

01 IMÓVEL

O imóvel objeto do presente trabalho consiste nas seguintes áreas:

✓ Matrícula 20.062 – Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí – SP
Um sítio de terras, com as benfeitorias constantes de duas casas cobertas de telhas, casas para colonos, mangueiro de água e quaisquer outras no mesmo existente, com a área de 59,3285 hectares, mais ou menos, situado no Bairro do Varadouro, lugar denominado Fazenda Santo Antonio, imóvel este que está compreendido dentro das divisas (conforme matrícula constante neste laudo).

✓ Matrícula 16.202 - Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí – SP
Um sítio de terras, contendo como benfeitoria uma casa de morada, com a área de 21,78 hectares, que correspondem a nove alqueires, mais ou menos, situado no Bairro de Varadouro, divisando (conforme matrícula constante neste laudo).

✓ Matrícula 48.270 - Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de São José dos Campos
Um sítio de terras sem benfeitorias, com a área aproximada 20,57 hectares, ou sejam 8,5 alqueires, mais ou menos, situado no Bairro da Pernambucana, deste Município, divisando da seguinte forma (conforme matrícula contate neste laudo).

✓ Matrícula 48.271 – Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de São José dos Campos
Propriedade Agrícola denominada Fazenda Cilindró, com 37 alqueires (63,40 hectares), mais ou menos, e uma casa de morada, e outras benfeitorias, situada no Bairro da Pernambucana, deste Município e que assim se divide (conforme matrícula constante neste laudo).

✓ Matrícula 48.272 - Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de São José dos Campos
Parte de Terras de segunda categoria, sem nenhuma benfeitoria, com a área de 4,84 hectares, mais ou menos, situada no Bairro do Varadouro, neste Município, com as seguintes divisas e confrontações (conforme matrícula constante neste laudo)

✓ Matrícula 98.186 - Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de São José dos Campos

Uma Gleba de terras, sem benfeitorias, com a área de 149,525848 hectares desmembrada de uma gleba que por sua vez foi desmembrada da Fazenda Itamirim, parte da antiga Fazenda São João do Varadouro ou Fazenda Varadouro, situada no Bairro do Varadouro, deste Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, compreendida dentro das seguintes medidas e confrontações (conforme matrícula constante neste laudo).

- ✓ Matrícula 98.187 - Registro de Imóveis e Anexo da Comarca de São José dos Campos

Uma gleba de terras sem benfeitorias, com a área de 63,014952, desmembrada da gleba que por sua vez foi desmembrada da fazenda Itamirim, parte da Antiga Fazenda São João do Varadouro ou Fazenda Varadouro, situada no Bairro do Varadouro, deste Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, compreendida dentro das seguintes medidas e confrontações (conforme matrícula constante neste laudo).

02 OBJETIVO

Conforme a solicitação da cliente MOTIVA MÁQUINAS LTDA., o presente Laudo tem por objetivo determinar o "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel descrito no item 01.

Entendemos como o "Valor de Mercado Livre para Venda" a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel na data da avaliação, para venda "a vista", a qualquer interessado, considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas, eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

03 METODOLOGIA

Neste Laudo foi adotado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", esta metodologia baseia-se na análise das características físicas e das informações diversas levantadas no mercado local, homogêneos através de elementos comparativos válidos pela contemporaneidade e que influem no valor de mercado local, dentro do segmento dos imóveis comparáveis.

04 LOCALIZAÇÃO

A área está Localizada na Rodovia dos Tamoios, no Bairro de Viradouro e Pernambucana nos Municípios de São José dos Campos e Jacareí no Estado de São Paulo.

Referência – Há mais ou menos 1700 metros da Rodovia Governador Carvalho Pinto entre as Cidades de Jacareí e São José dos Campos.

05 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Os terrenos estão localizados em uma região com diversos Loteamentos Residências, Áreas para Agricultura, Áreas para Pecuária e Reflorestamento.

