

Laudo de Avaliação de Imóvel matrícula nº19.052 – comarca Guariba-SP

1. Identificação do solicitante

Processo digital n°. 1001043-02.2022-8.26.0222.

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível – Construção / 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 nº. 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:

Sítio 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 agrônômicos (teor de argila, nutrição do solo, topografia e etc.), esta 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

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

• venda
R\$ 20.000.000
Rural - 56m²

Você precisa de um crédito? Financiamento a partir de R\$130.006

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Ribeirão Preto > Centro > Ótima fazenda para venda na região de Ribeirão Preto-SP, com 56 alqueires sendo 37 alqueires em cana

Publicado há 30 dias | 52 visualizações

Ótima Fazenda para Venda na Região De Ribeirão Preto - Sp, Com 56 Alqueires Sendo 37 Alqueires em Cana

56 m² Total 56 m² Útil

Ótima fazenda para venda na região de Ribeirão Preto-SP, com 56 alqueires sendo 37 alqueires em cana arrendada, boa de agua e muitas benfeitorias

Area total 135,52 hectares / 56 alqueires SP
Sendo 37 alqueires em cana com ótimo arrendamento 70 toneladas, ate jul/24
7 alqueires em pastagem
Restante da area em Carreador/estrada, Morro, Rede, App, Mata, Sede, Colonia, bambu, Eucalipto, Benfeitorias, Milho e Arvores)
Ótima casa sede com piscina
Casa de funcionário
Deposito
Baia
Cocheira
Curralama
Poço artesiano
Ótima de agua, nascente e Corrego na propriedade irrigando pomar e horta por gravidade
Topografia levemente inclinada
Solo 2/3 terra roxa e 1/3 terra mista)

*valor e disponibilidade sujeitos a alteração sem aviso previo - 22/04/2022

Figura 7 -Estudo de mercado 1

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-fazenda-para-venda-na-regiao-de-ribeirao-preto-2964310408.html>

Aproximadamente R\$148.000,00 / hectare

● venda

R\$ 35.000.000

Rural · 97m²

Você precisa de um crédito?

Financiamento a partir de R\$227.511

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Ribeirão Preto > Centro > Fazenda para venda na região de Ribeirão Pretos-SP, com 97 alqueires sendo 63 alqueires em cana próp

Publicado há 30 dias | 45 visualizações

Fazenda para Venda na Região De Ribeirao Pretos - Sp, Com 97 Alqueires Sendo 63 Alqueires em Cana Próp

97 m² Total 97 m² Útil

Fazenda para venda na região de Ribeirão Pretos-SP, com 97 alqueires sendo 63 alqueires em cana própria mais grãos, beira do asfalto

Area total 97 alqueires / 234,74 hectares
Sendo 63 alqueires em cana própria
7 alqueires em lavoura de grãos
27 alqueires em reserva florestal e a.p.p.
Beira asfalto

*valor e disponibilidade sujeitos a alteração sem aviso previo - 06/09/2022

Figura 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 matrícula 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

Digitalizado com CamScanner

