Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

EXMO. SR. DRA JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJU-SP

Processo – C. Precatória nº 1003113-88.2016.8.26.0452

Aurélio Mori Tupiná, brasileiro, casado, RG 7.695.671, CREA 060.114.453.0, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, nomeado e compromissado honrosamente como **Perito Judicial** por este Juizo, nos Autos da **Ação de Execução por C. Precatória**, requerida por **New Trade Fomento Mercantil Ltda**, contra **Tramaton Tratores e Máquinas Agrícolas Ltda e outros**, dando por encerrado suas vistorias, diligências e estudos, vem mui respeitosamente, apresentar seus trabalhos e conclusões, expressas no seguinte

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em Que
P. Deferimento

Ourinhos / Piraju, 16 de março de 2017.

Engº Aurélio Mori Tupiná
CREA 060114453O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AURELIO MORI TUPINA e AURELIO MORI TUPINA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1003113-88.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DAS PRELIMINARES:

Iniciado os trabalhos logo após a ciência do comunicado, esse Perito realizou a inspeção nos locais determinados pela Carta Precatória, tratando-se de um exame de Avaliação de bens imóveis, em que se está em tela, Ação de Execução por Carta Precatória, tendo como requerente New Trade Fomento Mercantil Ltda e como requerido Tramaton Tratores e Máquinas Agrícolas Ltda e outros, em curso na Segunda Vara Cível da Comarca de Piraju-SP.

As partes não apresentaram quesitos e nem indicaram assistentes técnico.

DO OBJETIVO DO EXAME:

Este exame tem por objetivo, a **realização da avaliação dos imóveis**, conforme indicação dos bens passíveis de penhora, contidos na referida Carta Precatória, às fls. 04/07 dos autos.

DOS IMÓVEIS E DA LOCALIZAÇÃO:

Tratam-se de **09 (nove) imóveis**, sendo 07 urbanos e 02 rurais, que acompanhando a lista indicada pela autora, são assim identificados:

1. Imóvel rural, gleba de terras contendo 44,77 ha equivalente a 18,50 alqueires, situada no município de Piraju, em lugar denominado de "Rasgão", com matrícula nº 22.771 do CRI de Piraju.

2. Imóvel urbano, do lote de terreno sob nº 01, da quadra "A", do loteamento denominado Parque Residencial Ana Cristina, na cidade de Piraju, com matrícula nº 15.228 do CRI de Piraju.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUEIRA e outros em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0000652-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

3. Imóvel urbano, constituído de um barracão comercial, situado na Rua Major Mariano, nº 935, Vila Pedreiro, na cidade de Piraju, com matrícula nº 9.675 do CRI de Piraju.

4. Imóvel urbano, constituído por um prédio residencial, dos lotes de terreno nº 72 e 73 na Rua Major Mariano, sendo o primeiro, medindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos, e segundo medindo, medindo 5,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos, ambos na cidade de Piraju, com matrícula nº 6.816 do CRI de Piraju.

5. Imóvel urbano, constituído de área de lazer, fisicamente, mas não legalmente unificado a casa de morada em lote contíguo, correspondente ao lote nº 32, Vila Cantizani, com frente para a Rua Rodrigo Vasconcelos Spínola, em Piraju, com matrícula nº 1.714 do CRI de Piraju.

6. Imóvel rural, contendo uma gleba de terras, com área de 39.303,00 m², iguais a 3,9303,00 ha, iguais a 1,6241 alqueire, em comum com a metade do primeiro quinhão da referida fazenda, situada na Fazenda Santo Antônio, bairro dos Félix, no município de Piraju, com matrícula nº 971 do CRI de Piraju.

7. Imóvel urbano, constituído de galpões comerciais, correspondentes aos lotes de terreno sob nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, da quadra "A", do loteamento denominado Parque Residencial Ana Cristina, na cidade de Piraju, com matrícula nº 24.801 do CRI de Piraju.

8. Imóvel urbano, constituído de um prédio comercial, com frente para a Av. Humberto Martignoni, com matrícula nº 9.925 do CRI de Piraju.

9. Imóvel urbano, constituído por dois barracões e mais outras pequenas construções anexas, situado na Av. Domingos T. Gallo, nº 140, com matrícula nº 7.754 do CRI de Piraju.

Todas as dimensões, descrições e confrontações estão descritas nas matrículas dos referidos imóveis relacionados acima, já encartadas nos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA ALVARENGA SANTANA DE LUCA e ANTONIO INACIO DE LUCA JUNIOR, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

DAS CONSIDERAÇÕES E COMENTÁRIOS SOBRE O EXAME

Nos valores dos elementos comparativos, que estiverem em oferta, é comum segundo as normas, a aplicação de um índice de 0,9 ou 0,8 para reparar possíveis superestimativas dos proprietários.

No método comparativo, deste laudo, foram escolhidos no mercado, elementos com as mesmas características, isto é, região de localização, distância do centro, etc. Quando o elemento comparativo, não corresponder em igualdade de condições físicas com o imóvel avaliado, adotaremos índices corretivos.

Para se entender a finalidade do valor de um imóvel, temos que analisar alguns conceitos sobre o tema, que dizem:

> *Valor real de um imóvel, é o preço pago por um comprador, desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor também desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos plenos conhecimentos da utilização e finalidade da propriedade transacionada.*
>
> *Valor de um imóvel, é o preço que um vendedor está disposto a aceitar e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas para um determinado bem.*

DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS:

Pesquisa de preços unitários dos terrenos urbanos:

Na avaliação do terreno nu, utilizaremos critérios da norma, com o cuidado de acrescentarmos coeficientes de valorização ou desvalorização, dependendo da área e da zona urbana.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AURELIO MORI TUPINA e AURELIO MORI TUPINA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1006352-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Para os imóveis que se encontram mais próximos do centro da cidade e para aqueles que são situados em esquinas, será aplicado um índice de homogeneização, para a correção dos valores do lote padrão.

Após pesquisa em campo, de ofertas ou vendas de lotes, nas localidades e em outras avaliações similares, considerando-se também os **coeficientes de homogeneização entre as localidades, as inclinações físicas dos lotes, suas dimensões e índice fiscal**, têm-se um padrão comparativo que serve para os terrenos das 06 (seis) propriedades urbanas na cidade de Piraju, onde tais ofertas estavam informadas em anúncios, têm a seguinte situação para os terrenos em questão, **para a época atual dos anos 2016/2017**:

Pesquisa de Preço Unitário para os terrenos situados na Rua Rodrigo Vasconcellos Spínola, 223, no bairro Jardim Ana Maria:

Terreno venda	Fonte Informação	Localização	Área	Valor Oferta	Valor saneado	Valor unitário	Homogeneização índice fiscal	Valor unitário corrigido.
01	Belluci Imóveis	Centro	450,00	160.000,00	144.000,00	320,00	2.500 / 2.500	320,00
02	Belluci Imóveis	Vila Tibiriçá	750,00	260.000,00	234.000,00	312,00	2.500 / 1.000	780,00
03	Daniel Corretor	Centro	253,00	105.000,00	94.500,00	373,52	2.500 / 2.500	373,52
04	Imobiliária Objetivo	Av. São Sebastião	306,00	200.000,00	180.000,00	588,24	2.500 / 1.750	840,34
05	Belluci Imóveis	Vila São José	277,65	150.000,00	135.000,00	486,22	2.500 / 1.000	1.215,55
06	Sérgio Corretor	Jr. Ana Carolina II	250,00	65.000,00	58.500,00	234,00	2.500 / 400	1.462,50
07	Bruno Imóveis	Jr. Ana Carolina II	250,00	55.000,00	49.500,00	198,00	2.500 / 400	1.237,50
08	Bruno Imóveis	Jr. das Figueiras	200,00	55.000,00	49.500,00	247,50	2.500 / 500	1.237,50
09	Imobiliária Canguru	Av. São Sebastião	300,00	200.000,00	180.000,00	600,00	2.500 / 1.750	857,14
10	Imobiliária Canguru	Jardim Shangrilla	250,00	60.000,00	54.000,00	216,00	2.500 / 400	1.350,00
VALOR MÉDIO UNITÁRIO SANEADO								**967,40**

