em: 15/08/2024 09:27:04 - 06f5102

| | |
|---|---|
| Total: | R$640.810,00 |
| ÷3 = média | R$213.603,33 |
| -10% regateio* | R$21.360,33 |
| Valor do alqueire | **R$192.242,00** |

*Conforme recomendação da Norma ABNT NBR 14653-2, Item 8.2.1.3.4

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

| | | |
|---|---|---|
| Gleba B | 1,56 alqueires | **R$299.897,52** |
| Gleba C | 0,22 alqueires | **R$42.293,24** |
| Gleba D | 11,58 alqueires | **R$2.226.162,36** |
| Gleba E | 3,64 alqueires | **R$699.760,88** |
| **Total** | **17 alqueires** | **R$3.268.114,00** |
| **Fração dos executados** | **43,82%** | **R$1.432.087,55** |

## VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Avalio a parte ideal – **43,82%** dos executados ROSEMARI DO CARMO SOARES SILVA E CELSO APARECIDO SILVA em **R$1.432.087,55** (um milhão e quatrocentos e trinta e dois mil, oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos.

## DEMONSTRATIVO AVALIAÇÃO

| | Imóvel 1 | Imóvel 2 | Imóvel 3 |
|---|---|---|---|
| Anúncio | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-santa-rosa-de-viterbo-sp-1645600m2-id-2730262080/ | https://www.chaves-namao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-santa-rosa-de-viterbo-zona-rural-24m2-RS4500000/id- | https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-zona-rural-santa-rosa-de-viterbo-sp- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 8237794/?utm_source=Li-full-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=trafego-venda-sp | 169400m2-id-2712409803/ |

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO



Assinado eletronicamente por: GLAUCIA FERREIRA RIBEIRO - Juntado em: 15/08/2024 09:27:04 - 06f5102

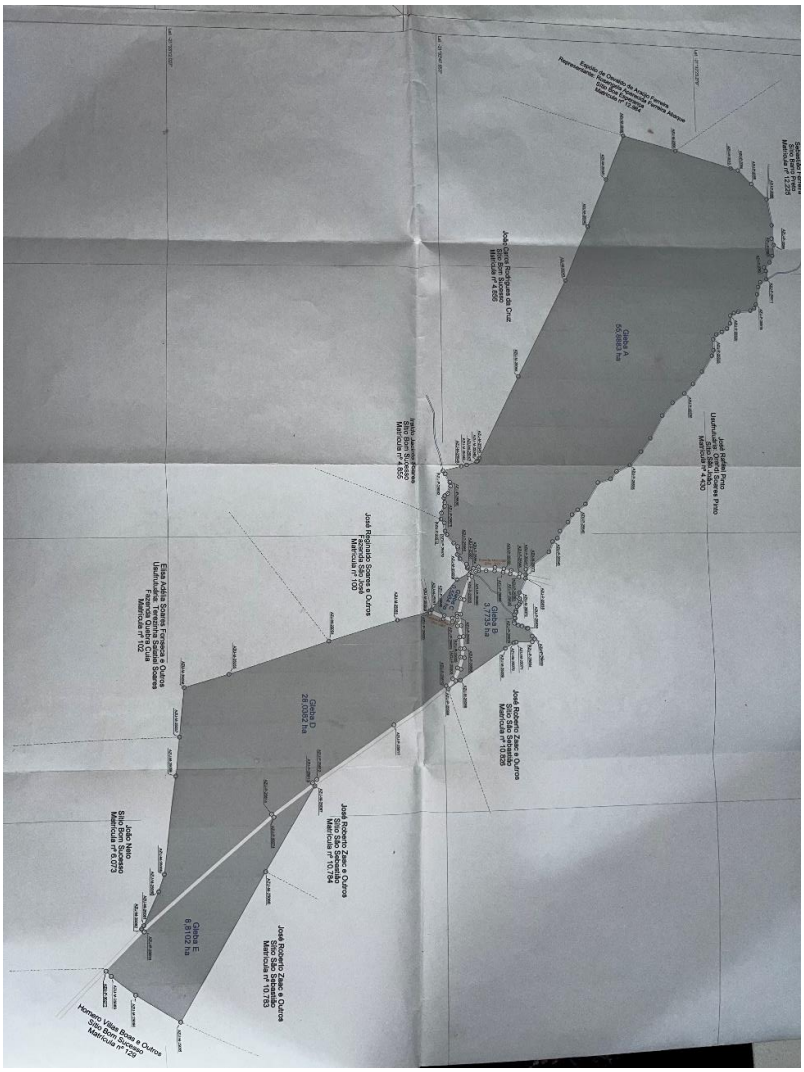


Imagem Georreferenciamento

Referências:

https://oficialavaliador.com.br/

https://oficialavaliador.com.br/wp-content/uploads/2023/05/Classificacao-de-terras-no-sistema-de-capacidade-de-uso-do-solo.pdf

https://zapimoveis.com.br

https://www.chavesnamao.com.br

Oficial de Justiça: Elementos para Capacitação Profissional – 4ª edição – Marcelo Araújo de Freitas e José Carlos Batista Junior.