

MIRANDOPOLIS 21 DE JUNHO DE 2017

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE MIRANDÓPOLIS - SP.**

PROCESSO Nº: 1000555-77.2015.8.26.0356

CLASSE: EXECUÇÃO DE TITULOS EXTRAJUDICIAL-CONTRATOS BANCARIOS

REQUERENTE: BANCOBRADESCO S/A

REQUERIDO: APARECIDO CARLOS FERREIRA E OUTRO

**EU JOSÉ CARLOS MANZOTTI, ENGENHEIRO AGRÔNOMO, CREA Nº 87.345/D,
SOLTEIRO, BRASILEIRO COM ESCRITÓRIO SITUADO A RUA GENTIL MOREIRA, 104,
SALA 06, FONES, 018-3701-1475 E 99176-8162, HONROSAMENTE NOMEADO PERITO
JUDICIAL NOS AUTOS DO PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO
Nº Nº: 1000555-77.2015.8.26.0356 VEM MUI RESPEITOSAMENTE APRESENTAR:**

LAUDO DE VISTORIA



**JOSE CARLOS MANZOTTI
CREA 87.345 D
PERITO JUDICIAL**

MIRANDOPOLIS 21 DE JUNHO DE 2017

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE MIRANDÓPOLIS - SP.

PRELIMINARES

DETERMINADO NO MANDADO DE AVALIAÇÃO CONFORME FOLHA 111 DOS AUTOS, PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DESCRITO NOS AUTOS FOLHA 65 a 70

ACOMPANHOU A VISTORIA: APARECIDO CARLOS

DATA DA VISTORIA: 12 DE JUNHO 2.017

IMÓVEL: SITIO IZAURA

MATRÍCULA: Nº: 13.397 CRI-MIRANDOPOLIS SP

ÁREA TOTAL: 12,27 HAS

LOCALIZAÇÃO: O IMÓVEL ESTA LOCALIZADO NA ESTRADA VICINAL QUARAÇAI/SP AO BAIRRO FORMOSA NA ROTATORIA ENTRAR A ESQUERDA ANDAR 1,00 KM ENTRAR A DIREITA ANDAR 2 km.

CLASSIFICAÇÃO:

CLASSIFICAÇÃO: CAPACIDADE DE USO DA TERRA: CLASSE II, RECURSOS HÍDRICOS NORMAIS, ACESSO ÓTIMO, MELHORIAS PÚBLICAS, ENERGIA ELÉTRICA, TELEFONE E ÔNIBUS.

CLIMA TROPICAL ÚMIDO (KOEPPEN), DEFINIDO POR ESTAÇÃO CHUVOSA NO VERÃO E SECA NO INVERNO.



DECLIVIDADE PREDOMINANTE: 05 %

ALTITUDES PREDOMINANTES: 360 A 380 METROS

CULTURA PREDOMINANTE NA REGIÃO: CANA DE AÇUCAR, E PASTAGENS.

POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A REGIÃO É SERVIDA POR COOPERATIVAS, AGROPECUARIAS INSTALADAS NA REGIÃO.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA: AVALIAÇÃO SERÁ FEITA PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, SEGUINDO AS DETERMINAÇÕES DA NBR-14653-1 E NBR 14653-3.

TERRA NUA - AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DIRETO COMPARATIVO

BENFEITORIAS-AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DE CUSTO DE REPOSIÇÃO

NIVEL DE PRECISÃO: PRECISÃO NORMAL

BENFEITORIA DO IMOVÉL E VALORAÇÃO

TABÉLA DE DEPRECIÇÃO

ÓTIMO	BOM	REGULAR	PRECARIO	MAU	PÉSSIMO
100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	0 %

A) BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

2.000 METROS DE CERCA LASCAS MISTA (ARUEIRA (EUCALIPTO) ARAME FARPADO

METROS: 2.000

CUSTO M: R\$ 4.500,00

CUSTO TOTAL: METROS X CUSTO X FATOR DE PRECIAÇÃO

2.000 X R\$ 4.500,00 X 40% = R\$ 3.600,00 TRES MIL E SEISCENTOS REAIS

B) BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:

AS PASTAGENS ENCONTRAN SE DEGENERADAS, PORTANTO NÃO HÁ VALORES A CALCULAR.

B) AVALIAÇÃO TERRA NUA

AREA TERRA NUA:

AREA: 12,27 HAS

VALOR ESTIMADO /REGIÃO: R\$ 24.500,00/HÁ

AREA X VALOR /HÁ

= 12,27 HAS X R\$ 24.500,00

VTI = R\$ 300.615,00 TREZENTOS MIL E SEISCENTOS E QUINZE REAIS.

AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL

A + B + C

vti = R\$ 304.215,00 Trezentos e quatro mil duzentos e quinze reais.

ESQUISA DE PREÇO DA TERRA NUA

HARUO NAKANO, CRECI 31.182,
RUA SEIME SADANO, 1.304, CENTRO, MIRANDÓPOLIS-SP.
VALOR R\$ 24.500,00/HA
CASA DA AGRICULTURA

FERA IMÓVEL RUA NOVE DE JULHO 1031 MIRANDÓPOLIS SP
VALOR R\$ R\$ 25.000,00/HA

JOÃO ARTUZZI - Eng. CIVIL
VALOR R\$ R\$ 25.500,00JOSE
RUA GENTIL MOREIRA 235, CENTRO MIRANDOPOLIS.

ENCERRAMENTO

O PRESENTE LAUDO PERICIAL COMPOSTO DE CINCO FOLHAS E DOIS ANEXOS (FOTO).

MIRANDÓPOLIS, 21 JUNHO DE 2017



JOSE CARLOS MANZOTTI
ENG AGRÔNOMO
CREA 87.345 D
PERITO JUDICIAL



AREA PARCIAL DA DESAPROPRIAÇÃO





AREA PARCIAL DA DESAPROPRIAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA COLTRI DOS SANTOS, liberado nos autos em 22/06/2017 às 14:27 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000555-77.2015.8.26.0356 e código 20BD25F