Média unitária = R$ 967,40 / m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AURELIO MORI TUPINA e AURELIO MORI TUPINA em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 967,40 = 1.257,62
- menor que 30% = 0,70 x 967,40 = 677,18

Da pesquisa acima, 02 (dois) elementos comparativos, extrapolaram o intervalo de 30% acima da média e mais 02 (dois) elementos extrapolaram o intervalo abaixo da média, sendo que pela norma, deverão ser expurgados e refeita novamente a média unitária, ficando valendo a seguinte tabela:

Terreno venda	Fonte Informação	Localização	Área	Valor Oferta	Valor saneado	Valor unitário	Homogeneização índice fiscal	Valor unitário corrigido.
02	Belluci Imóveis	Vila Tibiriçá	750,00	260.000,00	234.000,00	312,00	2.500 / 1.000	780,00
04	Imobiliária Objetivo	Av. São Sebastião	306,00	200.000,00	180.000,00	588,24	2.500 / 1.750	840,34
05	Belluci Imóveis	Vila São José	277,65	150.000,00	135.000,00	486,22	2.500 / 1.000	1.215,55
07	Bruno Imóveis	Jr. Ana Carolina II	250,00	55.000,00	49.500,00	198,00	2.500 / 400	1.237,50
08	Bruno Imóveis	Jr. das Figueiras	200,00	55.000,00	49.500,00	247,50	2.500 / 500	1.237,50
09	Imobiliária Canguru	Av. São Sebastião	300,00	200.000,00	180.000,00	600,00	2.500 / 1.750	857,14
VALOR MÉDIO UNITÁRIO SANEADO								**1.028,00**

Média unitária = R$ 1.028,00 / m²

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 1.028,00 = 1.336,40
- menor que 30% = 0,70 x 1.028,00 = 719,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERR DE ALMEIDA e outros, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0000202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Assim, todos os elementos pesquisados estão dentro dos parâmetros normais.

Pesquisa de Preço Unitário para o terreno situado na Rua Major Mariano, 1142, no bairro Vila Pedreiro:

Terreno venda	Fonte Informação	Localização	Área	Valor Oferta	Valor saneado	Valor unitário	Homogeneização índice fiscal	Valor unitário corrigido.
01	Belluci Imóveis	Centro	450,00	160.000,00	144.000,00	320,00	2.000 / 2.500	256,00
02	Belluci Imóveis	Vila Tibiriçá	750,00	260.000,00	234.000,00	312,00	2.000 / 1.000	624,00
03	Daniel Corretor	Centro	253,00	105.000,00	94.500,00	373,52	2.000 / 2.500	298,82
04	Imobiliária Objetivo	Av. São Sebastião	306,00	200.000,00	180.000,00	588,24	2.000 / 1.750	672,27
05	Belluci Imóveis	Vila São José	277,65	150.000,00	135.000,00	486,22	2.000 / 1.000	972,44
06	Sérgio Corretor	Jr. Ana Carolina II	250,00	65.000,00	58.500,00	234,00	2.000 / 400	1.170,00
07	Bruno Imóveis	Jr. Ana Carolina II	250,00	55.000,00	49.500,00	198,00	2.000 / 400	990,00
08	Bruno Imóveis	Jr. das Figueiras	200,00	55.000,00	49.500,00	247,50	2.000 / 500	990,00
09	Imobiliária Canguru	Av. São Sebastião	300,00	200.000,00	180.000,00	600,00	2.000 / 1.750	685,71
10	Imobiliária Canguru	Jardim Shangrilla	250,00	60.000,00	54.000,00	216,00	2.000 / 400	1.080,00
VALOR MÉDIO UNITÁRIO SANEADO								**773,92**

Média unitária = R$ 773,92 / m²

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 773,92 = 1.006,10
- menor que 30% = 0,70 x 773,92 = 541,74

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DA SILVA e ANTONIO CARLOS DA SILVA JUNIOR, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Da pesquisa acima, 02 (dois) elementos comparativos, extrapolaram o intervalo de 30% acima da média e mais 02 (dois) elementos extrapolaram o intervalo abaixo da média, sendo que pela norma, deverão ser expurgados e refeita novamente a média unitária, ficando valendo a seguinte tabela:

Terreno venda	Fonte Informação	Localização	Área	Valor Oferta	Valor saneado	Valor unitário	Homogeneização índice fiscal	Valor unitário corrigido.
02	Belluci Imóveis	Vila Tibiriçá	750,00	260.000,00	234.000,00	312,00	2.000 / 1.000	624,00
04	Imobiliária Objetivo	Av. São Sebastião	306,00	200.000,00	180.000,00	588,24	2.000 / 1.750	672,27
05	Belluci Imóveis	Vila São José	277,65	150.000,00	135.000,00	486,22	2.000 / 1.000	972,44
07	Bruno Imóveis	Jr. Ana Carolina II	250,00	55.000,00	49.500,00	198,00	2.000 / 400	990,00
08	Bruno Imóveis	Jr. das Figueiras	200,00	55.000,00	49.500,00	247,50	2.000 / 500	990,00
09	Imobiliária Canguru	Av. São Sebastião	300,00	200.000,00	180.000,00	600,00	2.000 / 1.750	685,71
VALOR MÉDIO UNITÁRIO SANEADO								**822,40**

Média unitária = R$ 822,40 / m²

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 822,40 = 1.069,12
- menor que 30% = 0,70 x 822,40 = 575,68

Assim, todos os elementos pesquisados estão dentro dos parâmetros normais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO DIAS PAGNIN e ANTONIO DIAS PAGNIN JUNIOR em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Pesquisa de Preço Unitário para o terreno situado na Av. Humberto Martignoni, nº 662, no bairro Vila Cantizani:

Terreno venda	Fonte Informação	Localização	Área	Valor Oferta	Valor saneado	Valor unitário	Homogeneização índice fiscal	Valor unitário corrigido.
01	Belluci Imóveis	Centro	450,00	160.000,00	144.000,00	320,00	2.000 / 2.500	256,00
02	Belluci Imóveis	Vila Tibiriçá	750,00	260.000,00	234.000,00	312,00	2.000 / 1.000	624,00
03	Daniel Corretor	Centro	253,00	105.000,00	94.500,00	373,52	2.000 / 2.500	298,82
04	Imobiliária Objetivo	Av. São Sebastião	306,00	200.000,00	180.000,00	588,24	2.000 / 1.750	672,27
05	Belluci Imóveis	Vila São José	277,65	150.000,00	135.000,00	486,22	2.000 / 1.000	972,44
06	Sérgio Corretor	Jr. Ana Carolina II	250,00	65.000,00	58.500,00	234,00	2.000 / 400	1.170,00
07	Bruno Imóveis	Jr. Ana Carolina II	250,00	55.000,00	49.500,00	198,00	2.000 / 400	990,00
08	Bruno Imóveis	Jr. das Figueiras	200,00	55.000,00	49.500,00	247,50	2.000 / 500	990,00
09	Imobiliária Canguru	Av. São Sebastião	300,00	200.000,00	180.000,00	600,00	2.000 / 1.750	685,71
10	Imobiliária Canguru	Jardim Shangrilla	250,00	60.000,00	54.000,00	216,00	2.000 / 400	1.080,00
VALOR MÉDIO UNITÁRIO SANEADO								**773,92**

