

**LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****VARA DO TRABALHO DE JOSÉ BONIFÁCIO****Autos: 0000263-68.2011.5.15.0110****Mandado: fdeac2d****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 18/11/2021, visando o cumprimento do mandado judicial extraído dos Autos da Execução acima identificada, procedi a avaliação do seguinte imóvel:

17.348	1	José Bonifácio - SP 17 de maio de 2002
<p><b>IMÓVEL:</b> 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 Santa Luzia. O imóvel acha-se cadastrado no INCRA sob nº. 609.021.006.599-8, área total 10,7, mó dula 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. <b>PROPRIETÁRIOS:</b> <b>CÉLIO MORO</b>, comerciante, RG.6.506.244-SP, CIC.927.945.308-44 e sua mulher <b>NEUSA GOMES MORO</b>, 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; <b>LÍDIO CLAUDIO REZENDE</b>, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RG.9.928.863-SP, CIC.001.073.508-90, residente na Rodovia Eliziário Permino do Amaral - Km 04, Povoado de Santa Luzia, neste município e comarca; <b>AGROPECUARIA SANTA LUZIA LIMITADA</b>, 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. <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> 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).</p>		
Isenta		

Endereço do imóvel vistoriado: 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 presente Laudo.

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

**Características do Imóvel:**

Área total:	6,04,00 ha ou 60.400m2
Área construída:	Aproximadamente 1.200m2
Banheiros:	Não foi possível aferir
Dormitórios:	Não foi possível aferir
Pavimentos:	4
Cobertura:	Telhas de barro e de zinco
Piso externo:	concreto
Piso Interno Lajotas no piso da área interna, cerâmica nos banheiros	Não foi possível aferir
Estacionamento/Garagem:	Ampla estacionamento frontal e nas laterais
Salas	Não foi possível aferir a quantidade

**Relação das condições da construção:**

**Implantação:** Área total do imóvel 6,04,00 hectares, sendo aproximadamente 1.200 m2 de área construída em terreno plano em mesmo nível, de frente para Rodovia Vicinal Elizário Firmino do Amaral, km 04, Santa Luzia, José Bonifácio, ao da Av. Castro Alves.

**Alvenaria:** Tijolos e telhas. Notei diversos pontos de infiltração, rachaduras e vegetação que invadiu os locais.

**Esquadrias:** vidros, vitrôs e portas em mau estado de conservação, já sem fechaduras.

**Revestimentos:** não pude aferir, pois impossível adentrar nos pavimentos

**Ventilação e Insolação:** Pelo que foi possível na vistoria, apresenta condições de ventilação adequadas

**Instalações Elétricas:** não foi possível verificar.

**Instalações Hidráulicas e Esgoto:** não foi possível verificar precisamente, mas, segundo informações prestadas pelo destinatário, Sr. Lídio Claudio Rezende, o imóvel é dotado de instalações hidráulicas e de esgoto adequadas. Inclusive, segundo o próprio destinatário, há um sistema de tratamento de esgoto, que interliga o imóvel a uma lagoa de tratamento do distrito de Santa Luzia, com aproximadamente 800 metros de encanamento subterrâneo.

**Cobertura:** telhas de barro e zinco.

**Acessibilidade:** O local é de fácil acesso para todos os tipos de veículos, pois situa-se na margem esquerda da rodovia, no sentido José Bonifácio a Santa Luzia.

**CONCLUSÃO:** as condições das edificações são ruins, pois não foram dadas as manutenções necessárias ao imóvel durante o período em que está inativo.

O imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas é propriedade particular

### REGISTRO FOTOGRÁFICO



FOTO 1: portão de entrada

FOTO 2: Edificação



FOTO 3: instalações desativadas do laticínio

FOTO 4: vista lateral da edificação



**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 considereei 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.

### 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.

Anúncio 1 – OLX: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-com-4-dormitorios-a-venda-127292-m-por-r-3-300-000-00-centro-jose-bonifacio-s-817268255>

Anúncio 2 – OLX: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/jose-bonifacio/imoveis/terrenos>

Valor médio com base nos dados coletados:

Valor do M2

Anúncio 1 - R\$ 25,924

Anúncio 2 - R\$ 25,666

Total R\$ 51,59

÷ 2 = Média R\$ 25,79

Área total: 60.400 m<sup>2</sup>

Valor do M2 R\$ 25,79

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

DESTA FORMA, AVALIO O PRESENTE IMÓVEL EM R\$ 1.557.716,00

Era o que tinha a considerar. Sem mais.

*MARLON MURARI*

Marlon Marcelo Murari

Oficial de Justiça Avaliador Federal

