Laudo de Avaliação de Imóvel matricula nº19.052 - comarca Guariba-SP

1. Identificação do solicitante

Processo digital n°. 1001043-02.2022-8.26.0222.

Classe — Assunto: Carta Precatória Cível — Constrição / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Autor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Brascopper Cbc Brasileira Condutores Lt e outros

2. Objetivo da avaliação

O presente laudo tem como objetivo a avaliação e precificação da área, a fim de cumprir as designações do processo digital n°. 1001043-02.2022-8.26.0222.

3. Roteiro de acesso ao imóvel: planta esquemática de localização

A propriedade se encontra a aproximadamente 25km de distancias do município de Guariba/SP. Sendo que, metade do trajeto se dá por asfalto e metade por estrada de terra, quando o percurso é traçado somente por estradas de terra essa distância entre a propriedade e o município de Guariba se dá em aproximadamente 11 km, a propriedade se encontra na divisa entre os municípios de Guariba e Motuca.

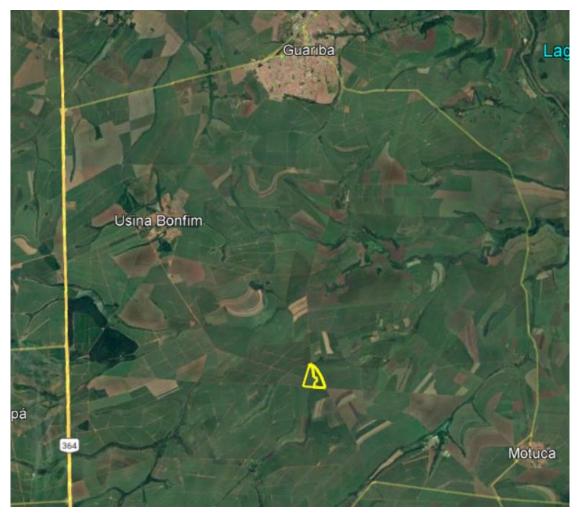


Figura 1 - Perímetro de localização da área.

4. Descrição da região

A macro região do município de Guariba apresenta grande potencial agrícola, pois se trata de uma região estratégica entre três grandes usinas de açúcar e álcool, são elas: Usina Santa Adélia, Usina Bonfim e Usina São Martinho, e se aumentarmos o raio poderemos incluir outras Usinas nesta lista.

Nesta região atuam grandes cooperativas do setor agrícola, como: Copercana, Coplana, Copercitrus dentre outras.

Fatos estes extremamente relevantes pensando nos diversos seguimentos agrícolas que as propriedades rurais desta região podem usar em benefício próprio, pensando em: logística de entrega de matéria prima, acesso a insumos e corpo técnico especializado, benefícios financeiros e etc.

5. Características gerais do imóvel avaliado

Matricula:

19.052 comarca Guariba-SP

Área:

36,77 ha (hectares) ou ainda 18,50 alq (alqueires) – área de matricula

Denominação:

Sitio Santo Antônio

Benfeitorias e construções:

A propriedade não possui benfeitorias ou rede de energia elétrica.

Georreferenciamento:

Vale a pena citar que a propriedade se encontra em processo de certificação junto ao INCRA através do sistema online SIGEF, onde contatasse pelo próprio sistema que o processo está em fase de atualização da matricula junto ao cartório de registro de imóveis. Sendo assim a área atual apontada em matricula, pode sofrer alteração para mais ou para menos em função da averbação deste projeto. Sendo está localizada pelos seguintes códigos de parcela:

https://sigef.incra.gov.br/consultar/parcelas/

7ff302df-44e9-439b-ba2a-5cbeb1bd699c

9d8fcf6d-39f3-4153-9784-9d57e39ec15f

edee9212-ecdf-40e7-87b0-88c8ab903267

6. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para o presente laudo foram seguidos os seguintes processos:

- Avaliação do imóvel "in loco"
- Compilação dos dados identificados
- Pesquisa de mercado imobiliário rural na região

7. Avaliação de campo

Exploração do imóvel:

Agrícola, plantio de cana de açúcar. Contudo de acordo com as características geográficas da propriedade e alguns fatores agronômicos (teor de argila, nutrição do solo, topografia e etc.), está propriedade poderia ser explorada para diversos sistemas de plantio e culturas, como por exemplo grãos ou fruticultura.

Reserva legal e/ou A.P.P. (área de preservação permanente):

A propriedade possui área de A.P.P. que percorre toda a extensão de um córrego com largura média de até 1 metro, localizado entre duas glebas da propriedade, a área de preservação que o imóvel possui atende as legislações ambientais a respeito da preservação dos recursos hídricos.