A região apresenta crescimento regular, num raio de 10 a 15 km indústrias de médio e grande porte e num raio de 2 km áreas de reflorestamento de Eucalipto.

A Rodovia dos Tamoios que faz frente com uma das Matrículas é uma Rodovia que liga São Paulo ao Litoral Norte e Porto de São Sebastião.

A Rodovia Carvalho Pinto que está a 1,7 km da área é uma Rodovia que liga São Paulo ao Vale do Paraíba onde estão localizadas grandes Cidades e Indústrias.

A Rodovia Presidente Dutra que está a mais ou menos 11 km é uma Rodovia que liga São Paulo a diversas cidades do Interior Paulista, a outros Estados da região Sudeste como Rio de Janeiro, Norte de Minas e ao Nordeste do País.

06 CLIMA DA REGIÃO

Em São José dos Campos existe muito mais pluviosidade no inverno do que no verão. De acordo com a Köppen e Geiger o clima é classificado como Csa. Em São José dos Campos a temperatura média é 19.4 °C. 1269 mm é o valor da pluviosidade média anual.

Em Jacareí o clima é quente e temperado. O inverno tem muito mais pluviosidade que o verão. A classificação do clima é Csa segundo a Köppen e Geiger. Em Jacareí a temperatura média é 19.2 °C. 1301 mm é a pluviosidade média anual.

07 ZONEAMENTO

Após consulta aos textos e mapas das Leis e Decretos Municipais que definem o Plano Diretor Estratégico do Município de São José dos Campos e Jacaréi, verificamos que o imóvel está localizado em uma Zona Rural.

08 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E TRANSPORTES PÚBLICOS

O local onde o imóvel está localizado possui os seguintes melhoramentos públicos: rede elétrica, Iluminação Pública, Pavimentação (frente para a Rodovia), guias e sarjetas.

No que tange a transportes Municipais, Intermunicipais e Interestaduais o local em questão é servido por linhas regulares de ônibus, que circulam para São José dos

Campos e Jacaréi (cidades próximas) e por outras artérias adjacentes, que fazem a ligação com o transporte do centro e com outros pontos da cidade.

09 DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com a documentação e visita pessoal ao local o terreno em questão possui as seguintes características:

Conformação: Irregular e ondulada

Topografia: Acentuados aclives e declives

Área: 381,4593 Hectares
1 HECTARE = 10.000 m²
381,4593 X 10.000 m² = 3.814.593 m²

