

**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. Introdução:

O método utilizado por este avaliador foi o resultante da composição entre:

- valores comerciais.
- critérios técnicos.
- observação.

### 2. Finalidade:

Avaliar a parte ideal de um imóvel rural, com área de 25,23 alqueires equivalentes a 61,0566 alqueires no município de Taguaí – SP.

### 3- Localização do imóvel.

O imóvel rural que dista 9,00 quilômetros do centro da cidade de Taguaí, seguindo se pela rodovia vicinal asfaltada Antônio Soldera por 9,00 quilômetros, até a sede da propriedade às margens desta rodovia, denominada Fazenda São Luiz, no município de Taguaí – SP.

### 4- Descrição do imóvel.

Trata-se de uma área rural cortada pela citada rodovia, com a área de 25,23 alqueires, equivalentes a 61,0566 ha, com várias benfeitorias e culturas.

**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

A propriedade apresenta topografia acidentada, em cerca de 25 hectares localizados a direita da rodovia e topografia mais plana em 36 hectares, à esquerda da rodovia, onde se localizam os cafeeiros, a plantação de mandioca e é composta de terra arenosa, e massapé nas baixadas perto do ribeirão.

É servida de água através de três minas e o Ribeirão Ariranha que corre em uma das divisas da propriedade. Tem um pasto formado, onde predomina o capim brachiária e a grama estrela, com cerca de doze hectares, fechado com cerca de arame liso tipo paraguaia com cinco fios, divididos em dois piquetes, tem uma capoeira com cerca de cinco hectares, lavoura de café ocupando oito hectares, uma área de cerca de quinze hectares com eucaliptos e uma área de dezoito hectares arrendada para o plantio de culturas anuais.

Quanto a Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, cerca de 36 hectares apresentam solo se enquadra na "Classe II", são terras cultiváveis que exigem uma ou mais práticas especiais de fácil execução a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente com produções de colheitas medias ou elevadas de todas as culturas, climaticamente adaptadas.

Cerca de 25 hectares se enquadra na Classe IV, que não se prestam para cultivos contínuos ou regulares, servem para utilização intensiva de pasto, apresentam como fatores restritivos de uso, declives e erosão, porém pode ser cultivada em períodos curtos quando adequadamente protegidas.

**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

#### 4.1 Benfeitorias.

4.1.1. Uma casa de morada com a área de 210,00 metros quadrados contendo três dormitórios, dois banheiros, copa, cozinha, sala, garagem, terraço, área de serviço.

##### Detalhes da edificação:

ALVENARIA: de tijolos de barro.

COBERTURA: com telhas de barro, sobre estrutura de madeira.

FORRO: de laje no terraço e na garagem; sem forro na área de serviço e de madeira no restante.

REVESTIMENTO: reboco tanto interna como externamente; azulejos até a altura de 1,50 metros na cozinha e até o teto nos banheiros.

PISOS: soalho na sala e dormitórios; ladrilho na copa, cozinha, terraço, garagem, banheiro e área de serviço.

PINTURA: em tinta látex, em toda a construção.

ESQUADRIAS: venezianas de ferro nos dormitórios; janela de correr de ferro na sala, copa, cozinha; basculante no banheiro; portas de madeira.

A casa apresenta bom estado de conservação na parte interna; na área de serviços, terraço e garagem mau estado de conservação.

4.1.2. Um terreiro com a área de 570,00 metros quadrados construído em alvenaria recoberto com cimento, apresentando bom estado de conservação.

4.1.3. Uma tulha de madeira com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, com a capacidade para o armazenamento de 120 metros cúbicos, apresentando regular estado de conservação.

**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

4.1.4. Uma tulha de madeira com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, com a capacidade para o armazenamento de 75 metros cúbicos, apresentando regular estado de conservação.

4.1.5. Um barracão com a área de 60,00 metros quadrados, construído em alvenaria de tijolos de barro, sem reboco, com piso de tijolos, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, sem forro, apresentando regular estado de conservação.