Figura 2 - Delimitação da área de A.P.P. - Linha verde

Recursos hídricos:

- Córrego

Energia elétrica:

- Não possui

Capacidade de uso da terra:

O solo da área é predominantemente argiloso.

Foi avaliado em campo a presença de curvas de níveis (terraços) para desacelerar a água das chuvas e palhada recorrente dos métodos de colheita da cana de açúcar, ambos são importantes métodos de preservação do solo e seus nutrientes. Foi averiguado também não haver indícios de erosão, o solo possui uma boa capacidade de drenagem. Tratasse de uma propriedade com solos bem formados e sem indícios de existência de pedras em sua constituição. Declividade média de 5%. Área 100% mecanizável.



Figura 3 - Figura que demonstra o terraço e a incidência de um solo argiloso

Produção agrícola:

A propriedade apresenta em sua área produtiva fielmente consolidada a cana de açúcar, cultura bem atrativa na região por sua fácil adaptabilidade e grandes mercados para seu processamento e comercio.

Foi averiguado a cultura em três estágios vegetativos, e em todos os estágios foi observado excelente condição nutricional e sanitária, não havendo indícios de doenças ou plantas daninhas que possam ocasionar em perdas severas de produtividade. Além disto a cultura indica um excelente estado nutricional do solo, não apresentando qualquer indicio de déficit de nutrientes.

Os estágios vegetativos encontrados na área foram:

- Cana em porte de colheita (azul)
- Cana em porte grande (amarelo)
- Cana planta sistema de meiose (vermelho)

Á área de produção identificada com a cultura da cana de açúcar na propriedade, tendo como base os limites identificados no Georreferenciamento cadastrado junto ao INCRA é de aproximadamente 41,56 hectares.

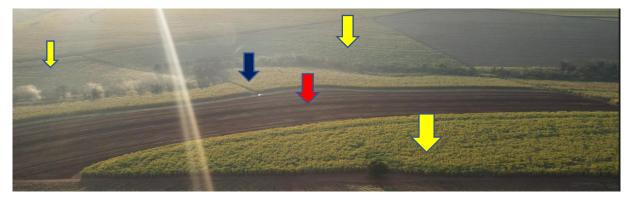


Figura 4 - Figura que demonstra os diversos estagio vegetativos da cana na área em questão



Figura 5 - Figura que representa a condição da cultura em campo



Figura 6 - Figura que representa o porte da cultura em campo

Benfeitorias e construções:

A propriedade não possui benfeitorias e construções.

8. Estudo de mercado

Para o seguinte estudo foram avaliadas as seguintes características:

- Localização (Estado de São Paulo)
- Área mecanizável
- Cultura instalada
- Topografia e condições de nutrição do solo
- Recursos naturais
- Agroindústria regional

