

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

4166

Exmo. Sr.
Juiz de Direito do Forum de Itai - Estado de São Paulo.

Processo Físico: 0000973-35.2006.8.26.0263
Classe-Assunto: Execução de Título extrajudicial - Direitos e Títulos de Crédito.

Paulo Eduardo Keller, engenheiro agrônomo, registrado no CREA/SP sob n. 5060358981, corretor de imóveis inscrito no CRECI/SP sob n. 69690, perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerido por BUNGE FERTILIZANTES S/A em face a MOISÉS DE ALMEIDA VIEIRA, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à presença de V. Excelência, apresentar as conclusões que chegaram consubstanciadas no presente.

ANEXO
LAUDO

243 FITY.19.0001756-9 2011/10/19

Paulo Keller

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 8060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

4186

PRELIMINARES:

O presente trabalho constitui-se em laudo de avaliação de imóvel, na ação que BUNGE FERTILIZANTES S/A move contra MOISÉS DE ALMEIDA VIEIRA. O imóvel assim se descreve:
"10% DA PARTE IDEAL do imóvel de matrícula n. 703 pertencente ao Registro de Imóveis do Município e Comarca de Itai/SP do proprietário MOISÉS DE ALMEIDA VIEIRA cuja descrição segue a seguir (fls. 359/362: "Área de terras, contendo 15,50 alqueires ou 37,51 hectares, localizada na Fazenda Restinga Grossa, situada neste município e Comarca de Itai/SP, com as seguintes divisas e confrontações: Iniciando num marco cravado na margem direita da água Bonita, deste marco sobe confrontando com propriedade de João Justino Vieira, na extensão de 572 metros: até o marco cravado nas divisas das propriedades de João Justino Vieira e com Benedita Manoel Vieira; deflexiona à direita e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de Benedita Manoel Vieira; na extensão de 1.001,00 metros até o outro marco nas divisas destes com a propriedade de José Domingues de Oliveira; deflete à direita e desce em linha reta, confrontando com propriedade de José Domingues de Oliveira e Paula da Conceição, na extensão de 566,50 metros, até um marco cravado na margem direita da água Bonita, desce por esta água, na extensão de 483,00 metros, até o marco do ponto inicial destas divisas e confrontações".

Para tanto, a perícia desenvolverá seus cálculos tomando-se como base dados do mercado contemporâneo à avaliação, além de contar com as informações obtidas na vistoria "in loco".

2 - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

2.1 - SITUAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se no município de Itai, Estado de São Paulo. O imóvel está a uma distância aproximada de 22 (vinte e dois) quilômetros do centro urbano.

A região caracteriza-se pela exploração agrícola variada, entre cultivo de cereais e frutas, encontrando-se também exploração pecuária. Este aproveitamento beneficia-se pelo relevo ondulado, com áreas planas elevadas cortadas por córregos e pelo bom solo da região.

2.2 - MELHORAMENTOS

O principal acesso à região é a SP 255 - Rodovia João Mellão, estrada estadual pavimentada.

O imóvel caracteriza-se pela boa localização, e condições de acesso.

3 - VISTORIA.

A vistoria ao imóvel deu-se no dia 11 de abril de 2019.

Suas Características:

A - SITUAÇÃO:

- Localização:- 22 km. do centro urbano de Itai/SP.

B - DESCRIÇÃO:

"10% DA PARTE IDEAL do imóvel de matrícula n. 703 pertencente ao Registro de Imóveis do Município e Comarca de Itai/SP do proprietário MOISÉS DE ALMEIDA VIEIRA cuja descrição segue a seguir (fls. 359/362: "Área de terras, contendo 15,50 alqueires ou 37,51 hectares, localizada na Fazenda Restinga Grossa, situada neste município e Comarca de Itai/SP, com as seguintes divisas e confrontações: Iniciando num marco cravado na margem direita da água Bonita, deste marco sobe confrontando com propriedade de João Justino Vieira, na extensão de 572 metros: até o marco cravado nas divisas das propriedades de João Justino Vieira e com Benedita Manoel Vieira; deflexiona à direita e segue em linha reta, confrontando com a propriedade de Benedita Manoel Vieira; na extensão de 1.001,00 metros até o outro marco nas divisas destes com a propriedade de José Domingues de Oliveira; deflete à direita e desce em linha reta, confrontando com propriedade de José Domingues de Oliveira e Paula da Conceição, na extensão de 566,50 metros, até um marco