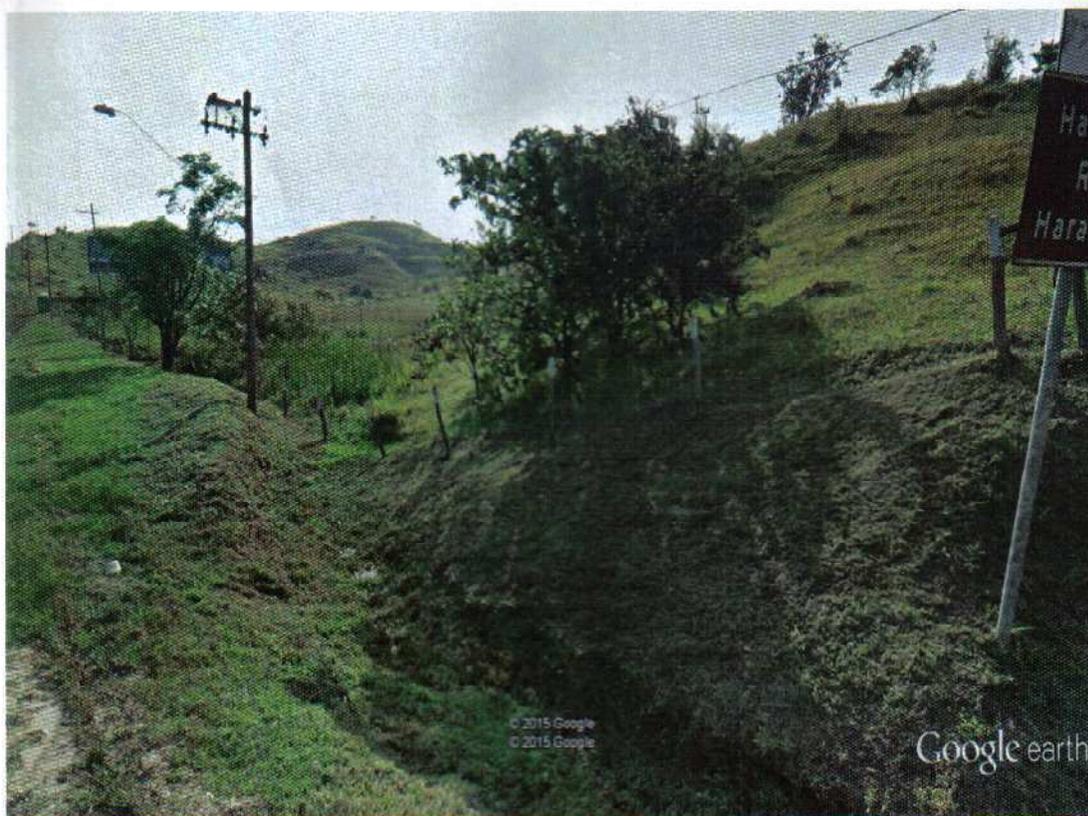
Tráfego no trecho: Regular

Construções: existem algumas construções no local (casas e moradias), as áreas possuem nascentes

