

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJU/SP.**

Processo Físico nº 0002596-81.2008.8.26.0452

Classe–Assunto: Cumprimento de sentença–Contratos Bancários

Requerente: Fundo de Investimento em Direito Creditórios não
Padronizados NPL II

Requerido: José Augusto Matielo

GUILHERME MINOSSI ZAINA, brasileiro, Engenheiro Agrônomo, inscrito no CREA sob o nº 5060590390, domiciliado na Rua João Antônio de Arruda, nº 11, Bairro Ville Francisco, na cidade de Piraju/SP, vem, data máxima vênia, à presença de Vossa Excelência, apresentar os trabalhos periciais conforme Decisão fls. 47.

Termos em que,
Pede deferimento

Piraju, 27 de fevereiro de 2023.

Eng. Agr. Guilherme Minossi Zaina
CREA 5060590390

MATRÍCULAS: 2.316 e 10.488

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIETÁRIO:

➤ **JOSÉ AUGUSTO MATIELO.**

ENGENHEIRO AGRÔNOMO GUILHERME MINOSSI ZAINA
27/02/2023

1. OBJETO

É objeto deste trabalho de avaliação, um imóvel rural, matriculado sob nº **2.316** e **10.488** do Cartório de Registro de Imóvel de Piraju/SP, localizado no município de Óleo, Distrito de Batista Botelho.

2. PROPRIETÁRIO / OCUPANTE / POSSE

Proprietário: **JOSÉ AUGUSTO MATIELO**, inscrito no CPF/MF nº 558.859.508-49.

Posse/ocupante: **ANTONIO BARBACELI**, brasileiro, comerciante, casado, RG nº.3.610.087- SSP-SP, CPF/MF nº.074.410.298-72, residente e domiciliado na cidade de Bernardino de Campos/SP, na Avenida Guilherme Arruda Castanho, nº.1.049, Jardim Bela Vista.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Área total na matrícula 2.316: 134,31 hectares;

Área avaliada na matrícula 2.316: 2,702% ou 3,6290 ha.

Área total na matrícula 10.488: 38,72 hectares;

Área avaliada na matrícula 10.488: 25,94532% ou 10,0460 ha.

Área total avaliada M. 2.316 e 10.488: 13,6750 ha.

Aspecto físico: Topografia de relevo ondulada a levemente ondulado, solo de textura arenosa, Dimensões e forma (Anexo);

Município (UF): Óleo/SP;

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinar valor comercial do imóvel.

5. DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Roteiro de acesso: No Distrito de Batista Botelho, seguir pela Rua Mamedio Abraao Milen Faraht, acessar estrada municipal não pavimentada, sentido bairro rural, por 2.500 metros para chegar ao local conforme croqui de acesso em imagem de satélite anexo.

Coordenadas geográficas (UTM): 22k Y= 7.456.500m, X= 665.150m.

Pavimentação: Não.

Eletricidade: Não.

Recursos hídricos: Não.

Restrições físicas e ambientais do imóvel: Não.

Exploração, uso atual e classes de capacidade de uso do solo:

Exploração e uso atual	Área (há)	Classe
Silvicultura (eucalipto)	13,6750	III
Pastagem	0,0000	-
Benfeitorias	0,0000	-
Outros (Vegetação nativa, APP.)	0,0000	-
Total	13,6750	

6.0. METODOLOGIA EMPREGADA PARA APURAÇÃO DO VALOR.**6.1. TERRAS**

O método utilizado para esta avaliação foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado junto a corretores da região, com informações de vendas e ofertas ocorridas recentemente, sendo as negociações não concluídas considera-se 90% do valor ofertado para efeito de cálculo.

Segue abaixo dados de mercado:

- **Dados de Mercado 01:** Venda concretizada em 2021.

Imóvel rural com 5,8 hectares, sem benfeitorias, solo argiloso, Município de Óleo/SP, próximo ao bairro Lajeado, município de Óleo/SP.

Negociado a **R\$ 78.512,40/ hectare.**

- **Dados de Mercado 02:** Jairo Corretor de Imóveis – Creci 137283-F

Imóveis rurais para plantio de cereais situados entre os municípios de Óleo, Bernardino e Manduri estão entre **R\$ 65.000,00 e R\$ 80.000,00 /ha.**

- **Dados de Mercado 03:** Venda concretizada em 2022

Fazenda Santa Lúcia, localizada no município de Tejupá/SP, bairro dos Britos, com área de 67 hectares, solo de textura mista, cultivada com milho.

