



À

Luchesi Advogados.

At. Sra. Alexandrina Lopes Cajé.

Av. Francisco Matarazzo, 1.500, 16º andar Edifício New York.

São Paulo - SP

CEP: 05001-100

Prezada Senhora:

INA - Engenharia de Avaliações Ltda. – ME, inscrita no CREA sob nº 0450441, tendo realizado as diligências e estudos que se fizeram necessários, vem, mui respeitosamente à presença de V. S^a, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO**DE****AVALIAÇÃO****IMÓVEL RURAL****CLIENTE: Katsuhiko Hirose.****MUNICÍPIO: São Miguel Arcanjo (SP) Ref.: 93/13 - DATA: Outubro/2.013**



	ÍNDICE	Págs.
1.0	SUMÁRIO	03-04
2.0	OBJETIVO	04
3.0	DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	04
4.0	DESCRIÇÃO, MEDIDAS, CONFRONTAÇÕES	05
5.0	AVALIAÇÃO	06-10
6.0	VALOR DA PROPRIEDADE	10
7.0	CONDIÇÕES LIMITATIVAS	11
8.0	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE	11-12
9.0	ENCERRAMENTO	12
10.0	ANEXOS Mapa, Planta, Documentação e Fotos	



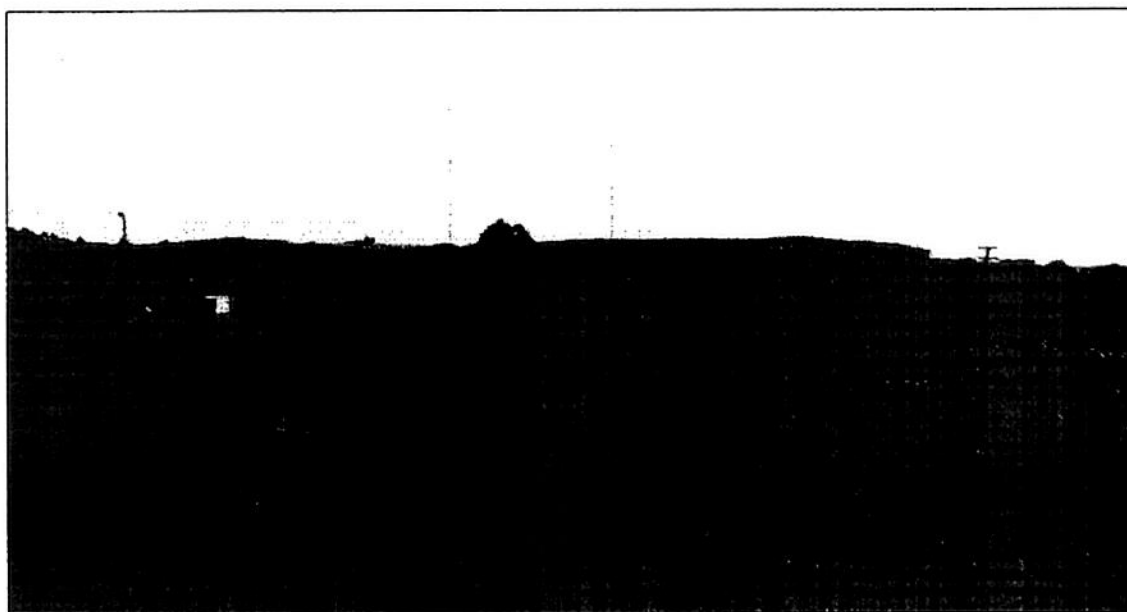
1.0 SUMÁRIO

Cliente: Katsuhiro Hirose.

Tipo do Imóvel: Um terreno situado no bairro Pinha, no Município de São Miguel Arcanjo e comarca Itapetininga – SP, correspondente ao lote 33, da Fazenda do Pinhal, com área de 10,1673 ha, denominado "Sítio Hirose".

Proprietário: Katsuhiro Hirose e sua esposa Midori Nishida Hirose.

Aproveitamento do imóvel: O imóvel está sendo utilizado com plantio de hortifrúti.



Vista da área avaliada.

Nível de rigor e metodologia utilizada: Normal, com método direto.

Tratamento dos dados: Estatística descritiva, com homogeneização dos elementos pesquisados e utilização do método comparativo direto para encontrar o valor unitário do terreno.

*Obs.: Nesta avaliação não foram consideradas as construções, uma vez que os elementos compatíveis possuíam o mesmo tipo de benfeitorias.



