

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE GUARARAPES ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo: 1002332-21.2018.8.26.0218

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRÉ, brasileiro, agrimensor e corretor de imóveis, portador do RG. 7.304.484-SSP/SP, inscrito no Conselho Regional cadastrado no TRT 803.050.838-72, e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI PF 47.801, aqui nomeado Perito deste Juízo (fls. 921), devidamente qualificado nos autos processuais de “Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Procedimento Comum Cível” (**feito nº 1002332-21.2018.8.26. 0218**), requerido pelo **Banco do Brasil S/A** e como requeridos: **Mateus Rigquete Gazola, Allan Chiquito Del Pascoa e Adriana Fernanda Barbosa**, em curso perante o MM. Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Guararapes-SP., que tendo procedido os estudos nos autos, para vistoria e avaliação do imóvel rural, localizado no **Município de Guararapes**, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, agradecer a honrosa designação em atendimento ao R. despacho de fls. 921, requerer a juntada do Laudo Pericial contendo: 11 (onze) folhas digitalizadas e 18 (dezoito) folhas do relatório fotográfico, com 2 (duas fotos cada), somente no anverso, e a última devidamente assinada digitalmente, referente as **matrículas Unificadas e Georreferenciadas, nas Normas Técnicas do Incra/Sigef**, devidamente descrita na **matrícula nº 19.514, (fls. 955/959)**, com Área total de **104,5328 hectares** e Perímetro de 6.003,67 metros quadrados, do Cartório de Registro Local.

Nestes Termos,
Requer juntada.

Guararapes, 23 de julho de 2.025.

Amauri José Saran Denofre
Avaliador Judicial

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho se refere ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” nos autos processuais de “**Procedimento Comum Cível (“Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Procedimento Comum Cível” (feito nº 1002332-21.2018.8.26. 0218)**), requerido pelo **Banco do Brasil S/A** e como requeridos: **Mateus Riquete Gazola, Allan Chiquito Del Pascoa e Adriana Fernanda Barbosa**, em curso perante o MM. Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Guararapes-SP., com que foi distinguido por V. Exa., vem, mui respeitosamente, apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, conforme vistoria in loco, passo a proceder à avaliação do imóvel abaixo descrito, matrícula **Unificada e Georreferenciada, nas Normas Técnicas do Incra/Sigef**, devidamente descrita na matrícula nº **19.514, (fls. 955/959), com Área total de 104,5328 hectares e Perímetro de 6.003,67 metros**, do Cartório de Registro de imóveis de Guararapes/SP, Denominado: **Sítio Nossa Senhora Desatadora de Nós**, que tem por objetivo determinar o valor atual do imóvel no mercado imobiliário local, utilizando o Método Comparativo Direto de Valores, e tendo procedido aos estudos e diligências necessárias ao cumprimento da solicitação.

DO IMÓVEL A SER AVALIADO – Imagem Google Earth e Relatório Fotográfico fls. 13/30



1. ROTEIRO DE ACESSO, VISTORIA e DESCRIÇÃO:

Roteiro de Acesso

A partir da vistoria realizada no imóvel, objeto da Avaliação, designada para o dia 30 de junho de 2025, a partir das 9:30 hs., este Perito aguardou até 10:00 hs., para comparecimento das partes, onde compareceu o Sr. Mateus Riguete Gazola, representando os demais, para acompanhar as diligências, tendo saído 10:05 hs., com destino ao local do imóvel rural, com temperatura local de 23° (graus), que tem seu acesso partindo da praça central da Comarca de Guararapes, seguindo pela Avenida Rio Branco no sentido Avenida Washington Luiz, daí, a esquerda, segue até a Avenida Tiradentes, daí, a direita, segue pela Avenida Tiradentes no sentido Estrada Municipal - GRR-156, sem pavimentação, denominada de Abdul Aziz El Kadre, numa distância de 3.045,00 metros, daí a esquerda, segue 1.615,00 metros até a porteira do imóvel, situada nas coordenadas (Longitude: -50°39'12,932" ; Latitude: -21°17'08,637"), o imóvel é delimitado por cercas em suas divisas, com palanques de madeira de lei e eucalipto tratado, em espaçamento de 3,50 metros, fechamento de arame liso e farpado com 4 fios, e parcialmente com balancim de madeira, onde foi percorrido, parcialmente, o perímetro do imóvel, tem como benfeitorias edificadas, nesta data: **1)** Uma casa edificada em alvenaria, coberta com telhas de barro, tipo cerâmica, forrada com PVC, piso cerâmica, contendo: 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda e garagem, coberta com telhas de fibrocimento, instalações elétricas e hidráulicas, aparentemente em bom estado de funcionamento e conservação, pinturas a base de látex nas paredes e esmalte nas portas e venezianas, com área edificada de 135,00 metros quadrados, **1ª)** Uma garagem para veículos, piso cimentado, coberta com telhas de cimento amianto, apoiadas em madeira, palanques de madeira, sem forro, contendo um despejo e banheiro, com área coberta de 100,00 metros quadrados; **2)** Uma Caixa d'água, em estrutura metálica, Tipo Taça, com capacidade de vinte mil litros; **3)** Um barracão, aberto, próprio para garagem de implementos e maquinários agrícolas, em estrutura metálica, em vãos livres entre pilares, apoiado em vigas, pilares e treliças, coberto com de telhas metálicas galvanizadas, parafusos, fixadores, pintura anticorrosiva e esmalte, zincada, piso terra batida, com área de 1.100,00 metros quadrados; **4)** Um barracão, aberto, próprio para oficina de implementos e maquinários agrícolas em estrutura metálica, em vãos livres entre pilares, apoiado em vigas, pilares e treliças, coberto com de telhas metálicas galvanizadas, parafusos,