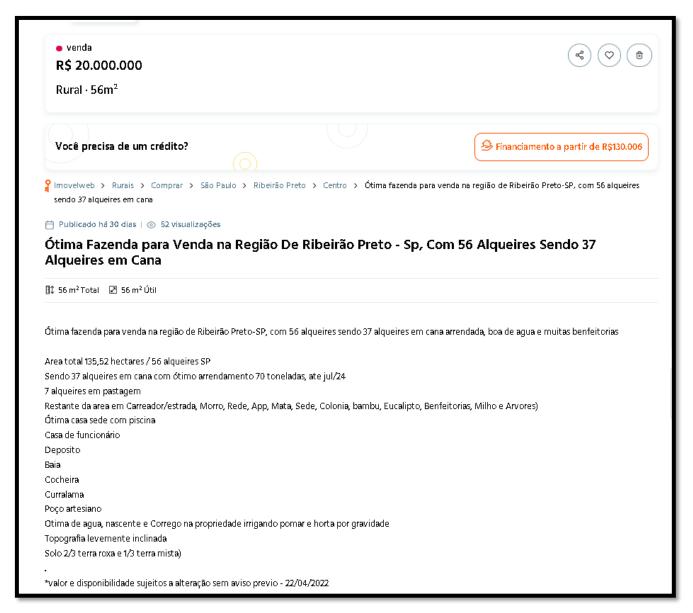
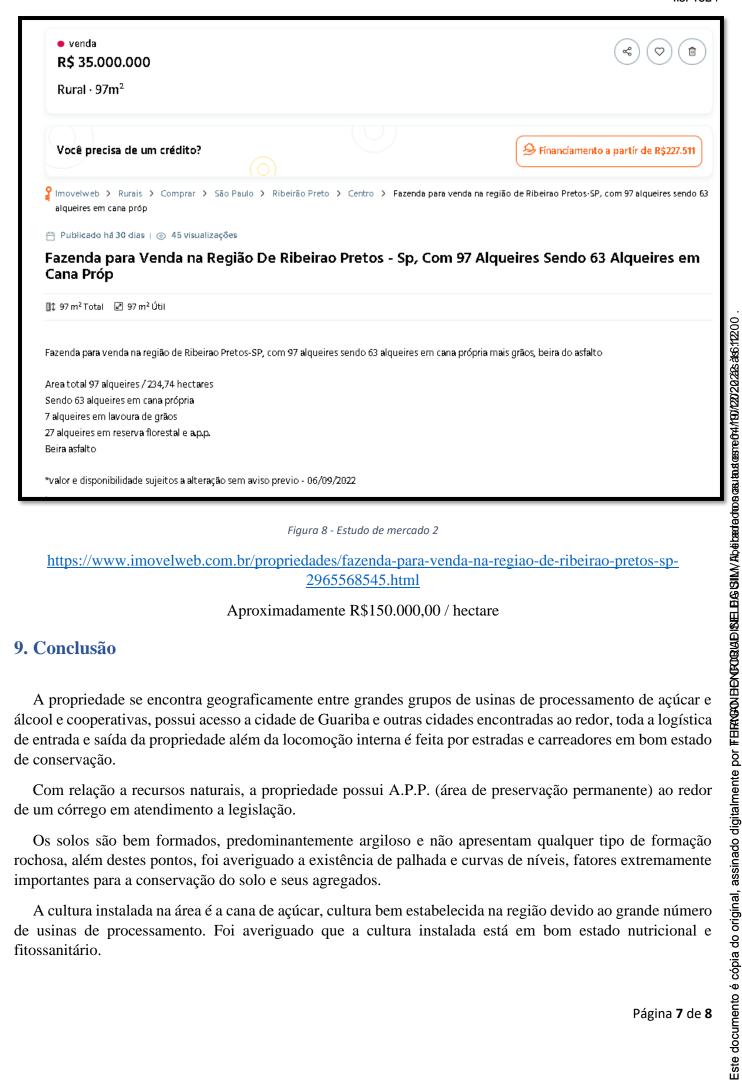


Figura 7 -Estudo de mercado 1

 $\frac{https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-fazenda-para-venda-na-regiao-de-ribeirao-preto-2964310408.html$

Aproximadamente R\$148.000,00 / hectare



Fiaura 8 - Estudo de mercado 2

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-na-regiao-de-ribeirao-pretos-sp-2965568545.html

Aproximadamente R\$150.000,00 / hectare

9. Conclusão

A propriedade se encontra geograficamente entre grandes grupos de usinas de processamento de açúcar e álcool e cooperativas, possui acesso a cidade de Guariba e outras cidades encontradas ao redor, toda a logística de entrada e saída da propriedade além da locomoção interna é feita por estradas e carreadores em bom estado de conservação.

Com relação a recursos naturais, a propriedade possui A.P.P. (área de preservação permanente) ao redor de um córrego em atendimento a legislação.

Os solos são bem formados, predominantemente argiloso e não apresentam qualquer tipo de formação rochosa, além destes pontos, foi averiguado a existência de palhada e curvas de níveis, fatores extremamente importantes para a conservação do solo e seus agregados.

A cultura instalada na área é a cana de açúcar, cultura bem estabelecida na região devido ao grande número de usinas de processamento. Foi averiguado que a cultura instalada está em bom estado nutricional e fitossanitário.

Levando-se em consideração o estado atual do imóvel o valor médio dos imóveis ((148.000+150.000) / 2 = 149.000) apresentados podemos chegar ao valor de mercado de **R\$149.000,00/hectare**, considerando-se ainda a área atual de matricula de 36,77 hectares o valor total do imóvel apresentado é de **R\$5.478.730,00**.

Vale ressaltar que o valor do imóvel pode sofrer uma alteração de 5% para mais ou para menos, tendo em vista a forma de negociação e pagamento.

Guariba/SP, 24 de setembro de 2022.

