

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE GUARIBA.

Processo digital nº. 1001043-02.2022-8.26.0222.

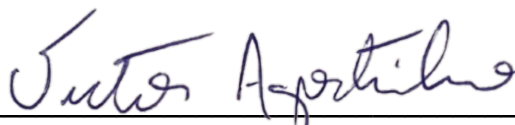
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Autor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Brascopper Cbc Brasileira Condutores Lt e outros

Eu **VICTOR AGOSTINHO**, Perito, Engenheiro, CREA SP 5069821027, portador da cédula de identidade, RG número 40.353.789-7-SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda - CPF/MF número 407.464.848-28, residente e domiciliado na Rua Daniel Grotta, nº 131, Jardim Grajau, Jaboticabal/SP, profissional devidamente habilitado para assumir responsabilidade técnica de serviços de avaliação e precificação de imóveis rurais, Nomeado Perito Judicial na Ação de Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens, processo digital nº. 1001043-02.2022-8.26.0222, venho por este informar a entrega do laudo requisitado e aguardo a liberação dos honorários por vossa excelência via formulário MLE.

Jaboticabal/SP, 24 de setembro de 2022.



Responsável Técnico:

Victor Agostinho

CREA 5069821027 - SP

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE GUARIBA.

Processo digital nº. 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

Eu **VICTOR AGOSTINHO**, Perito, Engenheiro, CREA SP 5069821027, portador da cédula de identidade, RG número 40.353.789-7-SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda - CPF/MF número 407.464.848-28, residente e domiciliado na Rua Daniel Grotta, nº 131, Jardim Grajau, Jaboticabal/SP, profissional devidamente habilitado para assumir responsabilidade técnica de serviços de avaliação e precificação de imóveis rurais, Nomeado Perito Judicial na Ação de Carta Precatória Cível – Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens, processo digital nº. 1001043-02.2022-8.26.0222, venho apresentar-lhe o Laudo de Avaliação de Imóvel do processo em questão.

Laudo de Avaliação de Imóvel matrícula nº19.051 – comarca Guariba-SP

1. Identificação do solicitante

Processo digital nº. 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 2,5km de distancias do município de Guariba/SP. Sendo que, metade do trajeto se dá por asfalto e metade por estrada de terra, mais especificamente na estrada municipal de Hammond á Guariba. Conforme observado na figura 1.



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

5. Características gerais do imóvel avaliado

Matricula:

19.051 comarca Guariba-SP

Área:

145,51 ha (hectares) ou ainda 60,12 alq (alqueires) – área de matrícula

Denominação:

Fazenda “Santa Amélia”

Benfeitorias e construções:

A propriedade conta com diversas benfeitorias, acesso à energia elétrica, sinal de telefonia (vivo, claro e tim) e ainda conta com acesso via estrada municipal.

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 matrícula junto ao cartório de registro de imóveis. Sendo assim a área atual apontada em matrícula, 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/>

70704d28-593e-4de8-9f66-ad62499c344d

1f1669c2-0e2a-4cc3-8ce5-76a55d6e4444

1fba545c-a488-4973-b17b-0c5686c8a0a6

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 citrus.

O imóvel possui características geográficas e agrícolas favoráveis a produção pecuária, contudo teria de haver um investimento nos seguintes itens: cercas de contenção e ou galpões, pois os mesmos não existem na propriedade em questão.

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, localizada no limite da propriedade com seu vizinho. Assim como demonstrado na figura 2.



Figura 2 - A.P.P. do imóvel, delimitada pela linha verde

Recursos hídricos:

- Córrego
- Poço para abastecimento de caixa d'água na sede da propriedade

Energia elétrica:

- Acesso à energia elétrica na sede da propriedade.



Figura 3 - Rede elétrica

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 e 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 4 - Vista superior da propriedade e sua área produtiva

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 diversos 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.

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 160 hectares.



Figura 5 - Área produtiva com cana de açúcar.



Figura 6 - Imagem que revela os diversos estágios vegetativos da área em questão



Figura 7 - Imagem para representar a boa uniformidade e não existências de condições visuais desfavoráveis nutricionalmente e sanitariamente



Figura 8 - Imagem para representar a boa uniformidade e não existências de condições visuais desfavoráveis nutricionalmente e sanitariamente

Benfeitorias e construções:

A propriedade possui diversas construções e benfeitorias, além de um grande “terreiro” que no passado era utilizado para secagem de café.

Com relação as casas: construções em sua maioria antigas, porem em excelente estado de conservação, aparentemente reformadas a pouco tempo, todas com acesso a rede elétrica e água potável. Conforme pode ser observado abaixo:

Vale ressaltar que a avaliação das benfeitorias foi apenas externa, não foi avaliado o interior das construções e sua parte estrutural.