Benfeitorias: não existem benfeitorias no local

ANEXO 1 - PESQUISA DE MERCADO

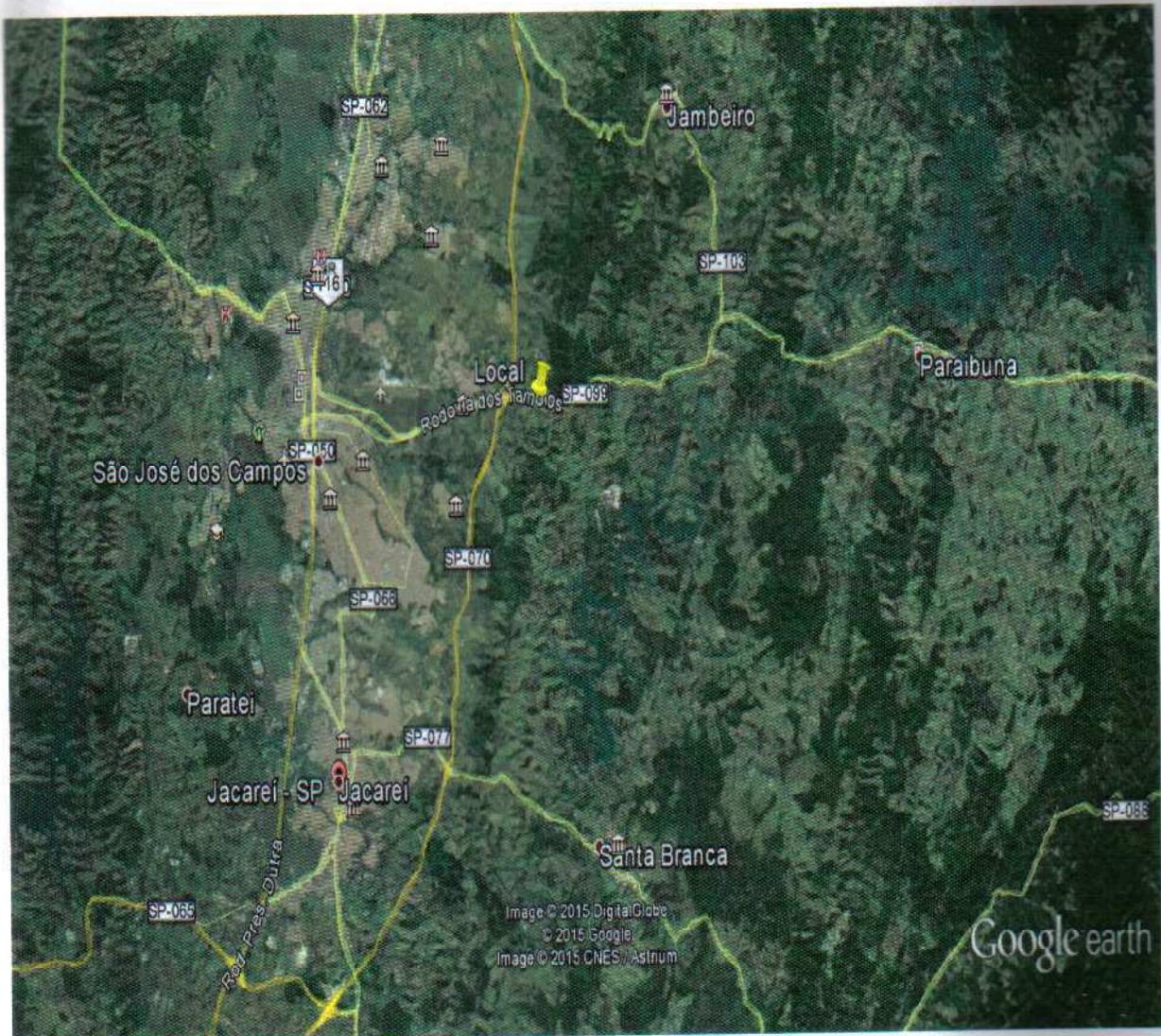
Amostra 1



Localização: Estrada são Benedito do Fógio – Bairro Lombari - Jacareí
Cidade: Jacareí - SP
Tipo: Terreno **Topografia:** Irregular
