

AO EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE DESCALVADO, SP.

PROCESSO FÍSICO Nº: 0002492-34.2004.8.26.0160

ASSUNTO: EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA

Diego Antonio Cirelli, Engenheiro Agrônomo, Perito Judicial Ambiental, inscrito no CREA/SP sob o número 5063046409, vem respeitosamente a Vossa Excelência apresentar a atualização dos valores da avaliação do processo supra citado.

Portanto, pede-se a liberação dos honorários que já se encontram depositados em conta judicial, na sua totalização.

Sem mais para o momento, certifico e dou Fé.

Este profissional de Engenharia se coloca ao dispor de Vossa Excelência para o que se fizer necessários.

Termos que pede deferimento e juntada.

Descalvado, 01 de Novembro de 2022.



Diego Antonio Cirelli

Engenheiro Agrônomo

ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DA AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO.

O presente Laudo de Avaliação foi requerido através de Processo Judicial pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Descalvado/SP.

2. OBJETIVO.

O objetivo do Laudo de Avaliação é apenas a atualização dos valores já encontrados no primeiro Laudo de Avaliação realizado anteriormente.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

O processo de Execução em face de Frigorífico Frigobem LTDA, CNPJ/MF: 03.356.791/0001-85.

Proprietários: José Antonio Garcia Benvenga (CPF: 053.622.028-04) e Carlos Marcelo Benvenga (CPF: 165.015.638-36).

A fazenda São Carlos, objeto da Ação, está localizada no município de Descalvado/SP, Estrada Municipal Guilherme Scatena, Km 6.





4. Valores corrigidos

O objetivo desta avaliação que foi realizada em 24 de Outubro de 2022, as 08:00h horário de Brasília, foi de atualizar os valores já obtidos na primeira avaliação.

Foram consideradas os valores de mercado praticados na região comparando a propriedade avalianda com demais propriedades que obtiveram o máximo de características ideais para a atualização dos valores.

Foram consideradas os valores de terras nua, construções rurais, acesso, reserva legal e APP's, cercas e demais considerações em particulares.

Foram avaliadas as construções nas áreas urbanas.

Os locais que foram usados como fontes de pesquisa são os cartórios da cidade de Descalvado/SP, produtores rurais, empreendedores, construtores no ramo civil, acesso a sites de venda de imóveis rurais e urbanos.

Portanto obtivemos:

4.1 Valor de Terra Nua.

R\$ 130.000,00 / alqueire x 58 alqueires

= R\$ 7.540.000,00 (sete milhões, quinhentos e quarenta mil reais).

4.2 Valor da Reserva Legal.

R\$ 50.000,00 / alqueire x 11,6 alqueires

= R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)

4.3 Valor das Benfeitorias em Imóvel Rural.

R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)

4.4 Valor das Benfeitorias Urbanas

R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais)

4.5 Valor dos Títulos Minerários

R\$ = R\$ 5.484.928.167,60. (cinco bilhões, quatrocentos e oitenta e quatro milhões, novecentos e vinte e oito mil, cento e sessenta e sete reais e sessenta centavos).

Mantenho o valor da avaliação dos títulos minerários devido à crise econômica mundial, referente a pandemia, onde o mercado minerário não obteve valorização significativa para um aumento nos valores já avaliados.



5. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE FAZENDA SÃO CARLOS.

É a somatória de todos os valores obtidos.

R\$ 5.498.048.167,60 (cinco bilhões, quatrocentos e noventa e oito milhões, quarenta e oito mil, cento e sessenta e sete reais e sessenta centavos).



6. ENCERRAMENTO.

Encerro a presente avaliação, contendo 05 (cinco) páginas, digitalizadas, com fotos, todas as páginas rubricadas sendo a última página datada e assinada.

O Sr. Carlos Benvenga, proprietário acompanhou a avaliação da propriedade, fornecendo todos os dados possíveis para melhor ilustrar e comprovar esse trabalho pericial.

Nenhum advogado e Assistente técnico das partes acompanharam a avaliação.

Sem mais para o presente, Certifico e dou Fé.

Termos que espera por Deferimento e Juntada.

Descalvado, 01 de Novembro de 2022.