4.1.6. Um barracão com a área de 55,00 metros quadrados construído em alvenaria de tijolos de barro, sem reboco, com piso de cimentado, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, sem forro apresentando regular estado de conservação.

4.1.7. Um barracão com a área de 110,00 metros quadrados, com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, sem forro, com fechamento lateral parcial em alvenaria, pilares de madeira roliça, com piso de terra batida, apresentando regular estado de conservação.

4.1.8. Um depósito com a área de 60,00 metros quadrados, com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, sem forro, com paredes de alvenaria, rebocado internamente, apresentando regular estado de conservação.

4.1.9. Uma casa de morada com a área de 220,00 metros quadrados contendo três dormitórios, dois banheiros, copa, cozinha, sala, terraço, área de serviço.

**Detalhes da edificação:**

ALVENARIA: de tijolos de barro.

COBERTURA: com telhas de barro e telhas de fibrocimento, sobre estrutura de madeira.

241  
93

**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

FORRO: de laje em toda a construção, exceto na área de serviço onde não ha forro.

REVESTIMENTO: reboco tanto interna como externamente; azulejos até a altura de 1,50 metros nos banheiros e na cozinha.

PISOS: de lajota na sala, terraço, copa, cozinha; tacos nos dormitórios; ladrilho no banheiro; cimentado na área de serviço.

PINTURA: em tinta látex, em toda a construção.

ESQUADRIAS: venezianas de ferro nos dormitórios; janela de correr de ferro na sala, copa, cozinha; basculante no banheiro; portas de madeira.

A casa apresenta mau estado de conservação.

4.1.10. Um estábulo com a área de 30,00 metros quadrados, construído em alvenaria com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, sem forro, com paredes de alvenaria rebocadas, piso de cimentado, portas de madeira, apresentando péssimo estado de conservação.

4.1.11. Um chiqueiro para engorda de suínos com a área de 300,00 metros quadrados, com pilares de concreto, cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, sem forro, com paredes divisórias e de fechamento lateral em alvenaria com a altura de 0,90 metros, contendo 18 baias com fechamento em alvenaria, pintura em caição e encarrador, apresentando bom estado de conservação.

4.1.12. Uma casa com a área de 90,00 metros quadrados, construída em alvenaria com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira serrada, com forro de madeira em toda a construção, contendo três dormitórios, sala, copa, cozinha, banheiro, despensa, área de serviço, e terraço. Piso de cimento queimado, rebocada tanto interna como externamente, janelas de madeira,

Avenida Maximiano de Andrade 69 – Telefone (14) 3382-1832 – CEP 18.870.000 - Fartura - SP.

**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

caixilhos de ferro, basculante no banheiro, portas de madeira, apresentando bom estado de conservação.

4.1.13. Uma mangueira com a área de 120,00 metros quadrados, construída em alvenaria com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, sem forro, com fechamento lateral de alvenaria e ou madeira, piso de pedras, portão de madeira, com parte do telhado danificado, apresentando mau estado de conservação.

4.1.14. Uma casa com a área de 65,00 metros quadrados, construída em alvenaria com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, sem forro, contendo quatro dormitórios sala, cozinha e banheiro, com piso de lajota e ou tijolo, rebocada interna e externamente, janela de ferro sistema de correr e ou basculante, portas de madeira, pintura em caiação, apresentando péssimo estado de conservação.

4.1.15. Uma casa com a área de 50,00 metros quadrados, construída em alvenaria com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira roliça, com forro de madeira, contendo dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro, piso de lajota rebocada interna e externamente, janelas de ferro sistema de correr e ou basculante de ferro, portas de madeira, pintura em caiação, apresentando regular estado de conservação.