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

fixadores, pintura anticorrosiva e esmalte, zincada, piso terra batida, piso de concreto armado fck 25 Mpa, espessura 18 cm, malha pop (Q-138), contém: cozinha com refeitório, banheiros, depósito, setor de peças, piso em cerâmica, sem forro, instalações elétricas e hidráulicas, aparentemente em bom estado de funcionamento e conservação, com área de 820,00 metros quadrados; **5)** Um barracão, aberto, em estrutura metálica e coberto com telhas galvanizadas, próprio para abastecimento de combustível, diesel, com área de 64,00 metros quadrados, e pátio com fechamento de palanques de concreto e tela galvanizada, altura de 1,80 metros, com 200,00 metros quadrados; **6)** Um lavador de tijolos, com rampa, próprio para implementos e veículos, sem cobertura, **7)** Rede de energia elétrica com transformador, **NÃO** foi encontrado curral edificado, conforme descrito na matrícula, por ter sido, conforme informações, objeto de demolição, por não haver mais necessidade no imóvel, hoje só cultivo de lavouras.

**DESCRIÇÃO: Matrícula nº 19.514, do C.R.I. de Guararapes-S.P. Denominado:
Sítio Nossa Senhora Desatadora de Nós**

(Descrição conforme dados da matrícula). O imóvel é cortado pelo Córrego Borboleta. Uma gleba de terras, Georreferenciada nas Normas Técnicas do Incra/Sigef, com a área de **104,5328 hectares** e perímetro de 6.003,67 metros, denominado de Sítio Nossas Senhora Desatadora de Nós, Localizado no Município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, com as seguintes benfeitorias: contendo uma (01) casa construída de tijolos e coberta com telhas, um (01) curral, rede de energia elétrica e pequenas benfeitorias, com a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BOCY-M-0637, de coordenadas (Longitude: -50°38'01,696", Latitude: -21°17'00,514" e Altitude: 400,70m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6/Mat. 15.280, SITIO NOSSA SENHORA DESATADORA DE NÓS, com os seguintes azimutes e distâncias: 182°52' e 125,89m até o vértice BOCY-M-0636, (Longitude: -50°38'01,915", Latitude: -21°17'04,601" e Altitude: 407,20 m); 82°55 e 326,21m até o vértice BOCY-M-0638, (Longitude: -50°37'50,685", Latitude: -21°17'03,295" e Altitude: 409,45m); deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL GRR-20, com os seguintes azimutes e distancias: 173°27' e 320,49m até o vértice BOCY-M-0644, (Longitude: -50°37'49,418", Latitude: -21°17'13,647" e Altitude: 409,00m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6 / Mat.

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

15.603 / SÍTIO NOSSA SENHORA DE FATIMA, com os seguintes azimutes e distâncias: 263°46' e 1.969,90m até o vértice BOCY-M-0643, (Longitude: -50°38'57,351", Latitude: -21°17'20,597" e Altitude: 403,50m); 263°40' e 77,79m até o vértice BOCY-P-3448, (Longitude: -50°39'00,033", Latitude: -21°17'20,875" e Altitude: 401,93m); 173°12' e 146,44m até o vértice BOCY-P-3447, (Longitude: -50°38'59,432", Latitude: -21°17'25,603" e Altitude: 402,65 m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6/Mat. 12534 / SÍTIO SANTO ANTONIO, com os seguintes azimutes e distancias: 264°49' e 43,48m até o vértice BOCY-M-0642, (Longitude: -50°39'00,935", Latitude: -21°17'25,731" e Altitude: 402,71m); 263°49' e 359,96m até o vértice BOCY-M-0641, (Longitude: -50°39'13,349", Latitude: -21°17'26,996" e Altitude: 417,60m); deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL GRR, com os seguintes azimutes e distâncias: 01°13' e 564,81m até o vértice BOCY-M-0640, (Longitude: -50°39'12,932", Latitude: -21°17'08,637" e Altitude: 408,96m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6/ Mat. 7.226 / SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA, com os seguintes azimutes e distâncias: 83°22' e 615,87m até o vértice BOCY-M-0639, (Longitude: -50°38'51,711", Latitude: -21°17'06,325" e Altitude: 413,72m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6 / Mat. 7.228 / SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA, com os seguintes azimutes e distancias: 82°56' e 1.452,83m até o vértice BOCY-M-0637, ponto inicial da descrição deste perímetro.

2. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a ABNT NBR 14.653-3, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas, onde se destina a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para avaliação de imóveis rurais, onde a avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente o fator "custo".