Área Terreno: 2.400.000 m² **Valor terreno:** R\$ 10,00 o metro
Fonte: Claudia Domingues (12) 3942.3551 – 9.9775.9708
(12) 7815.5266 | ID: 936*8031

ANEXO II

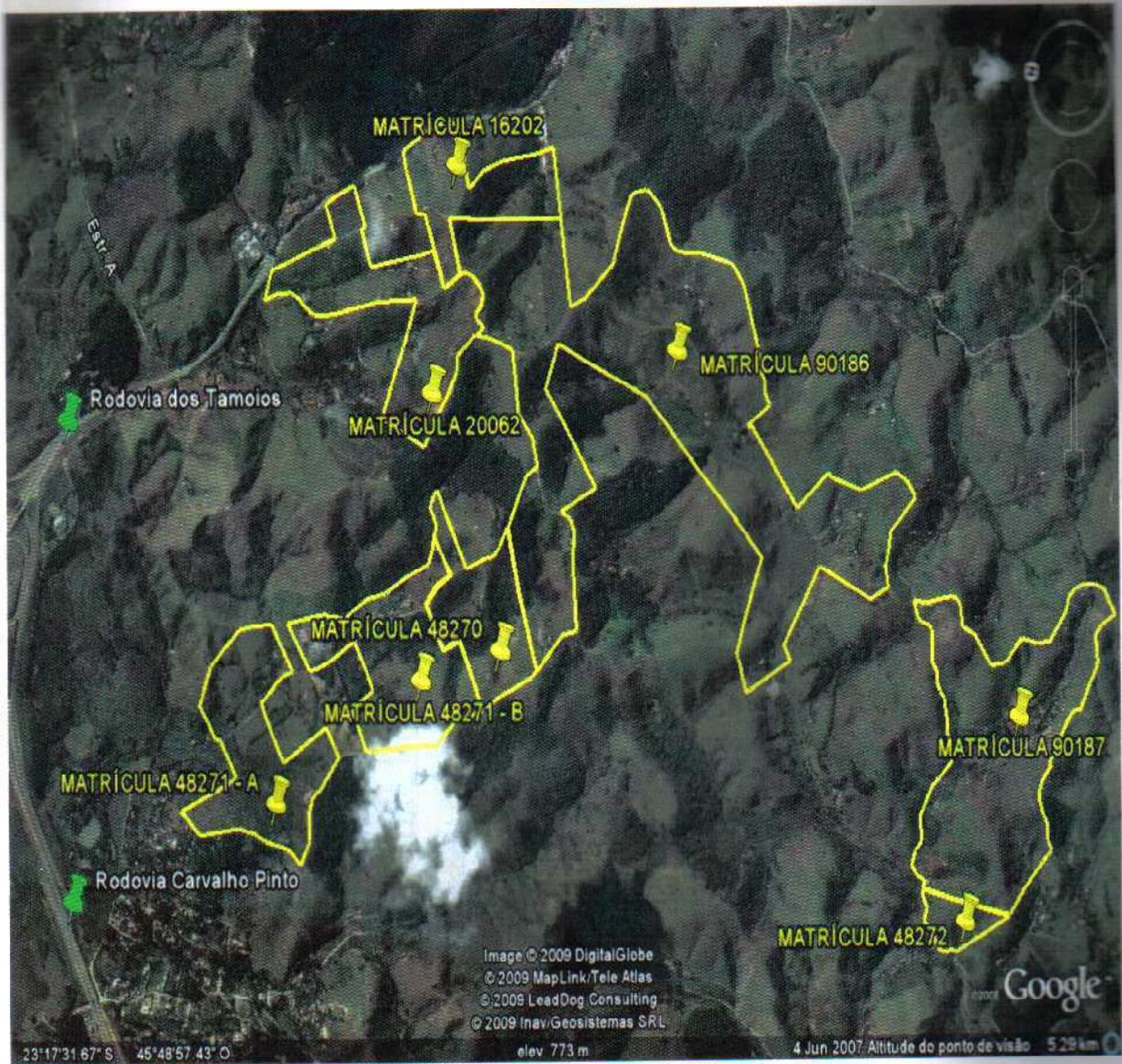
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



