

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA RURAL

Eu, José Maria Simões Redí, brasileiro, perito de Avaliação Judicial, inscrito no CRECI/COFEC sob o nº 63.310, residente e domiciliado à Rua Rosalbino Tucci, Nº 122, Centro, Ibitinga/SP, tendo efetuado as vistorias necessárias para cumprimento do trabalho, venho apresentar o meu laudo:

À PEDIDO DE:

Sr. AGIHIRO MIURA

Preliminarmente:

Inicialmente esclarece-se que a pesquisa e a apuração do valor contido no final deste laudo obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável. Quando ao método para esta avaliação, foi utilizado o comparativo, atualizado à luz da realidade do mercado imobiliário da região.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação denominada "Fazenda Califórnia", situa-se no município de Bauru-SP, identificada pela Matrícula nº 3.180, Matrícula nº 31.847 e Matrícula nº 33.920, sob registro do Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru-SP, conforme segue:

Matrícula nº 3.180

Um sítio denominado "Lagoa", com 34,96,65 hectares de terras de terceira categoria, desmembrado da Fazenda Val de Palmas, na Seção Lagoa, no município e comarca de Bauru-SP, com área superficial de 14,4490 alqueires.

Matricula nº 31.847

Uma gleba de terras correspondente aos lotes 21 e 22, com área de 54,1 hectares, desmembrado da Fazenda Val de Palmas, da Secção Lagoa e Miracema, no município e comarca de Bauru-SP, com área superficial de 22,3583 alqueires.

Matricula nº 33.920

Uma gleba de terras que compreende os lotes 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 da Secção Lagoa da Fazenda Val de Palmas, no município e comarca de Bauru-SP, com área superficial de 95 alqueires.

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL RURAL

O imóvel rural denominado "Fazenda Califórnia" fica localizado em uma região privilegiada de primeira categoria, sendo de **dupla optidão**, pois comporta tanto a pecuária quanto a agricultura. A propriedade possui uma excelente logística, o que permite um ótimo aproveitamento em sua totalidade

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Por todos os itens atrás expostos, bem como localização topográfica e aproveitamentos das áreas rurais, tendo efetuado pesquisas levadas à efeito na região para tomada de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor total aproximado de **R\$ 170.000,00/Alqueire (Cento e setenta mil reais o alqueire)**.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo, composto por 03 vias de igual teor, digitado e ao final sendo por mim assinado.

Ibitinga, 22 de Maio de 2023.

José Maria Simões Redi
PERITO JUDICIAL
CRECI / COFECI - 63310
José Maria Simões Redi
Perito Judicial

ANEXOS:

- Matrícula nº 3.180;
- Matrícula nº 31.847;
- Matrícula nº 33.920;
- CAR – Cadastro Ambiental Rural;
- Recibo Cadastro de Imóvel Rural;
- Mapa
- Fotos

HSP
Haroldo Soares Pereira
CRECI 95.827

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliador: Haroldo Soares Pereira CPF 073.182.428-81
RG 18.217.394 CRECI 95.827
Rua. Emilio Carlos, 848, Jardim Santo André, Ibitinga SP, Cep 14940.388

Solicitante: AGIHIRO MIURA

Identificação do imóvel: "FAZENDA CALIFÓRNIA"

Município/Estado: BAURU-SP

Nº Matrícula de registro: 3.180 (14,4490 alqueires), 31.847 (22,3583 alqueires) e 33.920 (95 alqueires)

Tipo do imóvel: RURAL

Valor avaliado: R\$ 168.000,00 POR ALQUEIRE

Data base: 18/05/2023



HAROLDO SOARES PEREIRA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Data: 25 DE MAIO DE 2023

RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO: MICHEL ESTEVES DE JESUS RUA FRANCISCO SUPINO, 162, PAINEIRAS 1 – IBITINGA/SP CRECI 143.383
SOLICITANTE: AGIHIRO MIURA
OBJETO: "FAZENDA CALIFÓRNIA" MATRÍCULA Nº 3.180 - 14.4490 ALQUEIRES MATRÍCULA Nº 31.847 - 22.3583 ALQUEIRES MATRÍCULA Nº 33.920 – 95 ALQUEIRES
LOCALIZAÇÃO: BAURU-SP
VALOR AVALIADO: RS 165.00,00 POR ALQUEIRE


MICHEL ESTEVES DE JESUS
CRECI 143.383

Livro Nº 2 - Registro Geral2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

