

COTAÇÃO DE PREÇO MÉDIO DE IMÓVEL

Conforme determinação do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Jardinópolis-SP, o presente trabalho tem o objetivo de apresentar cotação de preço médio de imóvel rural no mercado imobiliário de Jardinópolis-SP.

Dados do Responsável técnico: José Amarildo Bolção, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do RG nº 19.356.245-5, CPF nº 122 462 648 63 e CRECI-SP nº 213466, estabelecido na Rua Agostinho Furlan, 148, Jardim das Oliveiras, Jardinópolis-SP.

Empreendendo pesquisa sobre o valor de mercado dos imóveis rurais do proprietário José Amauri Pegoraro identificados pelas matrículas nº 3.977 (25,5 hectares) e 3.978 (25,4 hectares) perfazendo área total de 50,9 hectares ou 21,0 alqueires, terra predominantemente vermelha, região de cultura, utilizada para plantio de cana-de-açúcar, cereal ou leguminosa, servida por casa sede, confinamento de gado, criação de aves e suínos, acesso a água e energia elétrica.

A propriedade é bem localizada: estando 15,5km de Ribeirão Preto-SP, e próxima a usinas de açúcar e álcool da região: Usina Bazan e Usina Carolo em Pontal-SP, Usina da Pedra em Serrana-SP e Usina Santo Antônio em Sertãozinho-SP.

Analisando a localização da propriedade, a utilização predominantemente para produção de cana-de-açúcar e cereais, foi apurado o valor do alqueire em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e o valor da propriedade em R\$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais).

Jardinópolis, 26 de junho de 2022.



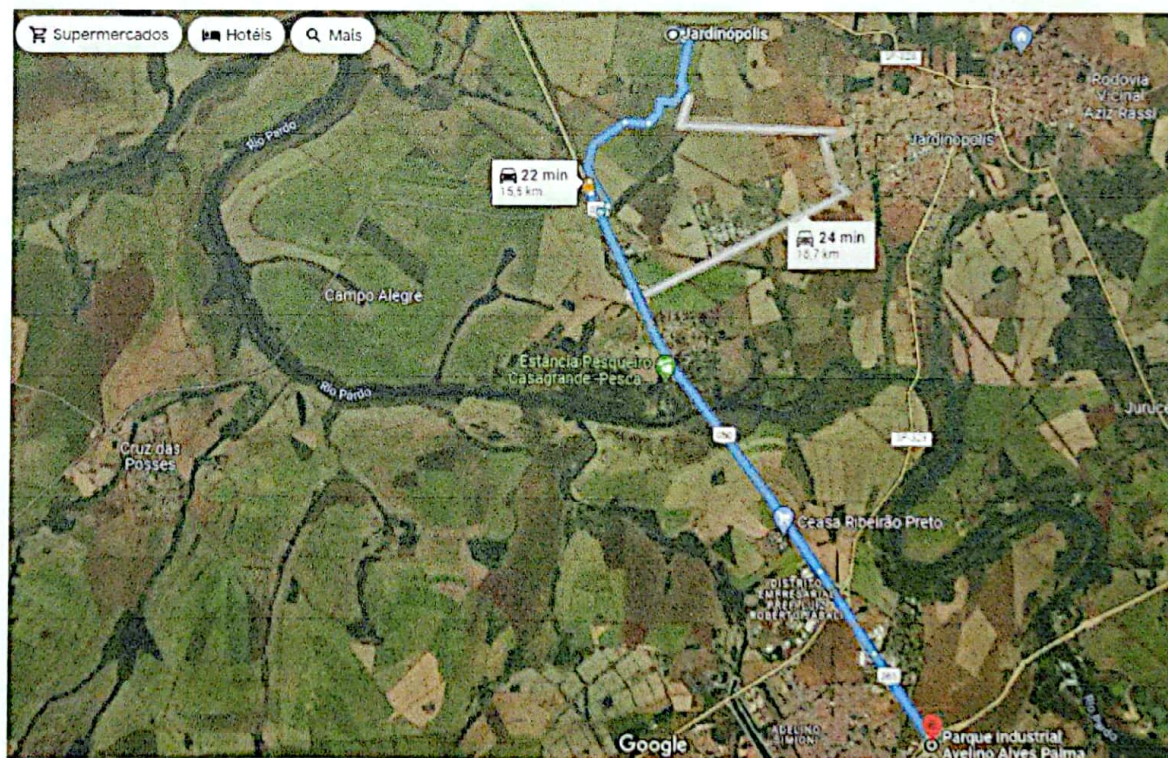
Jose Amarildo Bolção

CRECI-SP: 213466

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



DISTÂNCIA DE RIBEIRÃO PRETO-SP – 15,5 KM



PROPRIEDADES ANUNCIADAS NO MERCADO:

1 – Propriedade rural em Jardinópolis-SP – R\$ 232.000,00 / alqueire



Ótima propriedade Rural em Jardinópolis-SP com ótima localização.