Média unitária = R$ 773,92 / m²

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 773,92 = 646,24
- menor que 30% = 0,70 x 773,92 = 347,98

Da pesquisa acima, 02 (dois) elementos comparativos, extrapolaram o intervalo de 30% acima da média e mais 02 (dois) elementos extrapolaram o intervalo abaixo da média, sendo que pela norma, deverão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA CHIGUERA BEDA e LUIZ ANTONIO INOCENTE PADOVANI em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

ser expurgados e refeita novamente a média unitária, ficando valendo a seguinte tabela:

Terreno venda	Fonte Informação	Localização	Área	Valor Oferta	Valor saneado	Valor unitário	Homogeneização índice fiscal	Valor unitário corrigido.
02	Belluci Imóveis	Vila Tibiriçá	750,00	260.000,00	234.000,00	312,00	2.000 / 1.000	624,00
04	Imobiliária Objetivo	Av. São Sebastião	306,00	200.000,00	180.000,00	588,24	2.000 / 1.750	672,27
05	Belluci Imóveis	Vila São José	277,65	150.000,00	135.000,00	486,22	2.000 / 1.000	972,44
07	Bruno Imóveis	Jr. Ana Carolina II	250,00	55.000,00	49.500,00	198,00	2.000 / 400	990,00
08	Bruno Imóveis	Jr. das Figueiras	200,00	55.000,00	49.500,00	247,50	2.000 / 500	990,00
09	Imobiliária Canguru	Av. São Sebastião	300,00	200.000,00	180.000,00	600,00	2.000 / 1.750	685,71
VALOR MÉDIO UNITÁRIO SANEADO								**822,40**

Média unitária = R$ 822,40 / m²

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 822,40 = 1.069,12
- menor que 30% = 0,70 x 822,40 = 575,68

Assim, todos os elementos pesquisados estão dentro dos parâmetros normais.

Pesquisa de <u>Preço Unitário para os terrenos</u> situados na Av. São Sebastião, 1085, no bairro <u>Parque Residencial Ana Cristina</u>:

Terreno venda	Fonte Informação	Localização	Área	Valor Oferta	Valor saneado	Valor unitário	Homogeneização índice fiscal	Valor unitário corrigido.
01	Belluci Imóveis	Centro	450,00	160.000,00	144.000,00	320,00	1.750 / 2.500	224,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA ALIGHIERI SANTANA ALIGHIERI e por ANA CRISTINA ALIGHIERI SANTANA ALIGHIERI em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

02	Belluci Imóveis	Vila Tibiriçá	750,00	260.000,00	234.000,00	312,00	1.750 / 1.000	546,00
03	Daniel Corretor	Centro	253,00	105.000,00	94.500,00	373,52	1.750 / 2.500	261,46
04	Imobiliária Objetivo	Av. São Sebastião	306,00	200.000,00	180.000,00	588,24	1.750 / 1.750	588,24
05	Belluci Imóveis	Vila São José	277,65	150.000,00	135.000,00	486,22	1.750 / 1.000	850,89
06	Sérgio Corretor	Jr. Ana Carolina II	250,00	65.000,00	58.500,00	234,00	1.750 / 400	1.023,75
07	Bruno Imóveis	Jr. Ana Carolina II	250,00	55.000,00	49.500,00	198,00	1.750 / 400	866,25
08	Bruno Imóveis	Jr. das Figueiras	200,00	55.000,00	49.500,00	247,50	1.750 / 500	866,25
09	Imobiliária Canguru	Av. São Sebastião	300,00	200.000,00	180.000,00	600,00	1.750 / 1.750	600,00
10	Imobiliária Canguru	Jardim Shangrilla	250,00	60.000,00	54.000,00	216,00	1.750 / 400	945,00
VALOR MÉDIO UNITÁRIO SANEADO								**677,18**

Média unitária = R$ 677,18 / m²

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 677,18 = 880,33
- menor que 30% = 0,70 x 677,18 = 474,03

Da pesquisa acima, 02 (dois) elementos comparativos, extrapolaram o intervalo de 30% acima da média e mais 02 (dois) elementos extrapolaram o intervalo abaixo da média, sendo que pela norma, deverão ser expurgados e refeita novamente a média unitária, ficando valendo a seguinte tabela:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERR e LUIZ ANTONIO DA SILVA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Terreno venda	Fonte Informação	Localização	Área	Valor Oferta	Valor saneado	Valor unitário	Homogeneização índice fiscal	Valor unitário corrigido.
02	Belluci Imóveis	Vila Tibiriçá	750,00	260.000,00	234.000,00	312,00	1.750 / 1.000	546,00
04	Imobiliária Objetivo	Av. São Sebastião	306,00	200.000,00	180.000,00	588,24	1.750 / 1.750	588,24
05	Belluci Imóveis	Vila São José	277,65	150.000,00	135.000,00	486,22	1.750 / 1.000	850,89
07	Bruno Imóveis	Jr. Ana Carolina II	250,00	55.000,00	49.500,00	198,00	1.750 / 400	866,25
08	Bruno Imóveis	Jr. das Figueiras	200,00	55.000,00	49.500,00	247,50	1.750 / 500	866,25
09	Imobiliária Canguru	Av. São Sebastião	300,00	200.000,00	180.000,00	600,00	1.750 / 1.750	600,00
VALOR MÉDIO UNITÁRIO SANEADO								**719,60**

Média unitária = R$ 719,60 / m²

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 719,60 = 935,48
- menor que 30% = 0,70 x 719,60 = 503,72

Assim, todos os elementos pesquisados estão dentro dos parâmetros normais.

a) Avaliação de imóvel urbano, situado na Rua Rodrigo Vasconcelos Spínola, nº 223, Jr. Ana Maria, referente a <u>matrícula nº 1.714</u> do CRI de Piraju, correspondentes ao <u>item 05 da indicação nas fls. 04/07 da Carta Precatória</u>. Ocorre, que vistoriando o local, foi constatado que <u>tal imóvel de matrícula 1.714, está unido a mais dois imóveis de matrículas nº 2.028 e 3.034, não legalmente no CRI, porém, fisicamente onde se situa</u>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AURELIO MORI TUPINA e AURELIO MORI TUPINA em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

uma casa de morada do executado e áreas de lazer, conforme ilustração abaixo e fotos em anexo. Portanto, como fisicamente estão unidos, será realizada a avaliação do imóvel como um todo, e não apenas do terreno da matrícula citada pela autora:

Imagem ilustrativa geral do imóvel urbano, situado na Rua Rodrigo Vasconcellos Spínola, nº 223, referente as matrículas 1.714; 2.028 e 3.034 do CRI de Piraju.

Avaliação dos Terrenos:

$$Vt = A \cdot C$$

Onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARADO HIDALGO CHACON DE VASCONCELOS e outro(s) em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1006812-88.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Vt = valor do terreno
A = área do terreno = 500,00 + 250,00 + 250,00 = 1.000,00
C = preço unitário padrão para a região
H = coeficiente de correção pela grande dimensão do terreno em relação ao lotes tomados como padrão de confronto = 0,80

Vt = 1.000,00 x 1.028,00 x 0,80

Vt = R$ 822.400,00

Avaliação das Edificações:

Seu nível de construção era classificado como **fino**, possuindo alguns anos de uso, sem apresentar anomalias na alvenaria ou reformas futuras.