RUA CUBATÃO, 408 - 6ª ANDAR - 04010-001. PARAÍSO - SÃO PAULO-SP
FONE/FAX 11.3057 3751 - WWW.SAOPAULORE.COM.BR

João Paulo

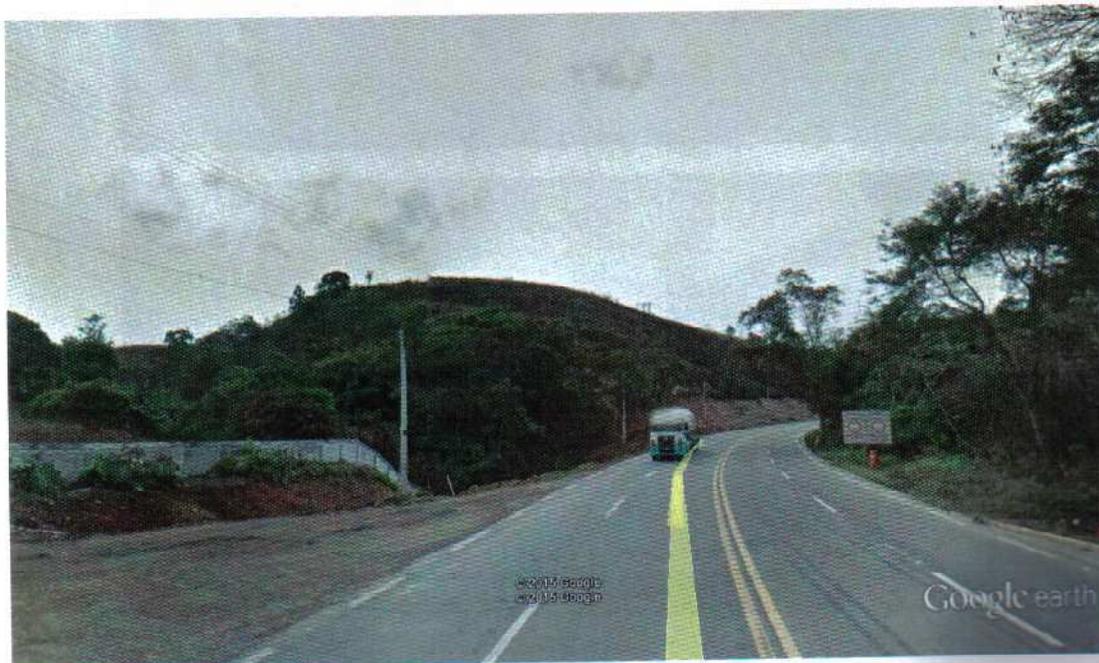
DEMARCAÇÃO APROXIMADA DA ÁREA TOTAL



RUA CUBATÃO, 408, 6º ANDAR, 04010-001, PARAÍSO, SÃO PAULO, SP
FONE/FAX 11.3057 3751 - WWW.SAOPAULORE.COM.BR

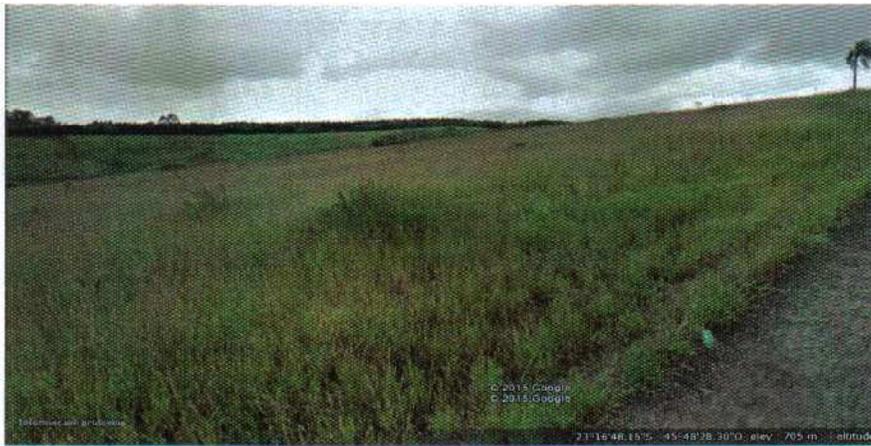
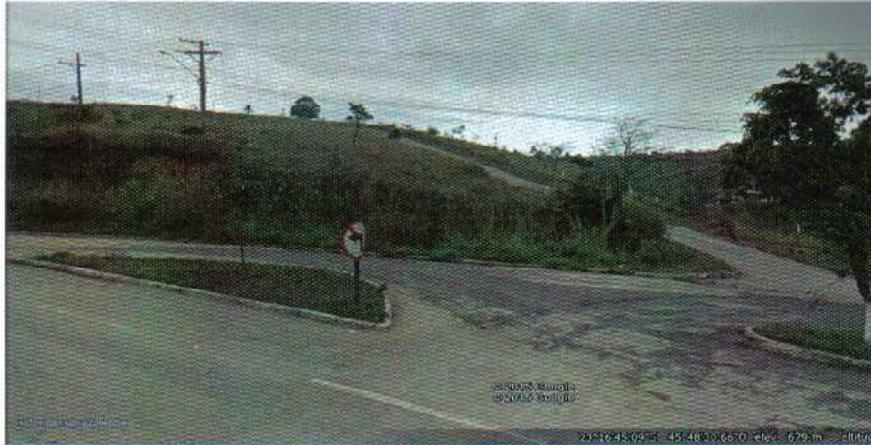
[Handwritten signature]

