

**AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL****VARA DO TRABALHO DE JOSÉ BONIFÁCIO****Autos: 0000263-68.2011.5.15.0110****Mandado: ID 3af7153****Autor: Elizeu Castilho dos Santos e outros (20)****Réu: Agroleite Santa Luzia Ltda-EPP e outros (3)****Valor da execução em 28/03/2019 – R\$ 58.211,39**

No dia 23/05/2022, visando o cumprimento do mandado judicial extraído dos Autos da Execução acima identificada (ID 3af7153), **EFETUEI A REAVALIAÇÃO** do seguinte imóvel, relativo ao percentual penhorado, a saber: 19,86755%.

17,348	1
--------	---

José Bonifácio - SP

17 de maio de 2002

**IMÓVEL:** Um imóvel rural com a área de 6,04,00 ha. de terras, situado na Fazenda Rancho Queimado, deste município e comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se no V-25 (vértice vinte e cinco), situado no limite com a Rodovia Vicinal para Santa Luzia e Frigorífico AVÍCOLA Cirano Limitada; daí segue com azimute de 84º23'41" na distância de 232,19 metros até o V-8, confrontando-se com o Frigorífico Avícola Cirano Limitada; daí segue com azimute de 175º00'33" na distância de 43,31 metros até o V-9; daí segue com azimute de 185º33'30" na distância de 243,16 metros até o V-28; do V-8 ao V-28 confronta-se com João - Elizeu de Castilho; do V-28 segue com azimute de 266º24'43" na distância de 194,23 metros até o V-27, confrontando-se com a área A de Célio Moro e sua mulher; daí segue com azimute de 356º24'43" na distância de 275,19 metros até o V-25, vértice inicial da descrição planimétrica, confrontando-se com a Rodovia Vicinal SP-425, em SantaLuzia. O imóvel acha-se cadastrado no INCRA sob nº. 609.021.006.599-8, área total 10,7, módulo fiscal 30,0, nº de módulos fiscais 0,35 e FMP.2,0, apresentando os últimos cinco ITRS e o CCIR 98/99, devidamente quitados. **PROPRIETÁRIOS:** **CÉLIO MORO**, comerciante, RG.6.506.244-SP, CIC.927.945.308-44 e sua mulher **NEUSA GOMES MORO**, do lar, Rg.9.104.345-SP, CIC.049.551.558-20, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, residentes na Rua Mário Arruda, nº 200, Povoado de Santa Luzia, neste município e comarca; **LIDIO CLAUDIO REZENDE**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG.9.928.863-SP, CIC.001.073.508-90, residente na Rodovia Eliziário Firmino do Amaral - Km 04, Povoado de Santa Luzia, neste município e comarca; **AGROPECUARIA SANTA LUZIA LIMITADA**, firma com sede na Rodovia Eliziário Firmino do Amaral, s/nº - Km 4, Zona Rural, município de José Bonifácio-SP, com Contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São paulo, sob nº. 35.211.307.679, inscrita no CNPJ/ME. sob nº.69.231.413/0001-83, representada pelo sócio Lídio Claudio Rezende. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 7.603, deste cartório, datada de 07 de maio de 1.986. José Bonifácio, em 17 de maio de 2.002. O Oficial Substituto: -- (Dirceu Vicentin).

Isenta

Endereço do imóvel reavaliado: Rodovia Vicinal Eliziário Firmino do Amaral, km 04, Fazenda Rancho Queimado, Santa Luzia, José Bonifácio

Uso do Imóvel: Comercial

Estado de Conservação: ( )Novo ( )Excelente( )Bom ( )Regular ( X ) Ruim

Idade aproximada do imóvel: 20 anos

Matrícula: 17.348 – ORI de José Bonifácio

**Cadastro no INCRA:** 609.021.006.599-8

**Benfeitorias:** as constantes do Laudo de Avaliação juntado.

**Ocupação:** Imóvel está inativo, mas o destinatário Lídio Cláudio Rezende fica no local, para, segundo ele, evitar furtos e invasões.

**Características do Imóvel:** mantidas todas as características apresentadas no Laudo de Avaliação juntado

**Relação das condições da construção:** mantidas as condições da construção apresentadas no Laudo de Avaliação juntado

**REGISTRO FOTOGRÁFICO:** constante no Laudo de Avaliação juntado

**Avaliação:** Para alcançar o valor do terreno e do custo das edificações, adotei o critério de comparativo de preços a partir de pesquisa de mercado. Soma-se ao fato de que considere que o imóvel avaliado tem potencial para voltar a ser utilizado para sua principal atividade (laticínio), dotado da estrutura necessária, bem como das licenças exigidas (segundo informação do destinatário, Sr. Lídio Cláudio Rezende), sendo de fácil acesso e localização, considerando sua finalidade. MANTENHO OS MESMOS CRITÉRIOS NA PRESENTE REAVALIAÇÃO.

### **DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

O valor o imóvel foi obtido por meio de método comparativo de preços a partir de dados direto do mercado considerando anúncios disponibilizados no site da OLX. Deve-se considerar que no Município de Santa Luzia/José Bonifácio-SP não se encontram muitos terrenos como este à venda, o que dificulta fazer um comparativo mais preciso.

No Laudo de Avaliação apresentado, apurou-se o valor médio de R\$ 25,79 (vinte e cinco Reais e setenta e nove centavos) por metro quadrado.

Assim, tivemos:

Área total: 60.400 m<sup>2</sup> (100%)

Valor do M<sup>2</sup> R\$ 25,79

**Valor Final: R\$ 1.557.716,00**

PARA A PRESENTE REAVALIAÇÃO, **MANTENHO O VALOR DE R\$ 25,79 O METRO QUADRADO**

**TEMOS:**

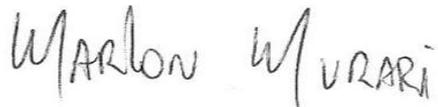
Área REAVALIADA: 12.000 m<sup>2</sup> (19,86755%) conforme Mandado

Valor do M<sup>2</sup> – R\$ 25,79

**Valor Final: R\$ 309.480,00**

DESTA FORMA, REAVALIO O PRESENTE IMÓVEL EM **R\$ 309.480,00 (trezentos e nove mil, quatrocentos e oitenta Reais).**

Era o que tinha a considerar. Sem mais.



Marlon Marcelo Murari

Oficial de Justiça Avaliador Federal