Assim, baseando-se nas características da casa e seu nível de construção tipo fino, estima-se um custo unitário dessa edificação em R$ 1.550,00 / m² para a edificação da casa e de R$ 850,00 / m² para a edícula, além do valor da quadra esportiva de piso de concreto, considerando os custos da construção na cidade de Piraju.

Ainda deve-se considerar um índice de depreciação, devido a idade de imóvel e de seu estado de conservação com valor de 0,87. Para isto, adota-se a tabela de Ross-Heidecke, considerando-se as características citadas.
Portanto:

Ve = A x C x D

Onde;

Ve = valor da edificação
A = área da construção
C = custo unitário do m²
D = índice de depreciação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA SANTANA ALCHUEIA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1006152-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Ve = (232,09 x 1.550,00 x 0,87) + (34,65 x 850,00 x 0,87) + (35.000,00 x 0,87)

Ve = R$ 369.047,04

Assim, a somatória do valor do terreno mais a edificação, fica:

Vi = Vt + Ve

Onde:

Vi = valor total do imóvel
Vt = valor do terreno
Ve = valor da edificação

Vi = 822.400,00 + 369.047,04

Vi = R$ 1.191.447,04

b) Avaliação de imóvel urbano, situado na Rua Major Mariano, nº 1.142, Vila Pedreiro, referente a <u>matrícula nº 6.816</u> do CRI de Piraju, onde consta um terreno, com um prédio residencial, com edícula e uma pequena piscina, correspondente ao <u>item 04 da indicação nas fls. 04/07 da Carta Precatória</u>:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIA SANTANA ALCHUERR DE ALMEIDA e por ANTONIO INACIO DE ALMEIDA e por ANTONIO INACIO DE ALMEIDA em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Imagem ilustrativa geral do imóvel urbano, situado na Rua Major Mariano, nº 1142, referente a matrícula 6.816 do CRI de Piraju.

Avaliação do Terreno:

$$Vt = A \cdot C$$

Onde:

Vt = valor do terreno
A = área do terreno = 591,00 m²
C = preço unitário padrão para a região
H = coeficiente de correção pela grande dimensão do terreno em relação ao lotes tomados como padrão de confronto = 0,90

$$Vt = 591{,}00 \times 822{,}40 \times 0{,}90$$

$$\boxed{Vt = R\$\ 437.434{,}56}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DA SILVA ALCHUERR e por ANTONIO CARLOS DA SILVA ALCHUERR em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Avaliação das Edificações:

Seu nível de construção era classificado como **médio**, possuindo alguns anos de uso, sem apresentar anomalias na alvenaria ou reformas futuras.

Assim, baseando-se nas características da casa e seu nível de construção tipo fino, estima-se um custo unitário dessa edificação em R$ 1.250,00 / m² para a edificação da casa e de R$ 650,00 / m² para a edícula, além do valor da pequena piscina, considerando os custos da construção na cidade de Piraju.

Ainda deve-se considerar um índice de depreciação, devido a idade de imóvel e de seu estado de conservação com valor de 0,82. Para isto, adota-se a tabela de Ross-Heidecke, considerando-se as características citadas.
Portanto:

$$Ve = A \times C \times D$$

Onde
Ve = valor da edificação
A = área da construção
C = custo unitário do m²
D = índice de depreciação

$$Ve = (299{,}40 \times 1.250{,}00 \times 0{,}82) + (38{,}34 \times 650{,}00 \times 0{,}82) + (15.000{,}00 \times 0{,}82)$$

$$\boxed{Ve = R\$\ 339.620{,}22}$$

Assim, a somatória do valor do terreno mais a edificação, fica:

$$Vi = Vt + Ve$$

Onde:
Vi = valor total do imóvel
Vt = valor do terreno
Ve = valor da edificação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA SANTANA ALCHUEIRA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1006352-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Vi = 437.434,56 + 339.620,22

Vi = R$ 777.054,78

c) Avaliação de imóvel urbano, situado na Av. Humberto Martignoni, nº 662, Vila Cantizani, referente a <u>matrícula nº 9.925</u> do CRI de Piraju, onde um terreno, com um prédio comercial, correspondente ao <u>item 08 da indicação nas fls. 04/07 da Carta Precatória</u>:

Imagem ilustrativa geral do imóvel urbano, situado na Av. Humberto Martignoni, nº 662, referente a matrícula 9.925 do CRI de Piraju.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERR DE ALMEIDA JUNIOR e outros em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000802-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Avaliação do Terreno:

$$Vt = A \cdot C$$

Onde:

Vt = valor do terreno
A = área do terreno = 705,00 m²
C = preço unitário padrão para a região
H = coeficiente de correção pela grande dimensão do terreno em relação ao lotes tomados como padrão de confronto = 0,80

$$Vt = 705{,}00 \times 822{,}40 \times 0{,}80$$

$$\boxed{Vt = R\$\ 463.833{,}60}$$

Avaliação da Edificação:

Seu nível de construção era classificado como **comercial**, possuindo alguns anos de uso, sem apresentar anomalias na alvenaria ou reformas futuras.

Assim, baseando-se nas características da casa e seu nível de construção tipo fino, estima-se um custo unitário dessa edificação em R$ 1.050,00 / m² para a edificação, considerando os custos da construção na cidade de Piraju.

Ainda deve-se considerar um índice de depreciação, devido a idade de imóvel e de seu estado de conservação com valor de 0,74. Para isto, adota-se a tabela de Ross-Heidecke, considerando-se as características citadas.
Portanto:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DA SILVA ALCHORNE JUNIOR e AURELIO MORI TUPINA em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Ve = A x C x D

Onde

Ve = valor da edificação
A = área da construção
C = custo unitário do m²
D = índice de depreciação

Ve = (214,61 x 1.050,00 x 0,74)

Ve = R$ 166.751,97

Assim, a somatória do valor do terreno mais a edificação, fica:

Vi = Vt + Ve

Onde:

Vi = valor total do imóvel
Vt = valor do terreno
Ve = valor da edificação

Vi = 463.833,60 + 166.751,97

Vi = R$ 630.585,57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALUIZ ANTONIO DA SILVA e Outro em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

d) Avaliação de imóvel urbano, situado na Av. São Sebastião, nº 1085, Parque Residencial Ana Cristina, referente a matrícula nº 15.228 do CRI de Piraju, onde consta um terreno, correspondente ao item 02 da indicação nas fls. 04/07 da Carta Precatória:

Em relação a este imóvel, não haverá avaliação, pois o terreno de **matrícula nº 15.228**, teve sua **matrícula encerrada**, segundo o CRI de Piraju, pois o mesmo foi unificado legalmente a outros 07 (sete) lotes, de matrículas nº 15.229; 15.230; 15.231; 15.232; 15.233; 15.234 e 15.235, originando no CRI de Piraju a **matrícula nº 24.801**, onde posteriormente foi construído galpões comerciais, que por provável equivoco da pesquisa da autora, tal matrícula nº 24.801 do CRI de Piraju, trata-se do item 07 da indicação nas fls. 04/07.