ANEXO IV – FOTOS



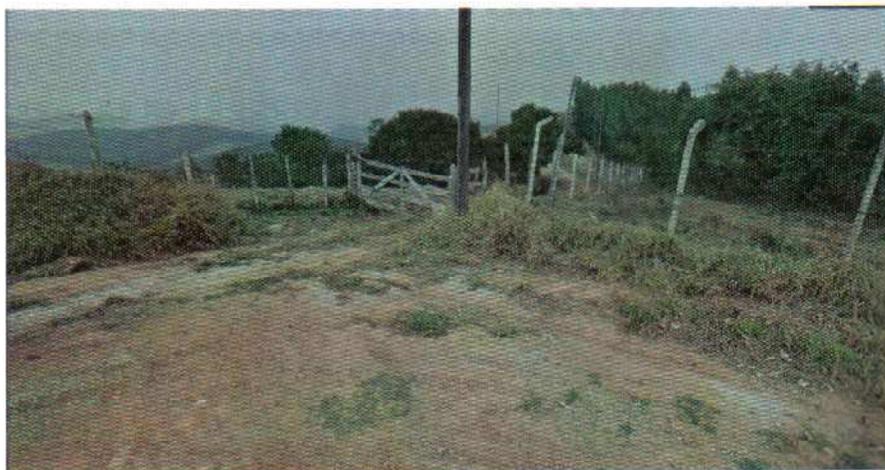
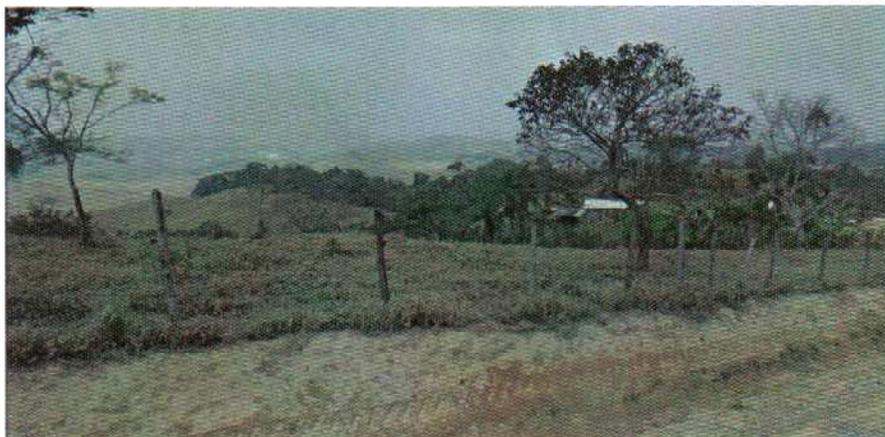
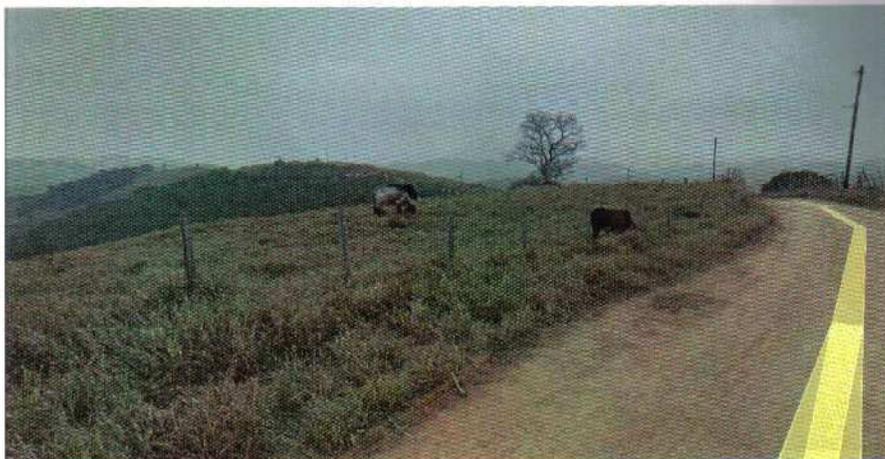
RUA CUBATÃO, 408 . 6ª ANDAR . 04010-001. PARAÍSO . SÃO PAULO.SP
FONE/FAX 11.3057 3751 - WWW.SAOPAULORE.COM.BR