Negociado a **R\$ 65.000,00/ hectare.**

- **Dados de Mercado 04:** Venda concretizada em 2022

Fazenda Brisa da Serra, localizada no município de Sarutaiá/SP, bairro dos Britos, com área de 100 hectares, solo de textura mista a arenosa, ocupada por pastagens.

Negociado a **R\$ 62.000,00/ hectare.**

- **Dados de Mercado 05:** Venda concretizada em 2021

Imóvel rural localizado a margem da rodovia Manduri à Bernardino de Campos, no Bairro Serrinha, Distrito de Batista Botelho, com área de 45 hectares, solo de textura arenosa e topografia ondulada.

Negociado a **R\$ 57.851,23/ hectare.**

7. VALORAÇÃO DO IMÓVEL

Considerando os dados de mercado utilizados para embasamento desta avaliação, situação atual do mercado imobiliário e da propriedade avaliando (rebrota de eucalipto sem tratos culturais e potencial produtivo baixo), com topografia favorável ao cultivo mecanizado de cereais, cana de açúcar ou a continuidade da silvicultura, avalia-se em **R\$ 67.172,73 /hectare (Sessenta e sete mil, cento e setenta e dois reais e setenta e três centavos).**

7.1. Valor total do imóvel

Para obtenção do valor, multiplicou-se a área avaliada (13,6750 ha), pelo valor do hectare obtido (R\$ 67.172,73), chegando a razão de **R\$ 918.587,08 (Novecentos e dezoitos mil reais, quinhentos e oitenta e sete reais e oito centavos).**

8. CONCLUSÃO

Diante das informações levantadas dos imóveis em questão e análise do mercado imobiliário local, avalia-se em **R\$ 918.587,08 (Novecentos e dezoitos mil reais, quinhentos e oitenta e sete reais e oito centavos).**

9. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ

Liquidez normal, devido à localização.

10. OBSERVAÇÕES

- **Localização:** Fácil acesso.
- **Riscos de inundação:** Não.
- **Posseiros:** Não.
- **Servidões de passagem:** Não.

11. PERÍODO DA VISTORIA

13 a 17 de fevereiro de 2023.

12. LOCAL E DATA

Piraju (SP), 27 de fevereiro de 2023.

13. ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO

Eng. Agrônomo Guilherme Minossi Zaina – CREA/SP 5060590390

ANEXOS:

- Croqui de acesso e localização em imagens de satélite.
- Relatório fotográfico.

Eng. Agr. Guilherme Minossi Zaina
CREA/SP 5060590390

IMAGENS DE SATÉLITE



IMAGEM DE SATÉLITE 01: Croqui do roteiro de acesso e localização.