4.1.16. Um chiqueiro para engorda de suínos com a área de 1.100,00 metros quadrados, com pilares de concreto, cobertura com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira serrada, sem forro, com paredes divisórias em alvenaria com a altura de 0,80 metros, fechamento lateral em alvenaria com a altura de 1,20 metros, pintura em caiação e encarrador, apresentando bom estado de conservação.

243  
93

**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

4.1.17. Doze fornos de tijolos assentado com barro para transformar madeira em carvão, em bom estado de conservação e funcionamento.

4.1.18. Três caixas de fibra de vidro, para armazenamento de água com a capacidade de cinco mil litros cada e ótimo estado de conservação.

4.1.19. Energia elétrica.

5. Culturas.

5.1. Trinta e três mil cafeeiros com as seguintes características:

Vinte mil cafeeiros da qualidade Mundo Novo, espaçamento 3,50 x 0,70 com a idade de dez anos; treze mil cafeeiros da qualidade Catuai, espaçamento adensado 2,50 x 0,70 com a idade de doze anos. Ocupando uma área de cerca de 8 hectares.

5.2. Uma plantação de eucalipto com a área de cerca de quinze hectares.

244  
93

**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

6. AVALIAÇÃO:

Área do imóvel = 61,0566 ha.

Valor do ha. .... = R\$ 37.000,00.

Valor da terra: R\$ 36,000 x 61,0566 ... = R\$ 2.196.000,00.

Valor do item 4.1.1. ....	= R\$	60.000,00.
Valor do item 4.1.2. ....	= R\$	8.000,00.
Valor do item 4.1.3. ....	= R\$	3.000,00.
Valor do item 4.1.4. ....	= R\$	2.000,00.
Valor do item 4.1.5. ....	= R\$	9.000,00.
Valor do item 4.1.6. ....	= R\$	7.500,00.
Valor do item 4.1.7. ....	= R\$	5.000,00.
Valor do item 4.1.8. ....	= R\$	3.000,00.
Valor do item 4.1.9. ....	= R\$	40.000,00.
Valor do item 4.1.10. ....	= R\$	1.000,00.
Valor do item 4.1.11. ....	= R\$	120.000,00.
Valor do item 4.1.12. ....	= R\$	13.500,00.
Valor do item 4.1.13. ....	= R\$	4.000,00.
Valor do item 4.1.14. ....	= R\$	5.000,00.
Valor do item 4.1.15. ....	= R\$	7.500,00.
Valor do item 4.1.16. ....	= R\$	440.000,00.
Valor do item 4.1.17. ....	= R\$	36.000,00.
Valor do item 4.1.18. ....	= R\$	4.500,00.
Valor do item 4.1.19. ....	= R\$	5.000,00.
Valor do item 4.1.20. ....	= R\$	30.000,00.
Valor total das benfeitorias .....	= R\$	804.000,00.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENA CHRISTIAN DOGNANI VIEIRA, Protocolado em 02/02/2022 às 12:01:38, sob o número WTQB22700014936. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002823-52.2008.8.26.0620 e o código A9E3D69.  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EGON EDUARD MASS, liberado nos autos em 07/04/2022 às 15:31.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003434-63.2012.8.26.0620 e código AA1AE6A.

45  
97



**Oscar Guilherme L. Petersen.**

CREA 0600636724

Valor do item 5.1. ....	= R\$	330.000,00.
Valor do item 5.2. ....	= R\$	60.000,00.
Valor das culturas .....	= R\$	390.000,00.
Valor total do imóvel .....	= R\$	3.390.000,00.

Como a penhora se refere a 33,33 % do imóvel, teremos o seguinte cálculo:

$R\$ 3.390.000,00 \times 0,3333 = R\$ 1.129.887,00$  (hum milhão cento e vinte e nove mil, oitocentos e oitenta e sete reais).

Aproveitamos para requerer que seja determinado o competente mandado de levantamento.