Josemar



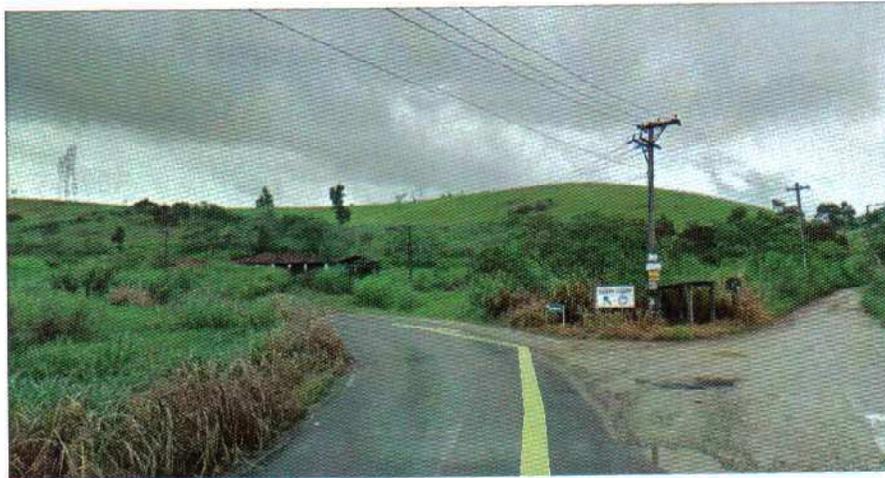
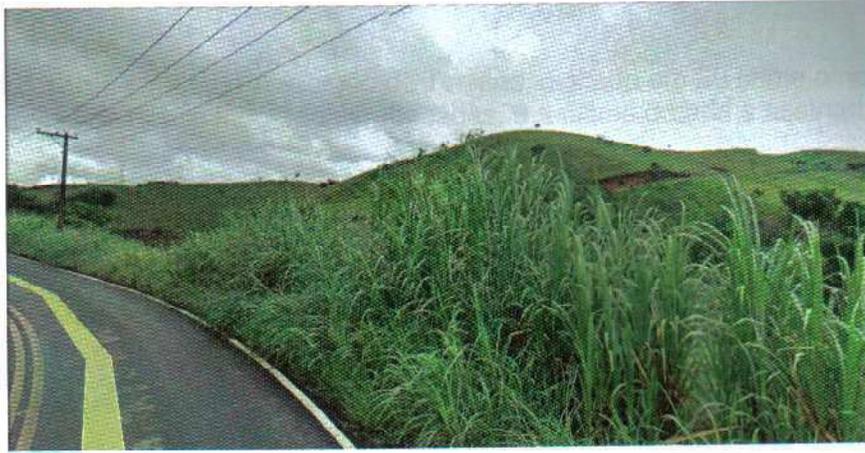
RUA CUBATÃO, 408 . 6ª ANDAR . 04010-001, PARAÍSO, SÃO PAULO.SP
FONE/FAX 11.3057 3751 - WWW.SAOPAULORE.COM.BR

Signature



RUA CUBATÃO, 408 . 6ª ANDAR . 04010-001. PARAÍSO . SÃO PAULO.SP
FONE/FAX 11.3057 3751 - WWW.SAOPAULORE.COM.BR

João Paulo



RUA CUBATÃO, 408 . 6º ANDAR . 04010-001. PARAÍSO . SÃO PAULO.SP
FONE/FAX 11.3057 3751 - WWW.SAOPAULORE.COM.BR

Signature



S. J. DOS SANTOS

PLANTA PLANIMÉTRICA		ÚNICA	
OBRA: DESMEMBRAMENTO DA FAZENDA ITAMIRIM			
PROPRIETÁRIOS: H.B.S. INÓVEIS E EMPREENDIMENTOS SOCIAIS LTDA.			
LOCAL: MUNICÍPIOS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E JACAREÍ, SP.			
ESCALA: 1 : 5000			
ÁREAS EM M ²			
TOTAL: 4.213.036,00			
SITUAÇÃO SEM ESCALA		PROPRIETÁRIOS	