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto ao custo de

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

reprodução. A primeira medida que se deve formar ao aplicar o método da reprodução que consiste em verificar: localização e condições gerais de uso.

Observação 01

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

Observação 02

Forma e possibilidade de exploração consoante com a Norma Técnica ABNT NBR 14.653-3, será apresentado breve estudo sobre fatores diversos da região na qual se localiza esta propriedade.

Tomando-se por base Projeto de Estudos Integrados do Potencial de Recursos Naturais - Aptidão Agrícola das Terras - IBGE - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Tem como objetivo principal a avaliação do solo para uso com lavoura (três sistemas de manejo), pastagem plantada, silvicultura e pastagem natural. Nesta classificação são representadas as classes de terras (solo, fatores climáticos e relevo), as unidades de mapeamento (associação de solos), estruturas em grupos e subgrupos, e classes de aptidão agrícola.

A representação dos grupos é feita com algarismo, de 1 a 6, em escalas decrescentes, segundo as possibilidades de utilização das terras. As limitações que afetam os diversos tipos de utilização, aumentam do grupo 1 para o grupo 6, diminuindo, conseqüentemente, as alternativas de uso e a intensidade com que as terras podem ser utilizadas.

Os grupos, 1, 2 e 3, são aptos para lavoura; o grupo 4, é indicado basicamente para pastagem plantada; o grupo 5, para silvicultura e ou pastagem natural; e o grupo 6 é indicado para preservação da flora, fauna ou como área de recreação.

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

As terras consideradas aptas para lavouras são também para usos menos intensivos (pastagem plantada, silvicultura e/ou pastagem natural).

O subgrupo é o resultado do conjunto de avaliação da classe de aptidão, relacionada com os níveis de manejo, indicando o tipo de utilização das terras.

3. CRITÉRIOS ADOTADOS

O Laudo parte da premissa que as metragens constantes das documentações fornecidas estão corretas e que o título de propriedade tem fundamentação legal, devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis local, conforme matrícula nº 19.514.

Da mesma sorte, nos abstermos de busca e defeitos em títulos e/ou parâmetros técnicos possessórios.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta do laudo constou de estudo e diligência a propriedade, uma conferência de coordenadas com equipamento GPS, média de imóveis vendidos e ofertados, consultas a imobiliárias, corretores credenciados e classificados de jornais da região, estudo técnico avaliatório, o que contribuiu para formar a convicção dos valores elaboração e confecção do laudo técnico, pelo próprio avaliador que preparou as análises e as respectivas conclusões, tendo sido elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional, Não havendo qualquer tendência por este profissional.

De acordo com as consultas efetuadas junto aos Órgãos federais, na base do INCRA/SIGEF e descrição atualizada da matrícula, o imóvel encontra-se Certificada e Georreferenciada conforme as Normas Técnicas editadas pelo Incra.

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

Conforme pesquisa efetuada junto ao **DataGEO**, Sistema Ambiental Paulista, onde consta as áreas com emissão do Cadastro Ambiental Rural - **CAR**, este imóvel encontra-se devidamente Cadastrado, **Não atualizado e analisado nas Normas**, bem como **não** foi cadastrado as duas áreas de **App's** que tem no imóvel, sendo 8,22 has e 1,35 hectares, e uma Barragem onde forma uma **Lagoa** com 1,65 hectares, formada pelo córrego Borboleta, com Registro de Inscrição no CAR: SP-3518206-D5DE345B3F794487AC524A55D96D64E6.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA

Para a Avaliação, será levado em consideração, somente a área apurada conforme matrícula, Acesso, e benfeitorias edificadas, cercas de divisas, eletrificação, custos das mesmas, entre outros.

A partir da Metodologia Básica, explicitada no Itens 2 e 3 deste Laudo, temos:

Cálculo do valor da terra nua, Área Produtiva = 96,0928 Hectares.

Grupos: 1,2 e 3:

O valor da terra será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

Onde:

Vt = Valor da terra nua

At = Área da terra em hectare

Vu = Valor unitário da terra por hectare

Portanto:

Vu = R\$ 66.100,00 (hectare), onde teremos:

Vt = At: 96,0928 x Vu: R\$ 66.100,00 = em valores arredondados de

Vt = R\$ 6.352.000,00 (seis milhões, trezentos e cinquenta e dois mil reais).

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

Cálculo do valor da terra nua, Área Improdutiva = 8,44 Hectares.

Grupo: 6:

O valor da terra será calculado pela seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

Onde:

Vt = Valor da terra nua

At = Área da terra em hectare

Vu = Valor unitário da terra por hectare

Portanto:

Vu = R\$ 47.000,00 (hectare), onde teremos:

Vt = At: 8,44 x Vu: R\$ 47.000,00 = em valores arredondados teremos:

Vt = R\$ 397.000,00 (trezentos e noventa e sete mil reais).

Total Apurado Referente a Terra Produtiva e Improdutiva:

Em Valores Arredondados: R\$ 6.749.000,00 (seis milhões, setecentos e quarenta e nove mil reais), ou, em valores arredondados de R\$ 64.564,00 (sessenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e quatro reais), por hectare.