Fatura, 23 de setembro de 2.014.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENA CHRISTIAN DOGNANI VIEIRA. Protocolado em 02/02/2022 às 12:01:38, sob o número WTQB22700014936. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002823-52.2008.8.26.0620 e o código A9E3D69. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EGON EDUARD MASS, liberado nos autos em 07/04/2022 às 15:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003434-63.2012.8.26.0620 e código AA1AE6A.

246  
93

247  
93

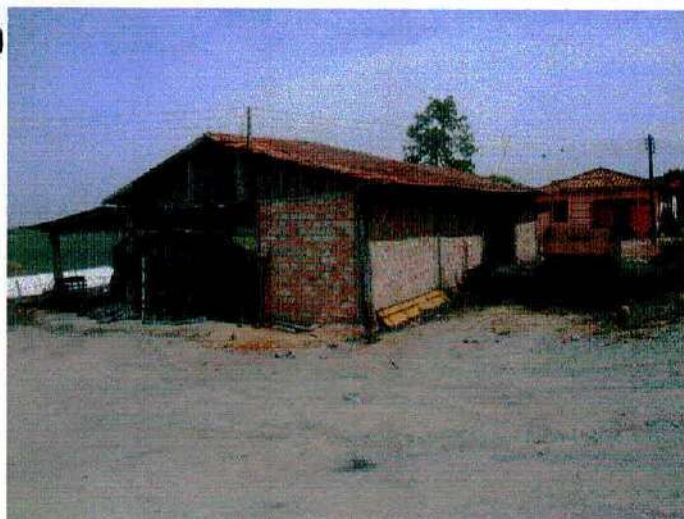
### Laudo fotográfico.



Vista da casa sede da propriedade item 4.1.1.



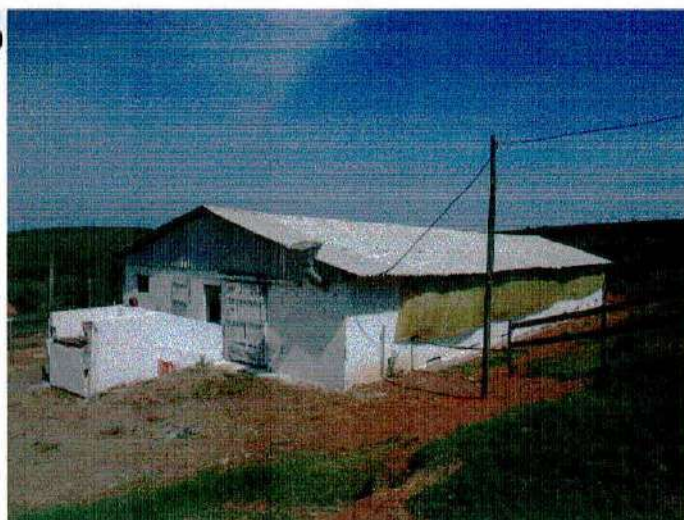
Vista dos itens 4.1.2; 4.1.3; 4.1.4; 4.1.5; 4.1.6.



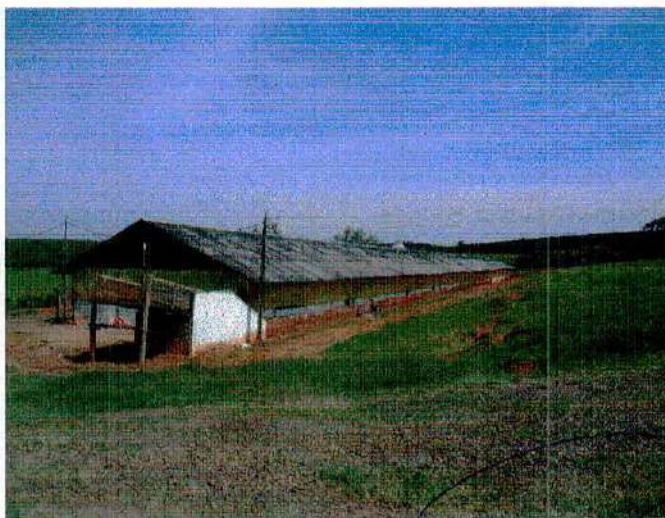
Vista dos itens 4.1.7. e 4.1.12.