Valor do imóvel: R\$ 380.300,00 (trezentos e oitenta mil e trezentos reais) equivalentes a **US\$ 171,600.00** (cento e setenta e um mil e seiscentos dólares), a taxa do dólar média B.C., de R\$ 2,216, do dia 01 de outubro de 2.013.

Valor Venda Forçada: R\$ 342.300,00 (trezentos e quarenta e dois mil e trezentos reais) equivalentes a **US\$ 154,500.00** (cento e cinquenta e quatro mil e quinhentos dólares), a taxa do dólar média B.C., de R\$ 2,216, do dia 01 de outubro de 2.013.

2.0 OBJETIVO

Tem o presente laudo o objetivo de avaliar um imóvel rural, com área de 10,1673 ha de terras, lugar denominado "Sítio Hirose", situado no bairro Pinhal, no município de São Miguel Arcanjo e comarca de Itapetininga, estado de São Paulo. Conforme a Av. 45/3.872 – Existência de ação – nos autos de Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico por Fraude Contra Credores – Processo nº 305/08 (44.01.2008.001243-2), tendo como requerente Syngenta



Vista da casa da sede.

Proteção de Cultivos Ltda., e requeridos por Katsuhiko Hirose e sua esposa Midori Nishida Hirose, Goro Kato e sua esposa Shizue Aoyama Kato, em cumprimento de r. despacho, foi determinada a presente averbação, tendo por objeto o imóvel desta matrícula, para constar a existência da referida demanda, para conhecimento e ciência de eventuais terceiros de boa fé.

3.0 DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

➤ Cópia da certidão da matrícula, nº 3.872, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapetininga – SP, datada de 22 de julho de 2.013.



4.0 DESCRIÇÃO, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO Bel. SENEVAL VELOSO DA SILVA <small>OFICIAL</small>			
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP	
matrícula 3.872	ficha 1	Em 19 de	maio de 1977
<p>Imóvel: Um terreno situado no bairro Pinhal, do município de São Miguel Arcanjo, desta comarca, correspondente ao lote 33, da Fazenda do Pinhal, com a área de 101.673,22 metros quadrados ou 4,20 alqueires, denominado "SÍTIO DEGUCHI", dentro das seguintes divisas e confrontações: tem início no marco n. 46 e segue com o rumo 43º47' SW e 145,00 metros, até o marco n. 47, confrontando-se com o lote 12; daí segue a direita com rumo de 44º26' NW e 779,95 metros até o marco n. 80, cravado junto à margem direita do ribeirão dos Lemes, confrontando-se com o lote 34; daí segue pelo dito ribeirão à jusante numa extensão de 143,82 metros até o marco n. 79; daí segue à direita com rumo de 47º06' SE e 323,75 metros até o marco inicial n. 46, confrontando-se com o lote 32. Proprietário: JAMIC-INTERAÇÃO E COLONIZAÇÃO LTDA., CQC-MF 33.020.397/000213, com sede no Rio de Janeiro, à rua Flamengo, 22, 6º andar e filial em São Paulo, à rua Senador Feijó, 143, 8º andar. Título aquisitivo: 32.536. Contribuinte: 637.076.004.960. O Oficial, <i>[Assinatura]</i> (TERCIS DE MELO ALMADA).</p>			
<p>R. 6/3.872 - Itapetininga, 08 de junho de 1979</p> <p>Por escritura de 29 de maio de 1979 ao Cartório de Notas de São Miguel Arcanjo, Livro 77, fls. 104, os proprietários Kiyoichi Deguchi e sua mulher Hanako Deguchi e Shigeru Deguchi, venderam o imóvel objeto desta, pela quantia de Cr\$650.000,00 a KATSUHIRO HIROSE, RG 7.392.332, CPF - 306.817.236-53, japonês, casado com Midori Nishida Hirose, residente no Bairro do Pinhal, município de São Miguel Arcanjo. Registrado por <i>[Assinatura]</i> (Sonia de Melo Almada), escrevente autorizada.</p>			



5.0 AVALIAÇÃO

5.1. VISTORIA

5.1.1 Região

São Miguel Arcanjo é um município brasileiro do estado de São Paulo.

O município recebeu o nome em virtude de uma capela construída em suas terras para homenagear São Miguel Arcanjo.