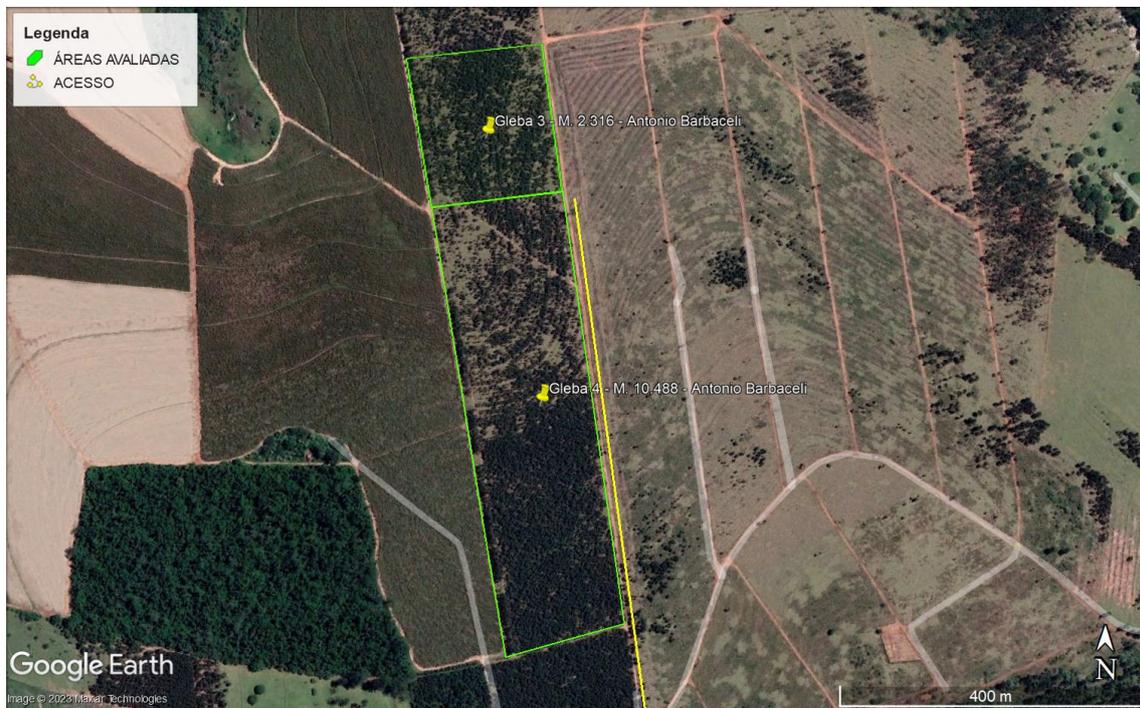


IMAGEM DE SATÉLITE 02: Croqui das áreas avaliadas

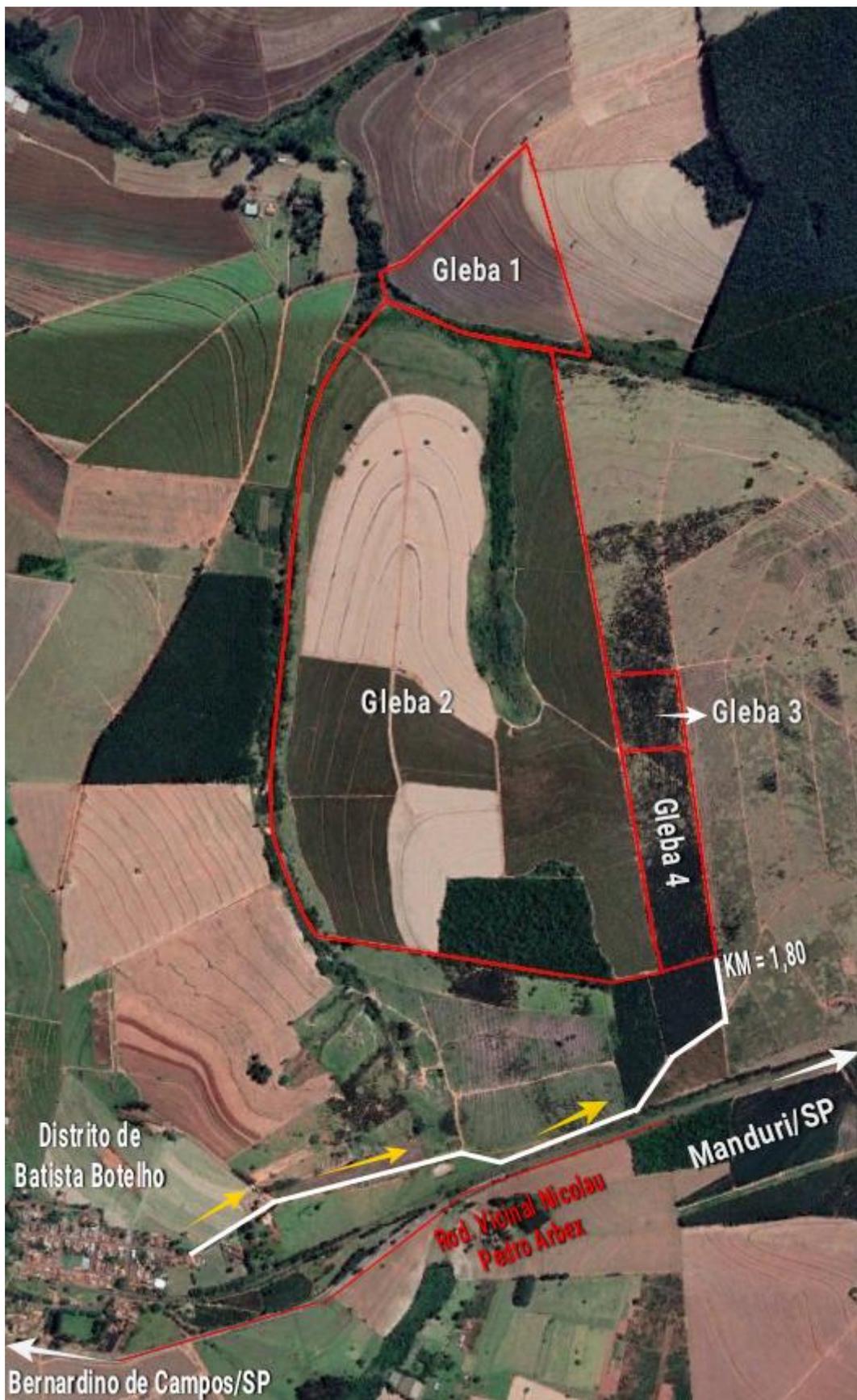


IMAGEM DE SATÉLITE 03: Croqui de localização.