Sendo assim, tal item será desconsiderado e nulo quanto a avaliação, e incluído já com os outros lotes na avaliação logo no item abaixo, já que todos foram unificados legalmente.

e) Avaliação de imóvel urbano, situado na Av. São Sebastião, nº 1085, Parque Residencial Ana Cristina, referente a matrícula nº 24.801 do CRI de Piraju, onde consta um terreno, com um prédio comercial, correspondente ao item 07 da indicação nas fls. 04/07 da Carta Precatória:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA ALCHUEIA SANTANA ALCHUEIA e outros 2 usuários em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Imagem ilustrativa geral do imóvel urbano, situado na Av. São Sebastião, nº 1085, referente a matrícula 24.801 do CRI de Piraju.

Avaliação do Terreno:

$$Vt = A \cdot C$$

Onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERI e por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERI JUNIOR em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1006152-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Vt = valor do terreno
A = área do terreno = 2.515,82 m²
C = preço unitário padrão para a região
H = coeficiente de correção pela grande dimensão do terreno em relação ao lotes tomados como padrão de confronto = 0,60

$$Vt = 2.515,82 \times 719,60 \times 0,60$$

$$\boxed{Vt = R\$\ 1.086.230,44}$$

Avaliação da Edificação:

Seu nível de construção era classificado como **comercial tipo galpão**, possuindo alguns anos de uso, sem apresentar anomalias na alvenaria ou reformas futuras.

Assim, baseando-se nas características e seu nível de construção tipo galpão, estima-se um custo unitário dessa edificação em R$ 950,00 / m² para a edificação, considerando os custos da construção na cidade de Piraju.

Ainda deve-se considerar um índice de depreciação, devido a idade de imóvel e de seu estado de conservação com valor de 0,68. Para isto, adota-se a tabela de Ross-Heidecke, considerando-se as características citadas.
Portanto:

$$Ve = A \times C \times D$$

Onde

Ve = valor da edificação
A = área da construção
C = custo unitário do m²
D = índice de depreciação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DA SILVA e ALICE SANTANA ALCHUERR DE LUCA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Ve = (1.745,19 x 950,00 x 0,68)

Ve = R$ 1.127.392,74

Assim, a somatória do valor do terreno mais a edificação, fica:

Vi = Vt + Ve

Onde:

Vi = valor total do imóvel
Vt = valor do terreno
Ve = valor da edificação

Vi = 1.086.230,44 + 1.127.392,74

Vi = R$ 2.213.623,18

f) Avaliação de imóvel urbano, situado na Rua Major Mariano, nº 935, Vila Pedreiro, referente a <u>matrícula nº 9.675</u> do CRI de Piraju, onde consta um terreno, com um prédio comercial, correspondente ao <u>item 03 da indicação nas fls. 04/07 da Carta Precatória</u>:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHORNE DE ALMEIDA JUNIOR e por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHORNE DE ALMEIDA JUNIOR, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0000202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Imagem ilustrativa geral do imóvel urbano, situado na Rua Major Mariano, nº 935, referente a matrícula 9.675 do CRI de Piraju.

Avaliação do Terreno:

$$Vt = A \cdot C$$

Onde:

Vt = valor do terreno
A = área do terreno = 717,00 m²
C = preço unitário padrão para a região
H = coeficiente de correção pela grande dimensão do terreno em relação ao lotes tomados como padrão de confronto = 0,80

$$Vt = 717{,}00 \times 822{,}40 \times 0{,}80$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

$$\boxed{Vt = R\$\ 471.728,64}$$

Avaliação da Edificação:

Seu nível de construção era classificado como **comercial tipo galpão**, possuindo alguns anos de uso, sem apresentar anomalias na alvenaria ou reformas futuras.

Assim, baseando-se nas características e seu nível de construção tipo galpão, estima-se um custo unitário dessa edificação em R$ 950,00 / m² para a edificação, considerando os custos da construção na cidade de Piraju.

Ainda deve-se considerar um índice de depreciação, devido a idade de imóvel e de seu estado de conservação com valor de 0,68. Para isto, adota-se a tabela de Ross-Heidecke, considerando-se as características citadas.
Portanto:

$$Ve = A \times C \times D$$

Onde

Ve = valor da edificação
A = área da construção
C = custo unitário do m²
D = índice de depreciação

$$Ve = (\ 660,34 \times 950,00 \times 0,68\ )$$

$$\boxed{Ve = R\$\ 426.579,64}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaDocumento/pesquisaDocumento e informe o processo 1000152-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Assim, a somatória do valor do terreno mais a edificação, fica:

$$Vi = Vt + Ve$$

Onde:

Vi = valor total do imóvel
Vt = valor do terreno
Ve = valor da edificação

$$Vi = 471.728,64 + 426.579,64$$

Vi = R$ 898.308,28

g) Avaliação de imóvel urbano, situado na Rua Major Mariano, nº 935, Vila Pedreiro, referente a <u>matrícula nº 9.675</u> do CRI de Piraju, onde consta um terreno, com um prédio comercial, correspondente ao <u>item 03 da indicação nas fls. 04/07 da Carta Precatória</u>:

Imagem ilustrativa geral do imóvel urbano, situado na Av. Domingos T. Gallo, nº 146, referente a matrícula 7.754 do CRI de Piraju.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e AURELIO MORI TUPINA em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0000202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Avaliação do Terreno:

$$Vt = A \cdot C$$

Onde:

Vt = valor do terreno
A = área do terreno = 1.600,00 m²
C = preço unitário padrão para a região
H = coeficiente de correção pela grande dimensão do terreno em relação ao lotes tomados como padrão de confronto = 0,60

$$Vt = 1.600,00 \times 822,40 \times 0,60$$

$$\boxed{Vt = R\$\ 798.504,00}$$

Avaliação da Edificação:

Seu nível de construção era classificado como **comercial tipo galpão**, possuindo alguns anos de uso, sem apresentar anomalias na alvenaria ou reformas futuras.

Assim, baseando-se nas características e seu nível de construção tipo galpão, estima-se um custo unitário dessa edificação em R$ 950,00 / m² para a edificação, considerando os custos da construção na cidade de Piraju.

Ainda deve-se considerar um índice de depreciação, devido a idade de imóvel e de seu estado de conservação com valor de 0,68. Para isto, adota-se a tabela de Ross-Heidecke, considerando-se as características citadas.
Portanto:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?[illegible] e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

$$Ve = A \times C \times D$$

Onde

Ve = valor da edificação
A = área da construção
C = custo unitário do m²
D = indice de depreciação

$$Ve = (2.468{,}36 \times 950{,}00 \times 0{,}68)$$

$$\boxed{Ve = R\$\ 1.594.560{,}56}$$

Assim, a somatória do valor do terreno mais a edificação, fica:

$$Vi = Vt + Ve$$

Onde:

Vi = valor total do imóvel
Vt = valor do terreno
Ve = valor da edificação

$$Vi = 789.504{,}00 + 1.594.560{,}56$$

$$Vi = R\$\ 2.384.064{,}56$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DA SILVA e outros, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1008102-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS:

h) Avaliação das 02 (duas) propriedades rurais, situadas no município de Piraju, referentes as matrículas nº 22.771 e 971 do CRI de Piraju, correspondentes aos itens 01 e 06 da indicação nas fls. 04/07 da Carta Precatória:

Quando da vistoria deste Perito ao local na época, houve a **informação de que as 02 (duas) propriedades rurais indicadas para penhora, já tinham sido negociadas, inclusive já estavam de posse de terceiro, através de contratos de compra e venda**, porém, ainda não registrada a venda nas referidas matrículas.