Podemos destacar como fundadores de São Miguel Arcanjo o Tte. Urias Emygdio Nogueira de Barros, conhecido como Tte. Urias que aqui mudou-se com seus familiares, em busca de ouro e, suas duas filhas: Dona Maximina Nogueira Terra quem mandou construir a capela e Dona Tereza Augusta Nogueira, quem doou o terreno para a construção.

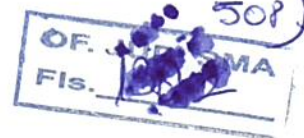
São Miguel Arcanjo é considerado a capital mundial das uvas finas (2.006); Massuto Fujiwara foi o pioneiro na plantação de uvas neste município, e hoje em dia a Festa da Uva é comemorada no Recinto de Exposição que leva o nome do pioneiro, durante a safra da uva nos meses de fevereiro e março.

A festa do padroeiro da cidade acontece no dia 29 de setembro, data em que a Igreja Católica celebra o dia do Arcanjo Miguel.

No dia do Padroeiro devotos de vários estados fazem suas visitas e muitos em agradecimento pelas graças recebidas.

Localiza-se a uma latitude 23° 52' 42" sul e a uma longitude 47° 59' 50" oeste, estando a uma altitude de 659 metros. Sua população estimada em 2004 era de 33.577 habitantes.

Neste município localiza-se a sede do Parque Estadual Carlos Botelho, um dos remanescentes de maior importância em termos de biodiversidade do Brasil. Destaca-se neste Parque Estadual a ocorrência do maior primata das Américas, o miqui-do-sul, também conhecido como mono-carvoeiro, que é sujeito de estudo do mais longo projeto de pesquisa com a espécie primata no Brasil, através da Associação Pró-Muriqui. Muriquis tem projetado São Miguel Arcanjo internacionalmente através desta associação de pesquisa. É um dos três únicos locais onde foi encontrada uma espécie de árvore da Mata Atlântica restrita ao estado de São Paulo e descrita em 1981, a *Buchenavia igaratensis*.



Acesso ao imóvel: O acesso ao imóvel é feito de quem vai de São Miguel Arcanjo pela Rodovia Nestor Fogaça (SP-250) sentido Pilar do Sul na altura do KM 161 + 800 metros, encontrará um trevo, contorna-se este e entra-se a esquerda na estrada Vicinal Kunihei Ariga, siga por 4,1 km, vire à direita e percorra 2,6 km onde encontra-se o imóvel, nas coordenadas UTM 22 K 206.255,06 E e 7.362.352,49 N e as coordenadas Geodésicas Lat. 23°49' 23" S e Long. 47°52' 59" W.

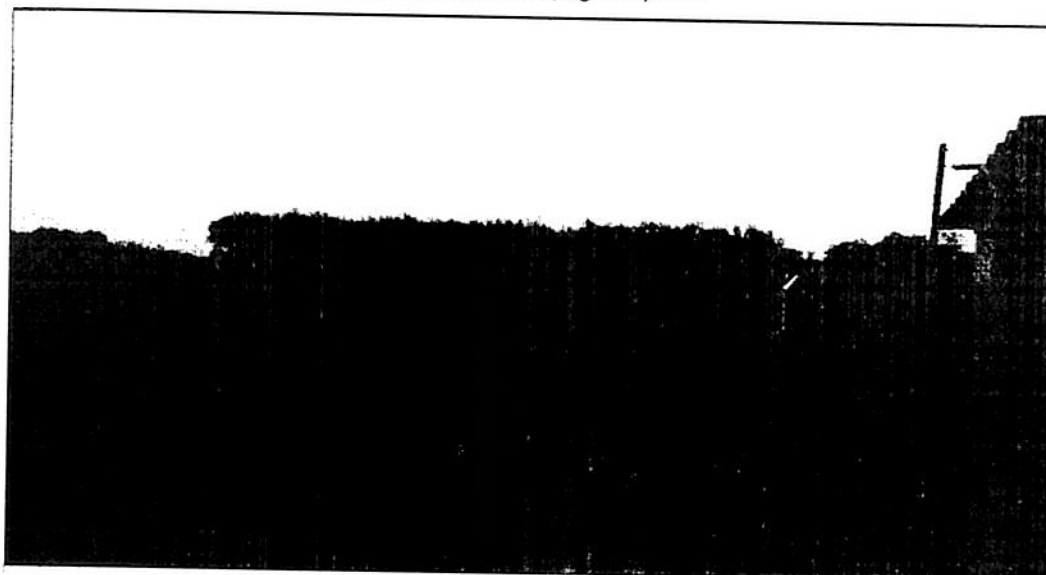


Da Vicinal Kunihei Ariga, vê-se a estrada de acesso à direita.