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

4176

ÍNDICE

- Preliminares
- Característica do imóvel
- Vistoria
- Considerações e normas
- Valor Final
- Conclusão
- Encerramento

ANEXO

- 1. Pesquisa de Mercado
- 2. Homogeneização
- 3. Fotos

PEK

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

4196

cravado na margem direita da água Bonita, desce por esta água, na extensão de 483,00 metros, até o marco do ponto inicial destas divisas e confrontações".

Observações:

- A - Parte ideal penhorada não delimitada na área.
- B - Benfeitorias em regular estado de conservação.

4 - CONSIDERAÇÕES E NORMAS:

O método avaliatório usado em condições de precisão normal é o método direto comparativo de avaliação de imóveis. Este fundamenta-se no conhecimento de valores de mercado, mediante inquérito local ou através de observação de transações efetuadas, guardadas as devidas semelhanças entre os bens avaliados em questão. O chamado valor de mercado é o determinado pela lei da oferta e da procura, pelo qual se realizaria uma transação de compra e venda entre as partes, desejosas, mas não obrigadas à transação.

O método de comparação direta leva em consideração a pesquisa de mercado realizada onde as informações colhidas são a base de referência para estabelecer o valor unitário do terreno.

5 - VALOR FINAL:

Para se chegar ao Valor Real de Mercado foi realizada pesquisa de valores de imóveis na região conforme verifica-se no item Anexo 1. Dessa forma, conforme consta do item anexo, chegou-se ao Valor Real de Mercado para o imóvel avaliando:

$V = R\$ 83.333,33$ o alqueire.

O valor total do imóvel é então:

$VT = R\$ 1.291.666,60$ (um milhão, duzentos e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta centavos).

Portanto o valor da parte ideal (10%) = R\$ 129.166,66 (cento e vinte e nove mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).

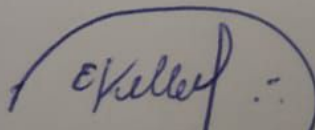
6 - CONCLUSÃO:

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, a partir da pesquisa realizada, conclui-se que o Valor Real de Mercado para o imóvel, praticado nesta data, importa em **129.166,66 (cento e vinte e nove mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) para o mês de Abril de 2019.**

7 - ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por (quatro) folhas impressas e timbradas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e (cinco) anexos também rubricados pelo signatário.

Avaré/SP, 25 de abril de 2019.



Paulo Eduardo Keller

ANEXO

1 - PESQUISA DE MERCADO:

- 1.1 - Informante: Sr. "José Garcia" - Avaré/SP
 - Localização:- Itai - S.P.
 - Oferta - área com 28 alqueires:
 - R\$ 90.000,00 o alqueire
 - Data:- Abril/2019
- 1.2 - Informante: Sr. Célio Curto - Avareense S/A. Imóveis - Avaré/SP.
 - Localização:- Avaré/SP.
 - Oferta - área de 20 alqueires:
 - R\$ 90.000,00 o alqueire
 - Data:- Abril/2019
- 1.3 - Informante: Sr. Yrecê Trench - Avaré/SP.
 - Localização:- Itatinga/SP
 - Oferta:- Área com 11 alqueires,
 - R\$ 70.000,00 o alqueire
 - Data:- Abril/2019

2 - HOMOGENEIZAÇÃO:

Média entre os valores encontrados:

Valor do alqueire = R\$ 83.333,33 (oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

Paulo Keller

3 - FOTOS:

1 - Vista Geral da área:



2 - Vista das Benfeitorias:



FERRAZ

3 - Vista das Benfeitorias:



4 - Vista das Benfeitorias:



Handwritten signature or initials.

PAULO EDUARDO KELLER

Engenheiro Agrônomo - CREA - 5060358981
Corretor de Imóveis - CRECI/SP 69690

4236

5 - Vista das Benfeitorias:



6 - Vista Geral da área:



relat

4246

7 - Vista Geral da área:



8 - Vista Geral da Área:



[Handwritten signature]