Diego Antonio Cirelli
Engenheiro Agrônomo
CREA/SP. 5063046409.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DESCALVADO
FORO DE DESCALVADO
1ª VARA

Praça Dr. Luciano Esteves, s/nº, ., Centro - CEP 13690-000, Fone:
 (19)3583-3880, Descalvado-SP - E-mail: descavl1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

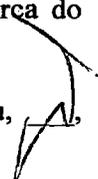
ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: **0002492-34.2004.8.26.0160**
 Classe – Assunto: **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Banco do Brasil Sa**
 Requerido: **Frigorífico Frigobem Ltda e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se as partes no prazo legal de 15 dias, acerca do laudo pericial apresentado às fls. 743/748.

Nada Mais. Descalvado, 07 de novembro de 2022. Eu, ,
 Claudiane Perna Prata, Escrevente Técnico Judiciário.

MANIFESTAÇÃO.

1. Em atendimento ao despacho de Vossa Excelência, fls. 816, segue valor atualizado da **Terra Nua, conforme matrícula 17.425 do C.R.I de Descalvado/SP.**

R\$ 130.000,00 / Alqueire paulista

Obtém valor de R\$ 53.719,00 por hectare.

R\$ 53.719,00 x 140,6101 hectares =

R\$ 7.553.433,96 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e trinta e três reais e noventa e seis centavos).

2. Em atendimento ao despacho de Vossa Excelência, fls 816, segue valor atualização dos imóveis urbanos com suas respectivas matrículas e valores.

- ✓ Prédio residencial Vila Albertina (Matrícula 5.144), 51,255 metros quadrados.

Rua F, nº 386, lote nº 3; da quadra B1 da planta do projeto de construção nº 0032, do cadastro da Prefeitura municipal com área total de 279,40 metros quadrados.

R\$ Total de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

- ✓ Terreno sem benfeitorias, 275,00 metros quadrados (matrícula 5.919), Rua Cônego Manoel Alves, lote indicado pelo nº 06.

R\$ Total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

- ✓ Casas geminadas (Matrícula 9.548); Avenida Pio XII, nº 385

R\$ Total de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)

- ✓ Um terreno sem benfeitoria (matrícula 10.040), totalizando 540,25 metros quadrados, localizado na Avenida das Flores, lado esquerdo, sentido cidade-bairro

R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

- ✓ Um terreno sem benfeitoria (matrícula 10,114) totalizando 572,73 metros quadrados, localizado na Avenida das Flores, lado esquerdo, sentido cidade-bairro.

R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

Total de R\$ 1.000.000,00 (Um milhão de reais)



Encerramento

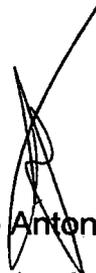
Encerro a manifestação requerida em fls 816, assim considerando as medidas e recalculadas para os valores respectivos, obtém-se:

TOTAL DA AVALIAÇÃO DE R\$
5.498.061,60 (Cinco bilhões, quatrocentos e noventa e oito milhões, sessenta e um mil reais e sessenta centavos).

Sem mais para o momento, certifico e dou Fé.

Termos que pede por Deferimento e Juntada.

Descalvado, 19 de janeiro de 2024.


Diego Antonio Cirelli
Engenheiro Agrônomo

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Atualização da avaliação dos bens no processo n. 0002492-34.2004.8.26.0160

Data de atualização dos valores: setembro/2025

Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação ref. ao Lote 1 - Fazenda S.Carlos e tít.	01/11/2022	5.492.481.601,86	6.240.818.668,24	6.240.818.668,24
2	Avaliação ref. ao Lote 2 - Mat. 5144	01/11/2022	250.000,00	284.061,88	284.061,88
3	Avaliação ref. ao Lote 3 - Mat. 5919	01/11/2022	100.000,00	113.624,75	113.624,75
4	Avaliação ref. ao Lote 4 - Mat.9548	01/11/2022	400.000,00	454.499,01	454.499,01
5	Avaliação ref. ao Lote 5 - Mat. 10040	01/11/2022	100.000,00	113.624,75	113.624,75
6	Avaliação ref. ao Lote 6 - Mat. 10114	01/11/2022	150.000,00	170.437,13	170.437,13
TOTAIS			5.493.481.601,86	6.241.954.915,76	6.241.954.915,76
Subtotal					R\$ 6.241.954.915,76
TOTAL GERAL					R\$ 6.241.954.915,76