Estrada de acesso ao imóvel.

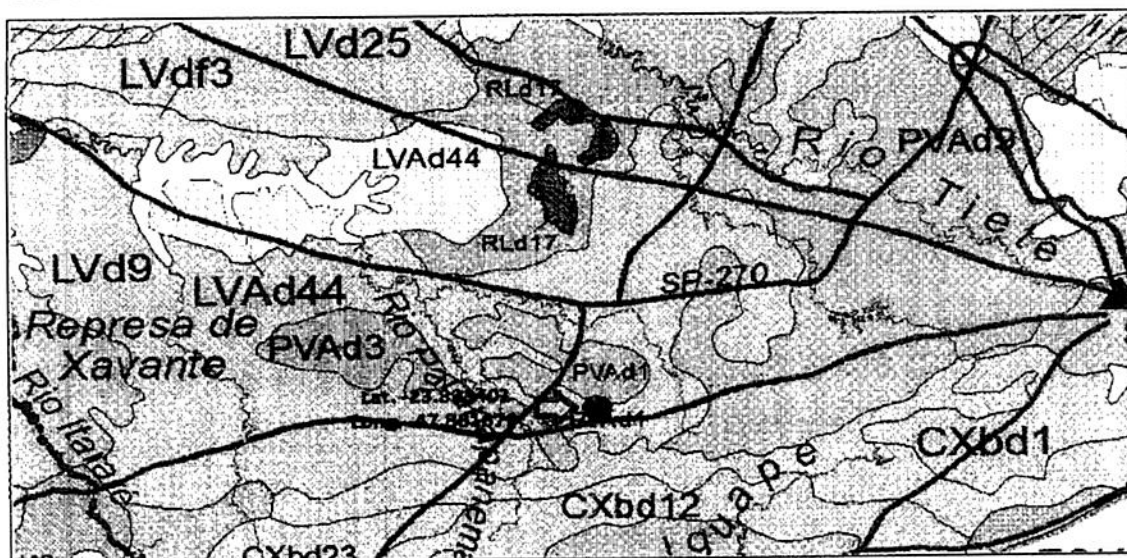
Topografia: A área rural avaliada tem uma topografia plana.



Topografia do imóvel avaliado.



Tipo de solo: O solo é constituído de Argissolos Vermelho – Amarelos Distróficos, classificado como PVAd1 (Argissolos Vermelho – Amarelos Distróficos), de conformidade com planta elaborada pelo IBGE e EMBRAPA.



5.2 VALORAÇÃO

Para se estabelecer o valor unitário de terras, utilizaram-se valores encontrados na pesquisa realizada na região, através de consultas a firmas especializadas em transações imobiliárias, com aproveitamento de elementos transacionados recentemente. Ofertas veiculadas pela imprensa e outras informações locais também foram consideradas, chegando-se ao valor médio unitário para a terra nua de:

$$q_u = \text{R\$ } 37.400,00/\text{ha. (trinta e sete mil quatrocentos reais / hectare).}$$



5.2.1 Considerações importantes

1 - Nesta região, a comercialização de terras, produtos agrícolas, insumos, etc., é realizada por equivalência da saca de soja comercial de 60 Kg.

2 - A Cepea forneceu uma tabela dos últimos 10(dez) anos, constando mês a mês, os **preços** recebidos pelos produtores no Brasil, pela saca de soja de 60 Kg., em Dólares Americanos;

3 - Para liquidação forçada, estamos utilizando o valor de equivalência de 838 sacas/ha;

5.2.2 Cálculo do valor da terra

Levando-se em conta as considerações acima colocadas, teremos que transformar o valor médio do hectare em moeda corrente do local, ou seja, em sacas de soja. Assim, teremos:

a) Média de **US\$ 21,10 / saca** (vinte e um dólares e dez centavos por saca de soja de 60 Kg.), média esta dos últimos 10 anos.

b) Valor de um dólar médio dos últimos 10 (dez) = **R\$ 2,11**

Valor médio de uma saca de soja **V_{mss} = US\$ 21,10 x 2,11 = R\$ 44,62**

$$V_{\text{terras}} = A \times q_u = \text{onde:}$$

A = área do imóvel rural (10,1673 ha)

q_u = valor unitário médio do hectare (R\$ 37.400,00/ha);