Cálculo das Benfeitorias:

Pesquisa no mercado para construção em áreas rurais no mercado local, para determinação dos preços das benfeitorias não reprodutivas foi considerado o Custo Unitário Básico da Construção Civil, onde o custo unitário básico para edificação residencial de tipo padrão baixo, e para galpão industrial, para estimativa de depreciação, foi levada em consideração o tempo de edificação aplicando a fórmula Heideck, os dados como, tempo de edificação, estimado conforme informações, com 8 (oito) anos de edificação, padrão e conservação, conforme descrições abaixo:.

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

- 1) Uma casa edificada em alvenaria, coberta com telhas de barro, tipo cerâmica, forrada com PVC, piso cerâmica, contendo: 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda e garagem, coberta com telhas de fibrocimento, instalações elétricas e hidráulicas, aparentemente em bom estado de funcionamento e conservação, pinturas a base de látex nas paredes e esmalte nas portas e venezianas, com área edificada de 135,00 metros quadrados, padrão baixo, estimado em: R\$ 121.500,00 (cento e vinte e um mil e quinhentos reais).
- 2) Uma garagem para veículos, piso cimentado, coberta com telhas de cimento amianto, apoiadas em madeira, palanques de madeira, sem forro, contendo um despejo e banheiro, com área coberta de 100,00 metros quadrados, padrão baixo, estimado em: R\$ 8.000,00 (oito mil reais).
- 3) Uma Caixa d'água, em estrutura metálica, Tipo Taça, com capacidade de vinte mil litros, estimado em: R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais).
- 4) Um barracão, aberto, próprio para garagem de implementos e maquinários agrícolas, em estrutura metálica, um depósito construído em alvenaria de blocos de concreto, próprio para ferramentas e motores, em vãos livres entre pilares, apoiado em vigas, pilares e treliças, coberto com de telhas metálicas galvanizadas, parafusos, fixadores, pintura anticorrosiva e esmalte, zincada, piso terra batida, com área de 1.100,00 metros quadrados, padrão industrial, estimado em: R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais).
- 5) Um barracão, aberto, próprio para oficina de implementos e maquinários agrícolas em estrutura metálica, em vãos livres entre pilares, apoiado em vigas, pilares e treliças, coberto com de telhas metálicas galvanizadas, parafusos, fixadores, pintura anticorrosiva e esmalte, zincada, piso terra batida, piso de concreto armado fck 25 Mpa, espessura 18 cm, malha pop (Q-138), contém: cozinha com refeitório, banheiros, depósito, setor de peças, piso em cerâmica, sem forro, instalações elétricas e hidráulicas, aparentemente em bom estado de funcionamento e conservação, com área de 820,00 metros quadrados, padrão industrial, estimado em: R\$ 328.000,00 (trezentos e vinte e oito mil reais).

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

- 6) Um barracão, aberto, em estrutura metálica e coberto com telhas galvanizadas, próprio para abastecimento de combustível, diesel, com área de 64,00 metros quadrados, e pátio com fechamento de palanques de concreto e tela galvanizada, altura de 1,80 metros, com 160,00 metros quadrados, padrão industrial, estimado em: R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).
- 7) Um lavador de tijolos, com rampa, próprio para implementos e veículos, sem cobertura, Vb., estimado em: R\$ 1.000,00 (um mil reais).
- 8) Rede de energia elétrica com transformador, Vb., estimado em:
R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Total Apurado Referente as Benfeitorias não reprodutivas:

R\$ 862.500,00 (oitocentos e sessenta e dois mil e quinhentos e sessenta reais).

5. CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito, (Fls. 1090/ 1092), e de acordo com o que foi exposto, concluo que o valor total do bem em questão, levando em conta o **Valor Total Apurado Referente a Terra Produtiva e Improdutiva de:**

R\$ 6.749.000,00 (seis milhões, setecentos e quarenta e nove mil reais), ou, em valores arredondados de R\$ 64.564,00 (sessenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e quatro reais), por hectare.

Área a ser Avaliada = 2,497 hectares, conforme solicitação de (Fls. 1092).

O valor equivalente a 2,497 has., será calculado pela seguinte fórmula:

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

Vt = At x Vu

Onde:

Vt = Valor da terra nua

At = Área da terra em hectare

Vu = Valor unitário da terra por hectare

Portanto:

Vu = R\$ 64.564,00 (hectare), onde teremos:

Vt = **At**: 2,497 x **Vu**: R\$ 64.564,00 = em valores arredondados de:

Vt = R\$ 161.217,00 (cento e sessenta e um mil, duzentos e dezessete reais).

6. REFERENCIAS

Imobiliárias da cidade e região, Avaliadores credenciados, Corretores credenciados na cidade e ofertas e mercado atual.

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo para ser esclarecido segue o presente Laudo em 12 (doze) páginas digitadas eletronicamente de um só lado, sendo esta última devidamente datada e assinada digitalmente, e, 18 (dezoito) folhas (13/30), contendo duas fotos cada, destinadas ao relatório fotográfico, referente imagens do imóvel, somente no anverso.