Responsável Técnico:

Eng. Agrônomo Victor Agostinho CREA 5069821027 - SP

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-67.2011.8.26.0308 e código Epartostalia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERRON BONDORA BORA ES SIM/Abéteado assubas estableados entre estableados es

	VIS	FORIA DE CAMPO	VISTORIA DE CAMPO PARA AVALIAÇÃO DE IMOVEIS RURAI	DE IMOVEIS RURAIS		DATA:
		- 1	MATRICULA DO IMOVEL: 19 51	MOVEL: 19.51		Capacidade e uso da terra
	AMERICAGRÍCOLA	OI A	NOME DO IMOVEL: \$500	L: (Spr. No. Amplie)	Tipo de so	Tipo de solo: Azon aso
7	REPRESENTAÇÃO E BERNÇOS L	1	MUNICIPIO: C.	57	Topografia: 5%.	#: 5% on didination
•			RESPONSAVELYPI	RESPONSAVEL PELA AVALIAÇÃO: 10,000	Drenagem: ~	200
					Risco de ei	Risco de erosão: প্ৰ
Vias de Acesso: The Min do	Moder maricion	CONDO / Poderio	(10)	一年 一年 一班	Risco de in	Risco de inundação: న్యాహ
	1				Pedregosic	Pedregosidade:
Localização do imovel: 🖒 ठूर	:200	24,00.92,8	osh; cosch	0 "C8-10; 51.80" A	Terra cultivada:	ivada: —
			0		Terra nua:	
Dimensão HIS	100					
Hectares: 145	51 Ja					Produção vegetal
Alqueires: 60, 🎝					Estado veg	Estado vegetativo: Wiscoper
Modulos Rurais:					Estado fito	Estado fitossanitario: - Ferro
Observação: Changlestario	al carried and and and and and and and and and an	والمراسم من من المن المن المن المن المن المن ال	राम्बर्		Produtivid	Produtividade esperada: —
C					Observaçã	Observação: Romo ordodo multiras
Exploração: Poniciono		compo de comos	ONO.		300	
0	7.5	1.050				
	Benfeitorias	Benfeitorias (X sim () não		Pecuária	0	Observações/Considerações
Identificação	Viabiidade	Caracteristicas	Estado de	Especie:		
1	CCOHOHICA	- Aummen	A service of the serv	Indices zoo.:		
emplanes.		Burger,	TO THE PARTY OF TH	Manejo:		
				Reserva legal:		
THE COMPANIES	रिविद्धी वर्ष			1 A. P. P.		
_	1 1					
العمد عد بده	Sign Migricon			Recursos hidricos:		
				(COVED)		
	Vocaçã	Vocação do imóvel		Jack C		
	Pecuária (Pecuária () Agricola 🚫	The Contraction	(Direa d'agua)		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNGO BENGORADISE BESIM/Abébadadosasabas assinado digitalmente por FERNGO BENGO BESIMO BENGO BENGO

	Recursos hidricos:	Vocação do imóvel	Vocaçã	
	cursos			
	Recursos			
	G.P.P.			
	APP			
	Reserva legal:			
	Manejo:			
	Indices zoo.:	-	-	
	Estado de Especie:	Caracteristicas Est	Viabiidade economica	Identificação
Observações/Considerações	Pecuária	() sim (x) não	Benfeitorias	
		1		0
	and the second s	conse de souron	Drienthing, con	Exploração: No.
Observação: - por 18200 multir ismal			1	C
Produtividade esperada:		elementario de la compansión de la compa	Observação: Granhancionnato	bservação: Cyor
Estado fitossanitario: Como		The second secon	1	Modulos Rurais: -
Estado vegetativo: \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\				Alqueires: 18, 5
Produção vegetal		29. Sept. 19. Se		Hectares: 36,77
The second secon				Dimensão —
Terra nua: —		Company of the Compan		
Terra cultivada: —	Bes: 48.143, 3.96" B	28' 43,72" 5	Localização do imovel: 500: 21. 27. 43 72" 5	ocalização do imo
Pedregosidade: 455				
Risco de inundação: पुरु		weeker / lead	Vias de Acesso: Patrodo, volumicional	ias de Acesso: ⊱
Risco de erosão:				
Drenagem:	RESPONSAVEL PELA AVALIAÇÃO:	RESPO		,
Topografia: 5% of shelindow	MUNICIPIO: Chariba - 59		TO MANAGE STANGED BY THE STANGED BY	***
Tipo de solo: Angulara	NOME DO IMOVEL: Divis To Amonio		AMERICAGRÍCOLA	
Capacidade e uso da terra	MATRICULA DO IMOVEL: 19 050	MATRI		P
DATA:	VISTORIA DE CAMPO PARA AVALIAÇÃO DE IMOVEIS RURAIS	ORIA DE CAMPO PARA AV	VISIV	