

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Araraquara – SP.

Reinaldo Rozato, engenheiro civil, perito do Juízo na Ação Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória, **processo digital nº 1007790-14.2017.8.26.0037**, sendo exequente Cooperativa de Crédito dos Fornecedores de Cana e Demais Produtores Rurais do Centro do Estado de SP. – Credicentro e executados Wagner Casemiro Pires e outro, vem respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o seu laudo como se lê a seguir.

I) Objetivo do trabalho

Avaliação do bem penhorado (r. Despacho de fls. 107).

II) Descrição do imóvel

“Imóvel: um imóvel rural, situado no Distrito de Guarapiranga, deste Município e Comarca de Ribeirão Bonito, estado de São Paulo, denominado Gleba A do Sítio São Caetano, com área superficial de 34,34989 hectares ou 14,19417 alqueires de terras a qual possui a seguinte descrição perimétrica: tem início no marco nº 2A, localizado junto a divisa com o imóvel denominado Sítio Bom Jardim (matrícula nº 431) de propriedade de Alcides Levada e sua mulher Irene Aparecida Donadoni Levada, Benedito Levada, Viginia Levada, Antonio Rubens Levada e sua mulher Ezilda Aparecida Mazzeo Levada, Luiz Levada e sua mulher Rosa Costa Levada, e espólio de José Levada, junto a linha divisória com a Gleba B do Sítio São Caetano, seguindo deste marco com o rumo magnético de SE 13°50’58’ E 5,10 metros até

o marco nº 03, atravessando neste percurso um trecho da Estrada Municipal que liga Guarapiranga à outras fazendas do bairro. Do marco nº 03, segue pela cerca com o rumo de SE 16°32'39" e 128,71 metros até o marco nº 04; daí deflete à direita e segue com o rumo de SO 18°31'16" e 1 129,13 metros até o marco nº 05; daí deflete a esquerda e segue com o rumo de SE 76°23'50" e 9,23 metros até o marco 06; daí segue com o rumo de SE 76°16'57" e 63,48 metros até o marco nº 07, cravado junto à um esticador de madeira. Do ponto nº 07, segue com o rumo de SE 76°16'57" e 241,16 metros até o marco nº 08; daí deflete à esquerda e segue com o rumo de NE 16°54'26" e 501,13 metros até o marco nº 09; daí segue pela cerca com o rumo de NE 16°54'26" e 312,47 metros até o marco nº 10; daí segue com o rumo de NE 16°54'26" e 96,85 metros até o marco nº 11; daí deflete à esquerda e segue como o rumo de NO 16°45'44" e 287,65 metros até o marco nº 12; daí segue pela cerca com o rumo de NO 16°53'16" e 206,66 metros até o marco nº 13; daí segue pela cerca com o rumo de NO 12°42'20" e 3,20 metros até o marco nº 13A, atravessando neste percurso um trecho da Estrada Municipal que liga Guarapiranga à outras fazendas do bairro. Do marco nº 13A, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento com o rumo de SO 54°52'14" e 52,47 metros até o marco nº 13B; daí segue pelo alinhamento com o mesmo rumo da reta anterior, ou seja: SO 54°52'14" e 76,16 metros até o marco inicial nº 2A."

Matrícula nº 13 854 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Ribeirão Bonito – SP. Folhas 69.

III) **Vistoria**

A procura para a ida ao local foi feita primeiramente em estabelecimento comercial na Rua do Comércio entre Ruas Santo Antônio e São João em Guarapiranga; posteriormente com o Sr. Manoel Rodrigues Carvalho – proprietário do Sítio São José, próximo ao local e Sr. João Batista Amiss – sócio do Sr. Adilson Casemiro Pires – irmão do executado (R.7 – fls. 71 da Matrícula 13 854).

- sem benfeitorias.

Foto 1:



Parte do local.

Foto 2:



Parte do local.

Foto 3:



Parte do local.

IV) Avaliação

IV – 1) Pesquisa realizada:

Chalu imóveis

Oferta de fazenda na região rural de Ribeirão Bonito

Ofertado por R\$ 6 200 000,00

Área: 2 081 200 m²

Para terra nua.

Aplicamos o fator oferta 0,90

Temos:

$R\$ 6\,200\,000,00 \times 0,90 \div 2\,081\,200,00 \text{ m}^2 = R\$ 2,68/\text{m}^2$ ou

R\$ 64 856,00/alqueire

IV – 2) Avaliação

Percentual penhorado: 100% (fls. 100).

V = área x unitário

V = 14,19417 alqueires x R\$ 64 856,00/alqueire

V = R\$ 920 577,09

V) Encerramento

Consta o presente laudo de 05 folhas em formato pdf.

Araraquara, 07 de agosto de 2018.

Reinaldo Rozato

CREA SP: 060 105007 1