Esperando, ter correspondido à confiança em mim depositada, coloco-me ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Guararapes/SP., 28 de julho de 2.024

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRÉ
Avaliador Judicial

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – 18 FIs. COM 2 FOTOS CADA,
PARCIAL DAS BENFEITORIAS e LAVOURA**

ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA ESTRADA, SENTIDO BAIRRO PORTA DO CÉU



VISTA ESTRADA, SENTIDO GUARARAPES



VISTA ESTRADA, CERCA DE DIVISA FRENTE DO IMÓVEL



Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

VISTA ESTRADA, ESTACIONAMENTO DA ENTRADA DO IMÓVEL



VISTA CERCA DE DIVISA, CONFRONTANTE DO IMÓVEL



Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

VISTA PARCIAL, LAVOURA DE MILHETO – SENTIDO FUNDO



VISTA PARCIAL, LAVOURA, AÇUDE E BENFEITORIA



Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

VISTA PARCIAL, LAVOURA, PÁTIO DE VEÍCULOS e ALAMBRADO



VISTA PARCIAL, LAVADOR DE VEÍCULOS E IMPLEMENTOS



VISTA CAIXA D' ÁGUA DETAÇA METÁLICA 20 MIL LITROS



VISTA PARCIAL, BARRACÃO PRÓPRIO PARA OFICINA



BARRACÃO PARA GARAGEM DE IMPLEMENTOS – PISO EM CONCRETO



BARRACÃO PARA GARAGEM DE IMPLEMENTOS - PISO CONCRETO



BARRACÃO PARA GARAGEM DE IMPLEMENTOS – PISO EM CONCRETO



BARRACÃO PARA GARAGEM DE IMPLEMENTOS – PISO EM CONCRETO



VISTA PARCIAL DA CASA DO GERENTE



VISTA PARCIAL DA GARAGEM ANEXA A CASA



VISTA FRENTE, DA CASA DO GERENTE



VISTA PARCIAL DA LAVOURA DE MILHETO



VISTA PARCIAL DA LAVOURA DE MILHETO



VISTA DO BARRACÃO, PRÓPRIO PARA ARMAZENAMENTO DE COMBUSTÍVEL



VISTA PARCIAL, DO PÁTIO, CAIXA D'ÁGUA, ALAMBRADO E LAVOURA



VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, SEÇÃO DE PEÇAS, REFEITÓRIO, BANHEIROS



VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, SEÇÃO DE PEÇAS, REFEITÓRIO, BANHEIROS



VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, SEÇÃO DE PEÇAS, REFEITÓRIO, BANHEIROS



VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, GARAGEM PISO CONCRETO e OFICINA



VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, GARAGEM PISO CONCRETO



VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, GARAGEM PISO CONCRETO



VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, GARAGEM PISO CONCRETO



Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, OFICINA, PISO TERRA BATIDA