V_{terras} = 10,1673 ha x R\$ 37.400,00/ha = R\$ 380.257,02, ou seja,

$$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 380.300,00 \text{ (trezentos e oitenta mil e trezentos reais)}$$



5.2.3 Equivalência do valor da terra

Considerando-se que no mercado local as transações imobiliárias são realizadas em equivalência de sacas de soja, temos:

$$V_{\text{equivalência}} = q_u / V_{\text{msa}}$$

$$V_{\text{equiv.}} = R\$ 37.400,00 / R\$ 44,62 = 838 \text{ sacas/ha.}$$

$$V_{\text{equivalência}} = 838 \text{ (oitocentos e trinta e oito sacas de soja por hectare)}$$

6.0 VALOR DA PROPRIEDADE

O valor da propriedade será dado através do valor encontrado para suas terras, que neste caso é de:

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 380.300,00 \text{ (trezentos e oitenta mil e trezentos reais)}$$

Valor de Venda Forçada:

Para o cálculo de venda forçada, foi retirado o valor de R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais), no intuito de melhorar a liquidez e competitividade de preço do imóvel, quando comparado a outras ofertas encontradas na região. Assim, o valor encontrado para venda forçada será de:

$$V_{\text{v. Forçada}} = R\$ 342.300,00 \text{ (trezentos e quarenta e dois mil e trezentos reais)}$$



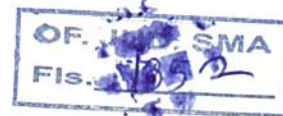
7.0 CONDIÇÕES LIMITATIVAS E FUNDAMENTOS ASSUMIDOS

- O engenheiro signatário assume que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.
- O engenheiro signatário não assume responsabilidades sobre matéria legal, econômica ou de engenharia, excluídas aquelas implícitas para o exercício de suas funções, principalmente as estabelecidas por leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Não foram efetuadas investigações específicas no que se refere a hipotecas, alienações fiduciárias e outros ônus, que não são objeto deste trabalho avaliatório.

8.0 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

O engenheiro signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O engenheiro signatário, inspecionou pessoalmente os bens objeto desta avaliação.
- No melhor do conhecimento e crédito do engenheiro avaliador signatário, as declarações dos fatos contidos no presente laudo e sobre as quais as análises, opiniões e conclusões expressas foram baseadas, são verdadeiras e corretas.
- Esta avaliação e este laudo, foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- Este laudo apresenta todas as condições limitativas (impostas nos termos do compromisso ou pelo próprio signatário), que atestam as análises, opiniões e conclusões nele contidas.



- Este laudo foi elaborado e redigido pelo engenheiro signatário e ninguém, a não ser o próprio signatário, preparou as análises e conclusões.
- O engenheiro avaliador, não tem interesse ou qualquer participação ao assunto referido neste laudo ou em relação à empresa solicitante.
- O engenheiro signatário, não tem no presente e nem contempla no futuro, interesse nos bens desta avaliação.
- A remuneração dos serviços não está, de forma alguma, sujeita ou subordinada às conclusões do laudo de avaliação.

9.0 ENCERRAMENTO

Compõe-se este laudo de 12 (doze) páginas em papel timbrado, datilografadas no anverso, com todas as precedentes e anexos rubricados, sendo esta última datada e assinada.

Matão (SP), outubro de 2.013.

INA - Engenharia de Avaliações Ltda. – ME

CREA N°0450441



LAURE, VOLPON E DEFINA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Dados do Cálculo

Descrição do Cálculo:

Indíce: INCC - 29/02/1980 a 01/01/2999, Percentual, Capitalizada,
Mensal

Valores corrigidos até: 26/01/2015

Parcelas

Parcela 1 de 1 Descrição :

Valor Original em 01/10/2013 :

Valor Corrigido até 26/01/2015 :

Total da parcela

Parcela 1

R\$ 380.300,00

R\$ 409.605,41

R\$ 409.605,41

Resultado - Total Geral

Total das parcelas : R\$ 409.605,41

Honorários Advocatícios : R\$ 0,00

Total geral : R\$ 409.605,41

Ribeirão Preto/SP, 26 de janeiro de 2015.


JÚLIO CHRISTIAN LAURE

OAB/SP 155.277


JÉSSICA SOARES DA COSTA FARIA

OAB/SP 343.336