Pelo comprador e detentor da posse dos **02 (dois) imóveis rurais** conforme indicação para a perícia nas fls. 04/07 da Carta Precatória de avaliação, ainda havia mais outras, segundo informação mais **04 (quatro) matrículas, todas contíguas entre si, que foram sendo adquiridas ao longo de vários anos e dessas, não existe mais marco físico dividindo-as**.

Porém, houve a informação de que todas eram contíguas entre si e possuiam as mesmas características físicas.

Valendo ressaltar, que quando trata-se de casos como esse, o futuro adquirente das áreas, deve contratar um agrimensor para **tentar destacar e demarcar** eventuais matrículas penhorada das demais, caso necessite.

Neste caso, como todas as terras possuem as mesmas características, a avaliação será pela total das áreas indicadas nas matrículas referente aos itens de propriedades rurais de fls. 04/07 da C. Precatória, pois mesmo sem a existência das divisas físicas no local, seus valores serão os mesmo, devido à igualdade e equivalência das características físicas entre as demais matrículas e também da terra naquela região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AURELIO MORI TUPINA e AURELIO MORI TUPINA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, e informe o processo 1000152-02.2016.8.26.0452 e o código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Assim, a somatória das áreas, referentes às 05 (cinco) matrículas indicadas nas fls. 02/03 da Carta Precatória para avaliação, fica:

- Matrícula nº 22.771 — 18,500 alqueires
- Matrícula nº 971 — 1,624 alqueires

- **Total das Áreas — 20,124 alqueires**

Nesse tipo de Avaliação, deve ser utilizado o **método comparativo**, pois trata-se de valor de terras e quando houver edificações nessas terras, deve-se utilizar o **método de renda**, para se calcular o valor dessa edificação.

No Método de Renda para as benfeitorias, calcula-se o valor do imóvel, baseando-se no custo de construção da edificação. Porém, ainda segundo as normas, nesse caso devemos depreciar o valor da construção, devido a idade da edificação e da decomposição pelo tempo do material. Tais depreciações, seguem tabelas pré determinadas por norma.

O valor do Capital-Imóvel, é a soma das parcelas de Capital-Terra e Capital-Benfeitorias.

O cálculo do valor do imóvel, pelo Método Comparativo, consiste na coleta de dados de sítios existentes que foram vendidos ou estão em oferta, que obedecem os seguintes critérios de escolha dos elementos de comparação :

Pela própria norma, utilizaremos a seguinte expressão para o cálculo do valor do imóvel, pelo Método Comparativo :

$Vt = Lm \cdot A$ onde :

Vt = valor da terra pelo Método Comparativo
Lm = valor de venda médio unitário dos elementos
A = quantificação da área avaliada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERR DE ALMEIDA JUNIOR e por ANTONIO INACIO DE ALMEIDA JUNIOR em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1006202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Pesquisa de Mercado do Valor Unitário da Terra Nua:

Na pesquisa de estimativas de valores de terras, consultou-se instituições e publicações ligadas ao mercado rural da região, sendo a pesquisa realizada em época do **ano de 2015 a 2016 período que o valor comercial da terra se manteve estável e sem altas, até este ano de 2017**.

Assim, em pesquisa realizada em publicações da época e em instituições da agricultura, conseguiram-se os seguintes elementos para o valor da terra nua:

PESQUISA ESTATÍSTICA DE PREÇOS – TERRA NUA – PARA MESMA CLASSE E TIPO DE SOLO DA PROPRIEDADE AVALIANDA (índices de homogeneização de correção de região e de oferta)				
Fonte de informação	**Local da área**	**Valor pesq. / alq.**	**Índice homog.**	**Valor corrig. / alq.**
Casa da Agricultura de Piraju – 3351-1174	Para Região de Piraju	55.000,00	0,9	49.500,00
Agro Centro – Produtos Agrícolas e Pecuária – Piraju – 3351-1181	Para Região de Piraju	45.000,00	0,9	40.500,00
Agrofértil – Piraju – 3351-3311	Para Região de Piraju	50.000,00	0,9	45.000,00
Delegacia Agrícola de Ourinhos e Região – 3322-4477	Para Região de Piraju	50.000,00	0,9	45.000,00
Belluci Imóveis – Piraju 3351-4580 (Jornal Observador – 2014)	Para Região de Piraju	56.667,00	0,9	51.000,00
Belluci Imóveis – Piraju 3351-4580 (Jornal Observador – 2014)	Para Região de Piraju	50.000,00	0,9	45.000,00
Belluci Imóveis – Piraju 3351-4580 (Jornal Observador – 2014)	Para Região de Piraju	42.667,00	0,9	38.400,00
Piraju Imóveis – Piraju 3351-5518 (Jornal Observador – 2014)	Para Região de Piraju	48.148,00	0,9	43.333,00
Piraju Imóveis – Piraju 3351-5518 (Jornal Observador – 2014)	Para Região de Piraju	60.000,00	0,9	54.000,00
Piraju Imóveis – Piraju 3351-5518 (Jornal Observador – 2014)	Para Região de Piraju	60.000,00	0,9	54.000,00
MÉDIA ARITIMÉTICA				**46.573,30**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERR DE ALMEIDA e LUIZ ANTONIO INOCENTE DA SILVA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Média unitária = R$ 46.573,30 / alqueire

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = 1,30 x 46.573,30 = 60.545,29
- menor que 30% = 0,70 x 46.573,30 = 32.601,31

Portanto, todos os elementos pesquisados estão dentro dos parâmetros normais.

Sendo assim, utilizando a fórmula do Método Comparativo e adotando a área total indicada na matrícula e na penhora, teremos o valor da terra:

Vt = 20,124 x 46.573,30

Vt = R$ 4.928.107,17

Avaliação das Benfeitorias Rurais:

Na área avaliada, havia as seguintes benfeitorias ou edificações a serem avaliadas:

a) 01 (um) barracão de alvenaria, destinado a guarda de máquinas agrícolas, insumos e estoque, com área construída de aproximadamente 350,00 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERI e por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERI JUNIOR em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000811-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

b) 01 (um) barracão de alvenaria, destinado a guarda de equipamentos e insumos, com área construída de aproximadamente 300,00 m².
c) 01 (um) silo metálico, destinado a secagem de café, com diâmetro de aproximadamente 8,00 m.
d) 01 (uma) casa do caseiro, de nível rústico, destinada a moradia de empregado, com área construída de aproximadamente 36,00 m².
e) 04 (quatro) casas de alvenaria, de nível muito rústico, destinada a moradia de antigos colonos, porém desativadas, abandonadas e deterioradas, com área construída de aproximadamente 15,00 m² cada.
f) 03 (três) tulhas de madeira, muito rústicas e em estado de deterioração, totalizando uma área total de 70,00 m².

Considerando as benfeitorias analisadas temos:

Os barracões situados sobre a propriedade, eram de nível de classificação como **galpão / depósito rústico**, já possuindo muitos anos de uso, sem forro, de **nível de construção muito rústico e deteriorada**, com necessidade urgentes de reformas estruturais para continuarem a servir suas finalidades.

O silo também possuía muitos anos de uso, com sinais de ferrugem e em estado de deterioração.

A casa do caseiro da fazenda, tinha nível de construção **rústico**, com anomalias e trincas na alvenaria.

Já as casas dos colonos e as tulhas, estavam em estado de ruína e em deterioração, não havendo mais recuperação das mesmas, a não ser a demolição, portanto, sem nenhum tipo de valor comercial para essa avaliação.