3.180

FOLHA

1

Bauru, 01 de dezembro de 1976

IMÓVEL: Um sítio denominado Lagoa, com 34,96,65 hectares de terras, de terceira categoria, desmembrado da Fazenda Val de Palmas, na Secção Lagoa, deste município e comarca de Bauru, contendo uma casa de sede de tijolos coberta de telhas, 14.000 cafeeiros, mais do campo em regular estado; redes de energia elétrica e de água e outras pequenas benfeitorias, inclusive cercas de arame e compreendida dentro do seguinte perímetro: Começa no marco 64, plantado no arrematamento com um carreador; segue por este carreador no rumo 68º00' N.O., na distância de 618,00 metros, confrontando com o lote nº 30; segue 175,00 metros com rumo 22ºN.E., até um marco sem número; segue até a área da Cachoeira com rumo 65º 00' N.O., confrontando com o lote 29; segue agora acima até o ponto de divisa com José Maturana; segue 97º00' S.O., numa distância de 93,00 metros até o marco plantado na área Colônia; segue divisando com José Maturana no rumo 90º30' S.O., com 152,00 metros; segue rumo 22º00' N.E., 108,00 metros até a linha divisória com o pomar de Aldo Ginguini; segue dividindo com estes com rumo 64º00' S.E., na distância de 183,00 metros; segue dividindo com o mesmo rumo uma distância de 131,00 metros até o marco 45; deste marco, plantado às margens da estrada municipal Bauru-Tibirica, segue na direção de Bauru por esta estrada e divisando com os lotes 65,66 e 67 até o marco 64, ponto de partida.- Imóvel já cadastrado no INCRA sob nº 61.059.002,658; área total 34,9; área explorada 34,9; área explotável 34,9; módulo 20,7; nº de módulos 1,69; fração mínima de parcelamento 20,0.- **PROPRIETÁRIO:** MARIO FRANKO, brasileiro, casado, sócio de firma comercial, residente em Bauru, à rua III, nº 180, portador do C.R. nº 157.588.348.- **REGISTRO PRECATOR:** 24.286, deste Cartório.- O Escrevente designado,

Av.1/3.180.- Em 01 de dezembro de 1.976.- Afetando o imóvel acima matriculado existe uma cédula Hipotecária inscrita sob nº 1.904 a favor do Banco do Estado de São Paulo S/A.- O Escrevente designado,

R.2/3.180.- Em 01 de dezembro de 1.976.- O imóvel acima matriculado foi por seu proprietário acima qualificado e sua mulher dona MARIA PEGORARO FRANKO, brasileira, agropecuarista, dado em HIPOTECA CESSANTE DE SEGUNDO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, vencível em 15 de outubro de 1.978 ao Banco do Estado de São Paulo S/A, agência de Gália CGO nº 61.411.633, pelo valor de R\$25.400,00 pagável em Gália com juros de 7% a.a., exigíveis em 30/6, 31/12 e na liquidação com forma instrumento de cédula rural Hipotecária emitida em 26 de novembro de 1.976 em Gália.- O Escrevente designado,

Av.3/3.180. Em 10 de janeiro de 1.979. Fica cancelada a cédula objeto da Av.1/3.180 acima, registrada anteriormente sob nº 1.904, no Livro (segue na verso)

Livro Nº 2 - Registro Geral**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO**

MATRÍCULA

31.847

FOLHA

1

Bauru, 18 de maio de 1984

IMÓVEL: UMA GLEBA de terras, correspondente aos lotes 21 e 22, com a área de 541.070,00 metros quadrados, situada e desmembrada da Fazenda Val de Palmas, da Seção Lagoa e Miracema, no distrito de Tibiriçá, município e comarca de Bauru-SP, zona da Segunda Circunscrição - Imobiliária, contendo como benfeitorias uma casa de madeira, coberta de telhas e uma mangueira, gleba essa que confronta em sua integridade, com terras da Sociedade Agro-Pecuária Sabbag Ltda, com terras de Zeferino Bernardes, com a Água Barra Grande e com Antônio Limão. O imóvel acha-se cadastrado no INCRA sob nº 617.059.000.531/7, com as seguintes elementos: área total 54,1 ha; área utilizada 0,0 ha, área aproveitável 54,1 ha; mod. fiscal 12,0; no mod. fiscais 4,50; fração mínima de parcelamento 2,0. PROPRIETÁRIA: BOMBIX - BOMBONATTI INDUSTRIAL EXPORTADORA LTDA, sediada em Agudos-SP, à rua Joaquim Rondina, nº 1.380, inscrita no CGC/MF sob nº 43.138.910/0001-09. REGISTRO - ANTERIOR: Transcrição nº 32.785 deste Cartório. O Escrevente Designa do, *J. L. Sabino*.

Emols: R\$ 560,00 Est: R\$ 112,00 Apos: R\$ 112,00 Rec: 32.016-A

R.1/31.847. Em 18 de maio de 1984. Por Escritura lavrada nas notas - do 2º Ofício de Agudos-SP, subscrita pelo Escrivão Dacio Delazeri, aos 17 de maio de 1984, Livro nº 118, fls. 128/130, o imóvel acima, foi vendido pelo preço de R\$ 1.000.000,00, à WILSON HILDEBRANDO MARTINI, brasileiro, lavrador, casado em comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com LUZIA MATHEUS MARTINI, residentes no Sítio Vista Alegre, Bairro Barra Grande, distrito de Tibiriçá, município e comarca de Bauru, portadores do CP nº 709.288.868/91. (o título acima ficou microfilmado sob nº 58.024 nesta data). O Esc. Desig., *J. L. Sabino*