Figura 9 - Vista superior da sede da propriedade



Figura 10 - Construção 1 - Casa de colônia antiga em baixo estado de conservação externo



Figura 11 - Construção 2 - Casa antiga em médio estado de conservação externo



Figura 12 – Construção 3 - Galpão de armazenamento antigo em médio estado de conservação externo juntamente com o terreiro de secagem de café

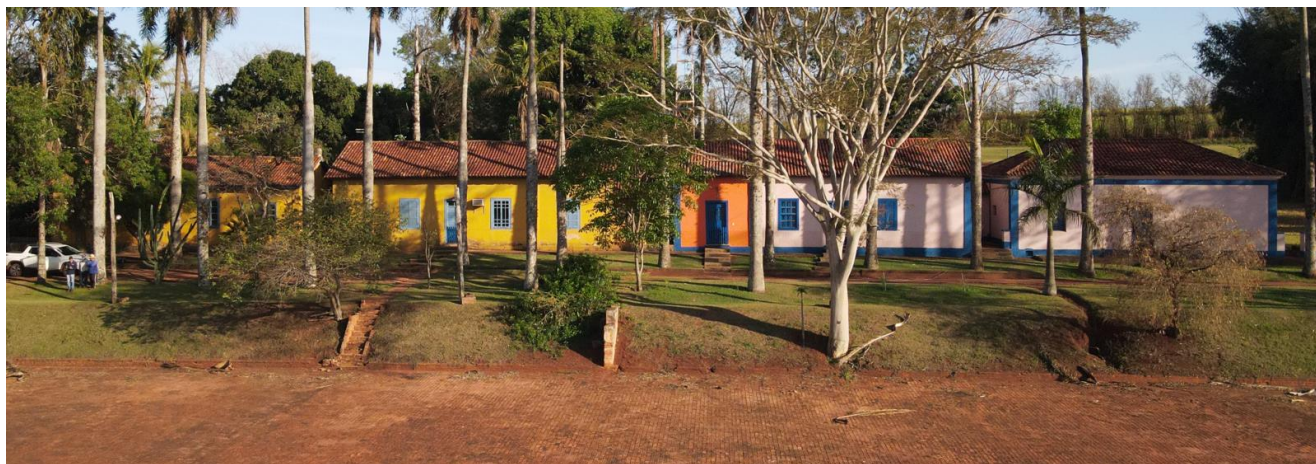


Figura 13 - Construção 4, 5, 6 e 7 - Casas de colônia antiga em bom estado de conservação externo



Figura 14 - Construção 8 - Casa antiga em médio estado de conservação externo



Figura 15 - Construção 9 e 10 - Casas antigas em bom estado de conservação externo



Figura 16 - Construção 11 - Casa principal da sede, construção nova



Figura 17 - Construção 12 - Casa antiga em bom estado de conservação externo



Figura 18 - Construção 13 - Casa antiga e em bom estado de conservação externo



Figura 19 - Construção 14 - Antiga estação de trem, bom estado de conservação externo

8. Estudo de mercado

Para o seguinte estudo foram avaliadas as seguintes características:

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

venda
R\$ 1.200.000.000
 Rural · 7200m²

Você precisa de um crédito?
 Financiamento a partir de R\$7.800.382

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Ribeirão Preto > Central Park > Rurais à venda - no Central Park

Publicado há 96 dias | 90 visualizações

Rurais à Venda - no Central Park

7200 m² Total

VALOR: R\$ 12Ver dados (um bilhão e duzentos milhões de reais).

ÁREAS:
 ÁREA TOTAL: 7200 ha
 ÁREA PLANTADA EM CANA: 4.000 ha
 ÁREA PLANTADA EM LARANJA: 1.000 ha
 ÁREA DE PLANTAÇÃO DE EUCALIPTOS: 1.000 ha
 ÁREA DE RESERVA E APP: 1.200 ha

CULTURAS: PLANTAÇÃO DE LAVOURA BRANCA.
 PLANTAÇÃO DE LARANJA TIPO EXPORTAÇÃO - CONTRATO VENDA.
 PLANTAÇÃO DE EUCALIPTOS - VARIEDADES VM1, 144, 224, 1528.
 PLANTAÇÃO DE CANA - CONTRATO DE VENDA DE TODA PRODUÇÃO.

TOTALMENTE MECANIZADA.

Figura 20 - Estudo de mercado 1

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rurais-a-venda-no-central-park-2966470155.html>

Aproximadamente R\$166.000,00 / hectare

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

Otima 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 21 -Estudo de mercado 2

<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 22 - Estudo de mercado 3

<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 rápido e fácil 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 carregadores em bom estado de conservação. A propriedade possui energia elétrica e também sinal de celular de 3 operadoras telefônicas (vivo/claro/tim).

Com relação a recursos naturais, a propriedade é rodeada em um determinado trecho por córrego que possui sua A.P.P. (área de preservação permanente) como manda a legislação.

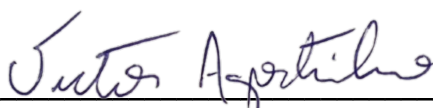
Os solos são bem formados, predominantemente argiloso e não apresentam qualquer tipo de formação rochosa, além destes pontos, foi averiguado a existência de palhada e curvas de níveis, fatores extremamente importantes para a conservação do solo e seus agregados.

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. Não sendo possível estimar a produtividade pois se encontra em um estágio fenológico inadequado para essa análise.

Levando-se em consideração o estado atual do imóvel e o valor médio $((166.000+148.000+150.000)/3=155.000)$ dos imóveis apresentados podemos chegar ao valor de mercado de **R\$155.000,00/hectare**, considerando-se ainda a área atual de matrícula de 145,51 hectares o valor total do imóvel apresentado é de **R\$22.554.050,00**.

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