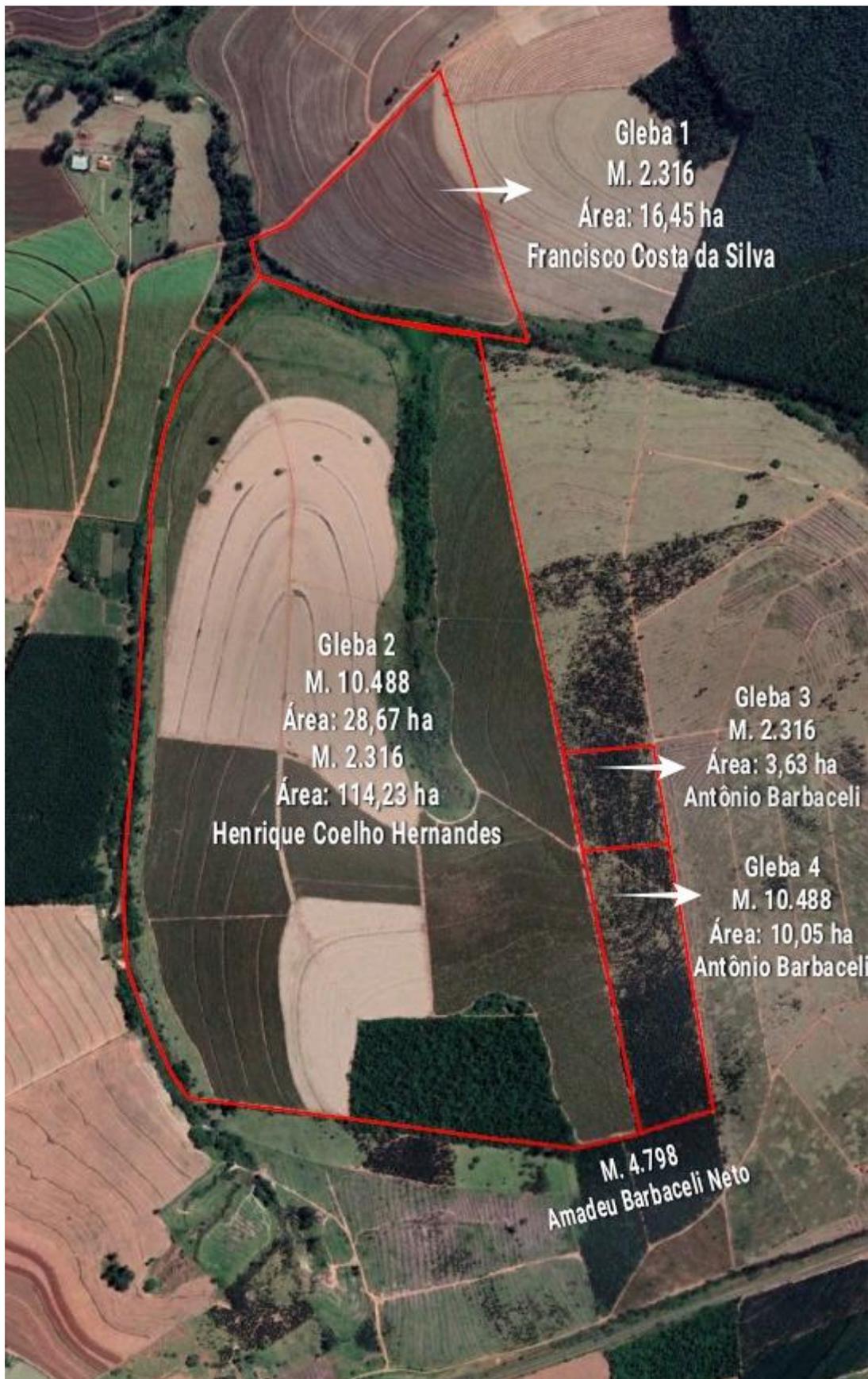


IMAGEM DE SATÉLITE 04: Croqui das áreas avaliadas e confrontantes.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 01: Área avaliada a esquerda, ocupada por rebrota de eucalipto, sem tratos culturais.



FOTO 02: Rebrota de eucalipto.



FOTO 03: Área de rebrota de eucalipto ocupada por gramíneas (braquiária) e vestígios da soltura de gado.



FOTO 04: Trilho formado pela movimentação de animais na área.



FOTO 05: Vista externa da área, rebrota de eucalipto com altura de até 6,00 metros.



FOTO 06: Vista interna das rebrotas de eucalipto.