Assim, baseando-se nas características das edificações e seu nível de construção, estima-se um custo unitário dessas edificações em R$ 280,00 / m² para os barracões de alvenaria, um custo de R$ 25.000,00 para o silo já muito usado, R$ 220,00 / m² para a casa do caseiro que ainda se encontrava habitável e para as para as casas rústicas e deterioradas dos colonos e para as tulhas de madeira, sem valor comercial para as rústicas benfeitorias, já considerando a depreciação por idade e estado de conservação, considerando evidentemente, o custo da construção rural do município de área rural de Piraju.

Temos então:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?[illegible] e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

a) Para o barracão de alvenaria, destinado a guarda de máquinas agrícolas, insumos e estoque, com área construída de aproximadamente 350,00 m²:

$$Vb1 = 350{,}00 \times 280{,}00 = R\$\ 98.000{,}00$$

b) Para o barracão de alvenaria, destinado a guarda de equipamentos e insumos, com área construída de aproximadamente 300,00 m²:

$$Vb2 = 300{,}00 \times 280{,}00 = R\$\ 84.000{,}00$$

c) Para o silo metálico, destinado a secagem de café, com diâmetro de aproximadamente 8,00 m:

$$Vb3 = R\$\ 25.000{,}00$$

d) Para a casa do caseiro, de nível rústico, destinada a moradia de empregado, com área construída de aproximadamente 36,00 m²:

$$Vb3 = 36{,}00 \times 220{,}00 = R\$\ 7.920{,}00$$

e) Para as 04 (quatro) casas de alvenaria, de nível muito rústico, destinada a moradia de antigos colonos, porém desativadas, abandonadas e deterioradas, com área construída de aproximadamente 15,00 m² cada:

$$Vb4 = R\$\ 0{,}00$$

f) Para as 03 (três) tulhas de madeira, muito rústicas e em estado de deterioração, totalizando uma área total de 70,00 m²:

$$Vb4 = R\$\ 0{,}00$$

Portanto:

$$Vb = 98.000{,}00 + 84.000{,}00 + 25.000{,}00 + 7.920{,}00 + 0{,}00 + 0{,}00$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS SANTANA ALCHUERR DE ALMEIDA e outros em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Vb = R$ 214.920,00

Assim, o **valor final total das 02 (duas) propriedades rurais** examinadas, considerando a terra mais todas as benfeitorias, constantes nos itens 01 e 06 das fls. 04/07 da indicação para Avaliação da Carta Precatória, fica:

V = Vt + Vb

V = 937.241,09 + 214.920,00

V = R$ 1.152.161,09

DA CONCLUSÃO FINAL DA AVALIAÇÃO:

Assim, considerando a **somatória das avaliações de todos os imóveis urbanos e rurais**, todos indicados nos itens de 01 a 09 das fls. 04/07 da Carta Precatória, têm-se a seguinte tabela resumida:

Itens	Matrículas	Tipo	Localizações	Valores Totais
02	15.228 (foi unificada a outros 07 lote, formando a matrícula 24.801	Urbano	Av. São Sebastião, 1085	0,00
03	9.675	Urbano	Rua Major Mariano, 935	898.308,28
04	6.816	Urbano	Rua Major Mariano, 1142	777.054,78
05	1.714 (fisicamente unificadas as matrículas 2.028 e 3.034 da casa de morada do réu)	Urbano	Rua Rodrigo Vasconcellos Spínola, 223	1.191.447,04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000152-02.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

07	24.801	Urbano	Av. São Sebastião, 1085	2.213.623,18
08	9.925	Urbano	Av. Humberto Martignoni, 662	630.585,57
09	7.754	Urbano	Av. Domingos T. Gallo, 146	2.384.064,56
01 e 06	22.771 e 971	Rurais	Propriedades contíguas entre si, conforme descrição nas referidas matrículas	1.152.161,09
Total Geral da Somatória dos Imóveis Indicados para Avaliação				**9.247.244,50**

Finalmente, concluindo a finalidade do laudo, que era de avaliar os imóveis relacionados nos **itens de 01 a 09, cada qual com sua respectiva matrícula**, indicadas nas fls. 04/07 desta Carta Precatória, têm-se que a **somatória geral da avaliação** dos valores totais, fica:

V = R$ 9.247.244,50

(Nove milhões, duzentos e quarenta e sete mil, duzentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos).

DOS ANEXOS

Seguem anexos a este laudo:

- 64 (sessenta e quatro) fotos legendadas dos bens avaliandos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA DELLA SANTINA ALCHIGUIANI e outros, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1008202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

DO ENCERRAMENTO:

Nada mais tendo a relatar, informo que este laudo, digitado no anverso de trinta e oito folhas deste papel e anexos juntados, assinado e rubricado, foi redigido por esse Perito, a quem coube proceder ao exame.

Ourinhos / Piraju, 16 de março de 2017.

.....

Engº Aurélio Mori Tupiná
Crea 060.114.453.0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AURELIO MORI TUPINA e AURELIO MORI TUPINA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 1000812-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 01 – Identificando o imóvel da Rua Rodrigo Vasconcellos Spinola, 233, matricula 1.714, que fisicamente através de construção, estava unificado a mais duas matriculas de nº 2.028 e 3.034, onde se situava a casa de morada do réu. Entretanto, legalmente no CRI as referidas matriculas ainda não estava unificadas.

Foto 02 – Identificando o imóvel acima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALUIZ ANTONIO DA SILVA e outros em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 03 – Mostrando uma parte da fachada do imóvel, casa de morada do executado, com matricula diversa.

Foto 04 – Mostrando a continuação da fachada do imóvel, que possuía nível de construção e padrão fino.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DA SILVA e ALUGUEL DE CASAS LTDA - ME em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 05 – Mostrando mais partes do imóvel avaliando acima, com terreno de matrícula diversa.

Foto 06 – Mostrando uma visão geral da dimensão do imóvel urbano, e a localização do lote da matrícula indicada de nº 1.714.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SANTANA e outros, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0000652-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 07 – Mostrando alguns detalhes da cobertura da casa.

Foto 08 – Mostrando detalhes da quadra e área de lazer da casa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1008162-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 09 – Identificando o imóvel da Rua Major Mariano, 1142, matricula 6.816.

Foto 10 – Identificando o imóvel urbano acima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 11 – Mostrando uma parte do imóvel acima.

Foto 12 – Mostrando outra parte da casa avalianda acima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1008162-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 13 – Identificando o imóvel da Av. Humberto Martignoni, 662, matrícula 9.925.

Foto 14 – Identificando o imóvel urbano residencial acima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SANTANA e outros em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 15 – Mostrando uma parte da fachada do imóvel comercial.

Foto 16 – Mostrando a continuação da fachada com frente para a citada avenida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SANTANA e ALUIZ ANTONIO DA SILVA, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 17 – Mostrando a parte a parte lateral do imóvel comercial, que atualmente estava fechado.

Foto 18 – Mostrando a parte da esquina com a outra via do imóvel comercial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA ALVARENGA e ANTONIO CARLOS VIANA ALVARENGA JUNIOR, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 19 – Mostrando a parte dos fundos da construção comercial e seu nível de construção, acabamento e estado de conservação.

Foto 20 – Mostrando que havia continuação do terreno do imóvel na parte dos fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE ALMEIDA SANTOS e ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE ALMEIDA SANTOS em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000811-06.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 21 – Identificando o imóvel da Av. São Sebastião, 1085, matrícula 24.801, que teve origem da unificação da matrícula nº 15.228 (também indicada na Precatória) e mais 07 (sete) outros lotes, perfazendo uma construção comercial no local.