VISTA PARCIAL, DO BARRACÃO, FERRAMENTAS E GARAGEM PISO CONCRETO

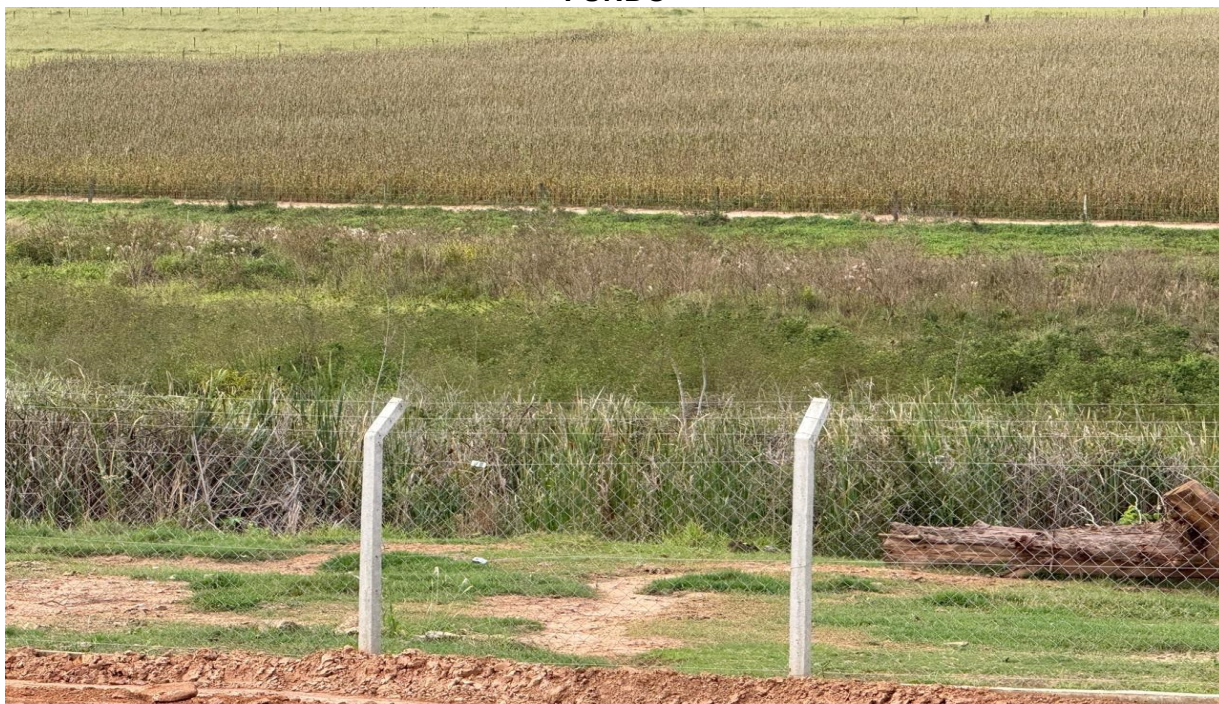


Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

**VISTA PARCIAL, ONDE CRUZA A PROPRIEDADE PELO ATERRO DO AÇUDE
FORMADO PELO CÔRREGO BORBOLETA, QUE CRUZA A PROPRIEDADE**



**VISTA PARCIAL, DA ÁREA DE APP E LAVOURA DE MILHETO AO
FUNDO**



VISTA PARCIAL, AÇUDE, ÁREA DE APP E LAVOURA DE MILHETO AO FUNDO



VISTA PARCIAL, DO AÇUDE, APP E LAVOURA DE MILHETO AO FUNDO



Amauri José Saran Denofre
Avaliador Judicial

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARARAPES ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo: 1002332-21.2018.8.26.0218

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE, brasileiro, agrimensor e corretor de imóveis, portador do RG. 7.304.484-SSP/SP, inscrito no Conselho Regional cadastrado no TRT 803.050.838-72, e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI PF 47.801, aqui nomeado Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais de “Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Procedimento Comum Cível” (**feito nº 1002332-21.2018.8.26. 0218**), requerido pelo **Banco do Brasil S/A** e como requeridos: **Mateus Riguete Gazola, Allan Chiquito Del Pascoa e Adriana Fernanda Barbosa**, em curso perante o MM. Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Guararapes-SP., vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao R. despacho de fls. 1.158, referente a Manifestação, tendo como Solicitante a NUJUR – Presidente Prudente, referente o Laudo de Avaliação Judicial, (fls.1.146/1.147), do **imóvel Georreferenciado, nas Normas Técnicas do Incra/Sigef**, devidamente descrito na **matrícula nº 19.514**, (fls. 955/959), com Área total de **104,5328 hectares** e Perímetro de 6.003,67 metros quadrados, do Cartório de Registro de imóveis de Guararapes/SP., vem responder e concluir as manifestações dos itens 3 e 5.

Nestes Termos,

Requer juntaada.

Guararapes, 29 de setembro de 2.025.

Amauri José Saran Denofre

Avaliador Judicial

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

Respostas e conclusões

O presente trabalho se refere ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” nos autos processuais de “Procedimento Comum Cível (“**Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Procedimento Comum Cível**” (feito nº 1002332-21.2018.8.26.0218), requerido pelo **Banco do Brasil S/A** e como requeridos: **Mateus Rigquete Gazola, Allan Chiquito Del Pascoa e Adriana Fernanda Barbosa**, em curso perante o MM. Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Guararapes-SP., com que foi distinguido por V. Exa., vem, mui respeitosamente, apresentar seu Parecer conclusivo referente as críticas do laudo (fls. 1146/1147), referente a avaliação do imóvel, devidamente descrito na **matrícula nº 19.514, (fls. 955/959), com Área total de 104,5328 hectares e Perímetro de 6.003,67 metros**, do Cartório de Registro de imóveis de Guararapes/SP, Denominado: Sítio Nossa Senhora Desatadora de Nós, que tem por objetivo determinar o valor atual do imóvel no mercado imobiliário local, utilizando o Método Comparativo Direto de Valores, e tendo procedido aos estudos e diligências necessárias ao cumprimento da solicitação, e cumprido com toda lisura processual e seus procedimentos à conduta ética, imparcial e tecnicamente correta.

Informo que A Perícia foi marcada com antecedência para vistoria no imóvel, objeto da Avaliação, designada para o dia 30 de junho de 2.025, a partir das 9:30 hs., tendo sido todas as partes notificadas para acompanhamento, este Perito aguardou até 10:00 hs., para comparecimento das partes, onde compareceu pela parte dos REQUERIDOS, o Sr. Mateus Rigquete Gazola, representando os demais, para acompanhar as diligências, **NÃO COMPARECEU, NENHUM REPRESENTANTE DA PARTE REQUERIDA.**

Resp. Item 3 - Laudo de Avaliação: Protestou por não informar os Proprietários do imóvel avaliado, que estão perfeitamente descritos na matrícula nº 19.514, conforme noticiado no item 1. Roteiro de Acesso, Vistoria e **Descrição**, corpo do Laudo, achando desnecessário, porque a Execução é contra os Requeridos co-proprietários do imóvel, o Sr. Mateus Rigquete Gazola e a Sra. Adriana Fernanda Barbosa, conforme também citado na manifestação item 2., os nomes dos outros co-proprietários, conforme descrito na matrícula de (fls. 956), ficha 1 verso, que são: Sra. Tania Maria Rigquete Palini; Sr. Humberto Junior Rigquete e sua mulher Sra. Iandra Macedo Alberton Rigquete; Sr. Tiago Palin; Sr. Mateus Rigquete Gazola e sua mulher Adriana Fernanda Barbosa.