Área total de 139,1 ha sendo:

Área útil 88,6ha 63,7% da área total

Reserva Legal 47,5ha 34,1% da área total

APP 18,5ha 13,3% da área total

Área útil 100% mecanizada

Propriedade rica em águas (rios, córregos e ribeirões)

Solo misto Argiloso muito produtivo

Ótima localização:

Propriedade ao Lado da Rod. Candido Portinari

15km de Ribeirão Preto-SP

Área Total 57,47 alqueires

Valor Anunciado: R\$ 8.500.000,00

Média do valor de Alqueire: R\$ 147.903,25

Valor de Venda dividido apenas pela área útil: R\$ 232.177,00 o alqueire

Fonte: <https://www.sordiempreendimentos.com.br/imovel/fazenda-a-venda-proximo-a-ribeirao-preto/FA0118-SO4?from=sale>

2 – Propriedade rural em Sales Oliveira-SP: R\$ 275.000,00 / alqueire



☎ (16) 99248-2666



Fazenda para Venda, Sales Oliveira / SP

Ref: F1048, bairro Área Rural, área total 40,00 Alqueires

R\$ 11.000.000

Área 40 alqueires

38.8 plantado em cana

Terra Plana e bem localizada

Terra vermelha, sem benfeitoria

Arrendada Para Usina, contrato vence em 2021

2 km do asfalto

Fonte: <https://www.fredabrahao.com.br/imovel/1946376/fazenda-venda-sales-oliveira-sp-area-rural>

3 – Propriedade rural entre Ribeirão Preto-SP e Luiz Antônio-SP:
R\$ 277.481,32 / alqueire de cana-de-açúcar (área sem cana não
computada na média do valor do alqueire apurado)



 | Fazendas a venda no Brasil | Fazenda cana Ribeirão Preto 121 alq



Fazenda cana Ribeirao Preto 121 alq

Fazenda 121 alqueires em cana

Ribeirão Preto Luis Antonio

R\$26.000.000,00

Fonte: https://www.garantvendas.com.br/fazendas-a-venda-no-brasil/fazenda-cana-ribeirao-preto-121-alq-373?search_query=ribeirao+preto-sp&results=9

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - PREÇO MÉDIO

Objeto: atender solicitação do Poder Judiciário de Jardinópolis-SP para declarar preço médio de mercado de região específica sem autorização de vistoria *in loco*

- Avaliadora: Valquíria Fátima Dias - Creci-F-SP 108.185

Endereço: Rua Luiz Carlos Branco Boldrini Mazzo, nº 260, Jardinópolis-SP
Telefone: 16 99392 1991

- Propriedades: Sítio São Luiz I e II - matrículas 3.977 e 3.978 - Jardinópolis-SP

- Proprietário: José Amauri Pegoraro

- Identificação documental e descrição: matrícula nº 3.977 com 25,54 hectares e matrícula 3.978 com 25,40 hectares, propriedades individuais, porém vizinhas, que somadas alcançam 50,94 hectares ou 21,04 alqueires.

- Região: próxima (2,5 km) do complexo urbano e distrito industrial do Município de Jardinópolis-SP e principais rodovias de acesso (Rodovia Anhanguera e Rodovia Vicinal Arthur Costacurta).

- Utilização principal: cana-de-açúcar.

- Valor: alqueire de cana-de-açúcar na região do imóvel R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), sendo 21,04 alqueires a propriedade totalizando R\$ 6.732.800,00 (seis milhões e setecentos e trinta e dois mil e oitocentos reais).

Jardinópolis, 23 de junho de 2022.



Valquíria Fátima Dias

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RURAL

SÍTIO SÃO LUIZ

Jardinópolis-SP



Página 1 de 2

AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Responsável técnico: Renê de Araújo Lopes – CRECI-F 155.276

Rua João Borsato, 183, Ilha Grande Jardimópolis-SP – 16 99135 8311

Propriedade: matrícula 3.977 e 3978 Jardimópolis-SP

Proprietário: José Amauri Pegoraro

A matrícula nº 3.977 possui 25,53,93 hectares ou 10,54 alqueires e a 3.978 registra 25,4 hectares ou 10,50 alqueires, sendo glebas individualizadas mas vizinhas uma da outra constituindo as 2 propriedades 21,04 alqueires. A propriedade está muito bem localizada, distante 2.700 metros do Distrito Industrial de Jardimópolis-SP e 2.200 metros do Jardim das Aroeiras, área em lavoura de cana-de-açúcar, tendo o mercado daquela região variado em torno de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) o alqueire paulista e a propriedade em R\$ 7.364.000,00 (sete milhões trezentos e sessenta e quatro mil reais)

Jardinópolis, 27 de junho de 2022.



Renê de Araújo Lopes
Corretor de Imóveis



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JARDINÓPOLIS
FORO DE JARDINÓPOLIS
1ª VARA

Praça Dr. Mario Lins, s/n., ., Centro - CEP 14680-000, Fone:
 (16)3663-4169, Jardinópolis-SP - E-mail: jardinopolis1@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0000439-77.2006.8.26.0300**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**
 Requerente: **Cooperativa Agrícola Virtual**
 Requerido e Executado: **Jose Amauri Pegoraro e outro**

Vistos,

Tendo a parte executada discordado das avaliações particulares do bem penhorado apresentadas pela credora, nomeou-se perito para a efetivação do ato. Estimado honorários pelo Auxiliar do Juízo, foi a executada intimada duas vezes para realizar o depósito, permanecendo inerte em ambas as ocasiões, tornando preclusa a sua pretensão.

Diante disso, considerando as aludidas avaliações efetuadas (avaliação 1 - R\$ 6.300.000,00 - p. 574; avaliação 2 - R\$ 6.732.800,00 - p. 579; avaliação 3 - R\$ 7.364.000,00 - p. 581), **homologo a avaliação de valor intermediário**, no caso, de R\$ 6.732.800,00 (seis milhões setecentos e trinta e dois mil e oitocentos reais), datada de 23/06/2022.

Aguarde-se o decurso do prazo recursal desta decisão, retornando-me oportunamente conclusos os autos para deliberar sobre os leilões do imóvel.

Intimem-se.

Jardinópolis, 14 de janeiro de 2025.

Eduardo Alexandre Young Abrahão
Juiz de Direito

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