Foto 22 – Mostrando a parte frontal do imóvel comercial para a citada avenida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE ALMEIDA SANTOS e

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 23 – Mostrando a parte voltada para a esquina com a outra via pública.

Foto 24 – Mostrando em detalhe, a fachada do prédio comercial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE ALMEIDA e outros em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaDocumento/pesquisaDocumento e informe o processo 0000202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 25 – Mostrando mais uma parte da fachada do prédio comercial avaliando.

Foto 26 – Continuando a mostrar o prédio e seu nível de construção e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1008162-88.2016.8.26.0562 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 27 – Continuando a mostrar a construção do prédio avaliando.

Foto 28 – Mostrando outras construções anexas ao prédio principal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1008162-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

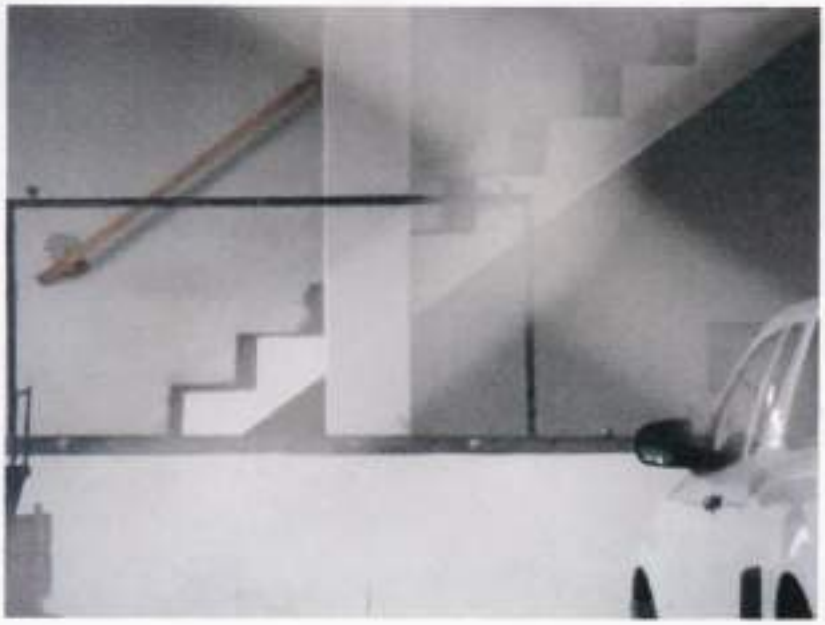

Foto 29 – Mostrando imagens do interior do prédio comercial.

Foto 30 – Mostrando mais visualização do interior do prédio.

9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e LUIZ ANTONIO TUPINA, Inteiro teor do documento escaneado: 0000152-02.2014.8.26.0451 e código 290121E.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0000152-02.2014.8.26.0451 e código 290121E. Em 23/06/2017 às 14:32 .

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 31 – Mostrando mais detalhes construtivos do prédio e seu estado de conservação.

Foto 32 – Mostrando um anexo do prédio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 1006816-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 33 – Mostrando o nível da construção do prédio em sua parte dos fundos, esquina da via lateral com a dos fundos.

Foto 34 – Mostrando um visão geral da construção nos fundos e seu nível de acabamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVES DA SILVA JUNIOR e por ANTONIO CARLOS ALVES DA SILVA JUNIOR em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1008202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 35 – Identificando o imóvel da Rua Major Mariano, 935, matrícula 9.675, onde havia uma construção comercial no local.

Foto 36 – Identificando o imóvel, e mostrando a parte frontal do imóvel comercial para a citada via pública.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e LUIZ ANTONIO DE LIMA SAMPAIO JUNIOR em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajcpo/pg/abrirConferencia.do, informe o processo 1008152-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 37 – Mostrando o tipo de edificação comercial, e seu nível de construção e acabamento.

Foto 38 – Identificando o imóvel da Av. Domingos T. Gallo, 146, matrícula 7.754, onde havia uma construção comercial de dois pavimentos no local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000152-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 39 – Mostrando o tipo de edificação comercial, e seu nível de construção e acabamento.

Foto 40 – Mostrando mais parte do prédio existente no local avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SANTANA e ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SANTANA em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 41 – Mostrando que havia outras edificações mais rústicas nos fundos do prédio principal.

Foto 42 – Mostrando que o acesso às propriedades rurais avaliandas, era pela Rodovia Raposo Tavares, no munício de Piraju.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1006152-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 43 – Mostrando uma das divisas com vizinhos das propriedades rurais.

Foto 44 – Mostrando ainda, o acesso da rodovia e a entrada para as propriedades rurais avaliandas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e outros em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 45 – Mostrando o início de parte das propriedades rurais, que eram contíguas e não possuíam mais divisas físicas entre si, sendo avaliadas como um todo.

Foto 46 – Mostrando parte de uma visão geral das propriedades contíguas entre si.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SANTANA e outros, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1008202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 47 – Mostrando mais partes das propriedades rurais, todas contíguas e sem divisas ou marcos físicos entre as mesmas.

Foto 48 – Mais uma visão das propriedades rurais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SANTANA e outros, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, e informe o processo 1008162-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 49 – Mostrando mais partes das propriedades rurais.

Foto 50 – Ainda continuando a mostrar mais partes das propriedades rurais, todas contíguas e sem divisas entre si.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE ALMEIDA SANTOS e outros em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaCompleta/pesquisaDocumento.do?numeroDocumento=06000000 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 51 – Mostrando outras partes das propriedades rurais.

Foto 52 – Identificando os imóveis rurais e benfeitorias, **todos contíguos e sem divisas físicas entre si**, identificados pelas matrículas nº 22.771 e 971 do CRI de Piraju, além de mais outras quatro matrículas que também eram contíguas, não possuíam divisas físicas, porém não unificadas no CRI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1006816-02.2016.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 53 – Mostrando parte de um dos galpões rurais, e seu nível rústico de construção e de conservação.

Foto 54 – Idem a anterior por outra parte das benfeitorias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SALLES e por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SALLES em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0000202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 55 – Mostrando o silo de secagem de café, também já usado e seu estado de conservação.

Foto 56 – Mostrando um outro galpão rural, e seu rústico nível de construção e conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e LUIZ ANTONIO DA SILVA VIANA em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0000202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 57 – Mostrando mais partes das benfeitorias citadas e avaliadas no laudo.

Foto 58 – Mostrando parte da casa do caseiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS ALVARENGA DE SANTANA e outros, em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 1006152-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 59 – Mostrando ainda parte da casa do caseiro.

Foto 60 – Mostrando tulhas de madeira, sem nenhum valor comercial na avaliação, pelo seu estado de conservação e nível de construção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e LUIZ ANTONIO DA SILVA VIANA em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 0004202-31.2014.8.26.0451 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 61 – Idem a anterior, para mais tulhas de madeira, sem valor comercial.

Foto 62 – Mostrando ainda a casa do caseiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS e ANTONIO CARLOS VIANA SANTOS em 23/06/2017 às 14:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1000811-02.2016.8.26.0452 e código 290121E.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Foto 63 – Mostrando as antigas casas de colonos, todas abandonadas e em estado de deterioração, sem nenhum valor comercial.

Foto 64 – Mostrando mais antigas casas de colonos, todas abandonadas e em estado de deterioração, sem nenhum valor comercial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferencia.do, informe processo 1008152-02.2014.8.26.0451 e código 290121E.