Emols: R\$ 8.316,00 Est: R\$ 1.663,20 Apos: R\$ 1.663,20 Rec: 32.016-A

R.2. Em 23 de setembro de 1.985. Por escritura lavrada aos 23 de setembro de 1.985 pelo Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Tibiriçá, Comarca de Bauru, Livro 25, fls. 165, subscrita pela Escriva Interino, Maria Cristina Bressan, protocolada e microfilmada aos - 23/09/85 sob nº 66.385, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por WILSON HILDEBRANDO MARTINI e sua mulher LUZIA MATTEUS MARTINI - (ela brasileira, do lar, supra qualificados), pelo preço de - - - - - R\$ 60.000.000, a AGIHIRO MIURA, comerciante, casado em comunhão universal de bens, com TIDKOKUDAMA MIURA, do lar, inscritos no CPF/MF - nº 434.337.778/68, residentes e domiciliados em Taquaritinga-SP, à rua Major Caldeirão nº 743; e EDER EDEMIR CHIAROTTI, lavrador, casado em comunhão universal de bens, com NAZIMA APARECIDA ABRÃO CHIAROTTI, do lar, inscritos no CPF/MF nº 605.245.538/15, residentes e domiciliados do Distrito de Gueriroba, Município e Comarca de Taquaritinga-SP, todos brasileiros. O Escrevente Habilitado, *J. L. Sabino*

= SEQUE NO VERSO =



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3506003-AF80.9A15.0087.4832.B836.DF0D.24EC.3206

Data de Cadastro: 24/06/2015 07:29:51

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: Fazenda California		
Município: Bauru		UF: São Paulo
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 22°15'28,94" S	Longitude: 49°11'05,43" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 716,8443	Módulos Fiscais: 58,67**	
Código do Protocolo: 170351		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem presunção de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3506003-AF80.9A15.0087.4832.B838.DF0D.24EC.3208

Data de Cadastro: 24/06/2015 07:20:51

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [0,0 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [716,643 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CNPJ: 09.544.345/0001-80

Nome: Agropecuária Solana Limitada

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3506003-AF80.9A15.0087.4832.B836.DF0D.24EC.3206 Data de Cadastro: 24/06/2015 07:20:59

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	716,6443	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,5115	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	716,1790	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	5,8199		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
3180	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Bauru/SP
33920	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Bauru/SP
31847	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Bauru/SP
32330	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Bauru/SP





**Sistema Ambiental Paulista****CAR - Cadastro Ambiental Rural****Número: 35060030156181 Situação: Inscrito**

Data Emissão: 06/05/2015 08:37:36

Número do Protocolo: 170351

Número do CAR: 35060030156181

Situação: Inscrito

Tipo de Propriedade: RURAL

Número do CIR: 6170590027558

Número do IPTU:

Tipo de Domínio: PROPRIEDADE

Nome da
Propriedade: Fazenda California

Endereço: Estrada Municipal de Val de Palmas Bauru - Tibiriçá

Complemento: Distrito de Tibiriçá

Bairro: Zona Rural CEP: 17100000

Município: BAURU

Área Total
(Calculada): 716,13 ha

Módulos Fiscais: 59,68

Atividade Principal: Criação Animal

Data da Inscrição: 06/05/2015

PROPRIETÁRIOS ou POSSEIROS

CPF / CNPJ	Nome	Telefone	E-mail
CNPJ: 09544345000180	Agropecuária Solana Limitada	016-32541251	engeagro.agricola@gmail.com

DECLARAÇÕES

Declaração
Desenvolve atividade agrossilvopastoril

06/05/2015

SIGAM/SMAC/CTESB

pág 2 de 3



Sistema Ambiental Paulista

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35060030156181 Situação: Inscrito



MAPA



-22.25792569 -49.18362618

Dados cartogr. Informar erro no mapa

LEGENDA

- Propriedade
- Corpos d'água
- Reserva Legal

- Servidão Administrativa
- Declividade entre 25° e 45°
- APPs

06/05/2015

SIGAM/SMA/CETESB

pág 3 de 3



Sistema Ambiental Paulista

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35060030156181 Situação: Inscrito



ÁREAS

Tipo	Número de Itens	Área Calculada
Propriedade	1	716,64 ha
Servidão Administrativa	1	0,51 ha
Área Total da Propriedade	0	716,13 ha
Rios com mais de 3 metros de largura média	0	0,00 ha
Rios com até 3 metros de largura média	6	0,38 ha
Nascente	2	0,00 ha
Outros corpos d'água	5	2,59 ha
Outras APPs	0	0,00 ha
Área Total de APP	0	22,68 ha
Vegetação Nativa Remanescente	0	0,00 ha
Reserva Legal	4	18,76 ha
Declividade entre 25° e 45°	4	5,82 ha
Uso consolidado	0	0,00 ha
Reserva legal de compensação	0	0,00 ha
Servidão Ambiental	0	0,00 ha

Este documento diz respeito à inscrição do imóvel rural no CAR e não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse, tampouco elimina a necessidade de cumprimento do disposto no art. 2o. da Lei número 10.267, de 28 de agosto de 2001 (Art. 29, parágrafo 2o. da Lei Federal 12.651/2012).

SIGAM - Sistema Integrado de Gestão Ambiental - SMA - Emitido em 06/05/2015





