Resp. Item 5 - Considerações: Protestou, na vistoria apresentada, não foi possível identificar:

Caracterização das terras: Corpo do Laudo, item 2. Metodologia Aplicada, **Observação 02:**

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

Forma e possibilidade de exploração consoante com a Norma Técnica ABNT NBR 14.653-3, será apresentado breve estudo sobre fatores diversos da região na qual se localiza esta propriedade.

Tomando-se por base Projeto de Estudos Integrados do Potencial de Recursos Naturais - Aptidão Agrícola das Terras - IBGE - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Tem como objetivo principal a avaliação do solo para uso com lavoura (três sistemas de manejo), pastagem plantada, silvicultura e pastagem natural. Nesta classificação são representadas as classes de terras (solo, fatores climáticos e relevo), as unidades de mapeamento (associação de solos), estruturas em grupos e subgrupos, e classes de aptidão agrícola.

A representação dos grupos é feita com algarismo, de 1 a 6, em escalas decrescentes, segundo as possibilidades de utilização das terras. As limitações que afetam os diversos tipos de utilização, aumentam do grupo 1 para o grupo 6, diminuindo, conseqüentemente, as alternativas de uso e a intensidade com que as terras podem ser utilizadas.

Os grupos, 1, 2 e 3, são aptos para lavoura; o grupo 4, é indicado basicamente para pastagem plantada; o grupo 5, para silvicultura e ou pastagem natural; e o grupo 6 é indicado para preservação da flora, fauna ou como área de recreação.

As terras consideradas aptas para lavouras são também para usos menos intensivos (pastagem plantada, silvicultura e/ou pastagem natural).

O subgrupo é o resultado do conjunto de avaliação da classe de aptidão, relacionada com os níveis de manejo, indicando o tipo de utilização das terras.

Caracterização das produções vegetais: 1. Roteiro de Acesso, Vistoria e Descrição, Corpo do Laudo, item 7. Hoje só cultivo de lavouras, incluindo rotativa, na data de vistoria com plantio de milho também conhecido como Pennisetum Glaucum, onde no relatório fotográfico, corpo do laudo, relatadas no interior do imóvel, cita perfeitamente o cultivo de lavoura, na data milho, é uma gramínea anual de clima tropical e subtropical.

1. Definição da Cultura de Milheto

A cultura de milho (**Pennisetum glaucum**) consiste no cultivo de uma gramínea anual de ciclo curto, pertencente à família **Poaceae**, caracterizada por sua elevada rusticidade, sistema radicular profundo e capacidade de adaptação a solos de baixa fertilidade e condições de déficit hídrico.

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

É utilizada amplamente na produção de forragem (pastejo, feno e silagem), na cobertura e proteção do solo em sistemas de plantio direto, como adubo verde, além da produção de grãos para alimentação animal e, em menor escala, humana.

Apresenta rápido crescimento, elevada produção de massa verde, boa rebrota após cortes ou pastejo e contribui para a recuperação da fertilidade e estrutura do solo, além de auxiliar no controle de plantas invasoras e redução da erosão.

2. Caracterização das Terras

2.1 Localização e Situação Fundiária

- Município, distrito e coordenadas geográficas/UTM
- Matrícula imobiliária e registro cartorial
- Área total em hectares ou metros quadrados

2.2 Topografia

- Predominância de relevo plano, suave ondulado ou ondulado
- Declividade média e influência na mecanização agrícola

2.3 Solos

- Classificação do solo (Latosolo, Argissolo, Neossolo etc.)
- Profundidade, textura (arenosa, argilosa, média)
- Fertilidade natural (baixa, média, alta)
- Necessidade de correção (calagem, adubação)

2.4 Cobertura Vegetal e Uso Atual

- Pastagens naturais ou plantadas, culturas anuais, perenes, mata nativa, áreas de preservação
- Estado de conservação (degradada, em recuperação, produtiva)

2.5 Recursos Hídricos

- Presença de rios, córregos, nascentes, represas ou poços
- Situação legal (APPs, faixas de preservação)

2.6 Infraestrutura e Acessibilidade

- Estradas de acesso, cercas, divisões internas, benfeitorias existentes

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

2.7 Potencial de Uso Agrícola

- Vocação para agricultura (lavouras anuais, perenes)
- Aptidão para pecuária (pastagem intensiva, extensiva)
- Possibilidades de uso múltiplo (integração lavoura-pecuária-floresta)

3. Caracterização das Produções Vegetais

3.1 Culturas Implantadas

- Relação das espécies cultivadas (milho, soja, cana-de-açúcar, pastagens, hortaliças, frutíferas etc.)
- Ciclo das culturas (anuais, perenes ou temporárias)

3.2 Área de Ocupação

- Extensão em hectares ou metros quadrados destinada a cada cultura
- Percentual da área total do imóvel