Vista dos itens 4.1.14. e 4.1.15.



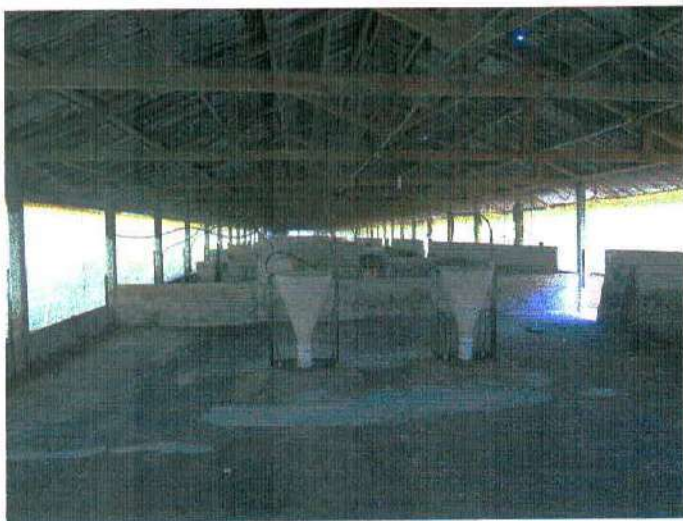
Vista do barracão para engorda de suínos item 4.1.11.



Vista do barracão para engorda de suínos item 4.1.16.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENA CHRISTIAN DOGNANI VIEIRA Protocolado em 02/02/2022 às 12:01:38, sob o número WTQB22700014936. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002823-52.2008.8.26.0620 e o código A3E3D69. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EGON EDUARD MASS, liberado nos autos em 07/04/2022 às 15:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003434-63.2012.8.26.0620 e código AA1AE6A.

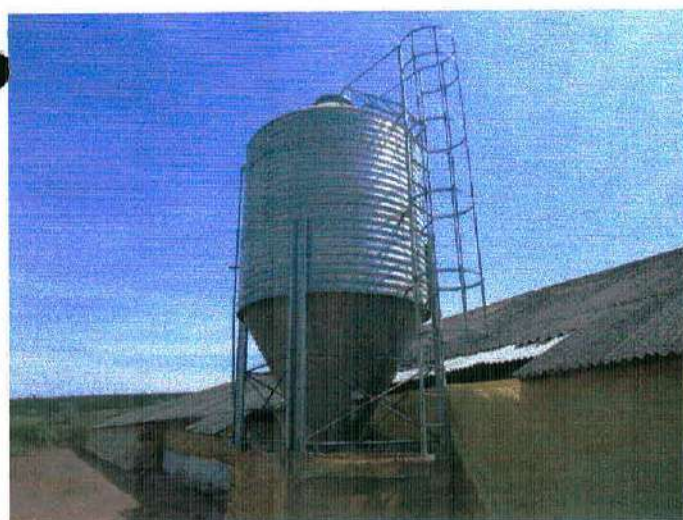
248  
93



Vista interior do barracão para engorda de suínos.



Vista casa de morada item 4.1.9.



Vista do silo item 4.1.19.



Vista dos fornos item 4.1.17.



Vista da área arrendada.



Vista parcial do cafeeiro item 5.1.1.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENA CHRISTIAN DOGNANI VIEIRA Protocolado em 02/02/2022 às 12:01:38, sob o número WTQB22700014936. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0002823-52.2008.8.26.0620 e o código A3E3D69. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EGON EDUARD MASS, liberado nos autos em 07/04/2022 às 15:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003434-63.2012.8.26.0620 e código AA1AE6A.