3.3 Sistemas de Produção

- Convencional, orgânico, agroecológico ou integração lavoura-pecuária-floresta
- Rotação ou sucessão de culturas
- Intensidade de uso da terra

3.4 Práticas de Manejo

- Preparo do solo (convencional, mínimo, plantio direto)
- Adubação e correção
- Irrigação (se existente)
- Controle de plantas daninhas, pragas e doenças

3.5 Produtividade Média

- Estimativa de produção por hectare
- Histórico produtivo das últimas safras (quando disponível)

3.6 Finalidade da Produção

- Consumo próprio, mercado local, agroindústria, exportação
- Destinação animal (pasto, silagem, grãos)

3.7 Aspectos Ambientais e Sustentabilidade

- Conservação do solo e da água

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

- Uso de práticas de agricultura sustentável
- Preservação de áreas de vegetação nativa e APPs

4. Caracterização das Atividades Pecuárias

4.1 Espécies Criadas

- Bovinos de corte ou leite, ovinos, caprinos, suínos, aves, equinos, peixes etc.
- Raças predominantes

4.2 Finalidade da Criação

- Produção de carne, leite, ovos, lã, couro, mel, pescado ou uso de tração animal
- Consumo próprio ou comercialização

4.3 Efetivo Animal

- Número aproximado de cabeças por espécie
- Taxa de lotação (animais por hectare)

4.4 Sistema de Produção

- Extensivo, semi-intensivo ou intensivo
- Pasto contínuo, rotacionado, confinamento, integração lavoura-pecuária

4.5 Alimentação e Manejo Nutricional

- Tipo de pastagem (natural, cultivada)
- Uso de silagem, feno, concentrados e suplementos
- Estratégias de manejo em períodos de seca

4.6 Infraestrutura Pecuária

- Currais, estábulos, bebedouros, cochos, piquetes, galpões, granjas ou viveiros
- Equipamentos e estruturas de apoio

4.7 Sanidade Animal

- Programas de vacinação e controle sanitário
- Manejo preventivo contra doenças e parasitas

4.8 Produtividade e Comercialização

- Produção média (litros de leite/dia, arrobas/ano, dúzias de ovos/semana, etc.)
- Destino da produção: consumo local, agroindústria, mercados regionais ou exportação

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

4.9 Aspectos Ambientais e Sustentabilidade

- Manejo de dejetos e resíduos
- Integração com agricultura ou florestas (ILPF)
- Práticas de bem-estar animal

- **Fornagem animal** (pastejo, silagem, feno, cobertura de solo).
- **Grãos** (consumo humano e animal).
- **Adução verde** (melhoria da fertilidade e estrutura do solo).
- **Cobertura em sistemas de plantio direto.**

Características principais

- **Rusticidade:** tolera seca, solos arenosos e ácidos.
- **Ciclo curto:** 60 a 120 dias.
- **Raiz profunda:** ajuda na descompactação do solo.
- **Boa produção de massa verde:** até 40 t/ha dependendo do manejo.
- **Alta capacidade de rebrota:** bom para pastejo.

Importância agrícola

- Ampla utilização no **Cerrado brasileiro** e em áreas de clima semiárido.
- Contribui para a **integração lavoura-pecuária-floresta (ILPF)**.
- Protege o solo contra erosão e reduz plantas daninhas.
- Fonte de alimento para aves, bovinos, ovinos e caprinos.

Em resumo: A **cultura de milho** é o cultivo agrícola do **Pennisetum glaucum**, voltado para **produção de forragem, grãos e cobertura vegetal**, destacando-se pela **adaptação a condições adversas, rápido crescimento e uso sustentável no manejo de solos e sistemas agropecuários**.

Resp. Item – Elementos de Pesquisa: Este Perito, é credenciado junto ao CRECI, a mais de 30 anos, possui Imobiliária na cidade e comarca de Guararapes-SP., Delegado Municipal do CRECI, trabalha com informações precisas, ou seja, de corretores Credenciados junto ao CRECI, Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da Região em que se localiza o imóvel, se for falar em método comparativo com áreas em ofertas, Não vai encontrar áreas nesta região, o cenário em que estamos vivendo atualmente, Não há áreas em ofertas, e, se tiver, seus valores estão fora de cogitação do mercado, ou seja, faz proposta, desta forma a avaliação apresentada, foi conclusiva com o valor real, e também como venda forçada, como citado no Corpo do Laudo, item 2. Metodologia Básica aplicada, Observação 01.

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes -SP-Fone: (18) 9.9146.6880

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

O memorial de cálculo, valor da terra nua produtiva e não produtiva, após levantamento in-loco, Metodologia Básica, encontrando assim o valor real do imóvel em avaliação.

A parte IDEAL da área avaliada, não está localizada, e sim encravada em área maior, impossibilitando assim uma maior precisão, tornando assim apurada pelo valor da área total.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo para ser esclarecido, segue o presente esclarecimento em 8 (oito) páginas digitadas eletronicamente de um só lado, sendo esta última devidamente datada e assinada digitalmente,

Esperando, ter correspondido à confiança em mim depositada, coloco-me ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Guararapes/SP., 29 de setembro de 2.025.

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRÉ
Avaliador Judicial