

Excelentíssima Sra. Doutora Juíza de Direito da
Terceira Vara Cível de
Birigui

077 FBIR.14.00050143-0 07014 1605 17

PROCESSO

0007909-08.2013.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
NOTA PROMISSÓRIA**

REQUERENTE

JOSÉ EDILBERTO FERREIRA

REQUERIDOS

JOFER EMBALAGENS LTDA E OUTROS

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho à V. Excia. apresentar o Laudo Técnico de Avaliação para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito a liberação de meus honorários periciais provisórios já depositados, ficando no aguardo da complementação assim que autorizada por V. Excia.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 4 de julho de 2014

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

SUMÁRIO NO LAUDO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

57

| SUMÁRIO | | Página |
|-----------|---|--------|
| 1. | PRELIMINARES | |
| 1.1. | Descrição dos Itens Avaliandos | 3 |
| 2. | PRELIMINARES 2 | |
| 2.1. | Considerações anteriores ao Processo Avaliatório | 6 |
| 2.2. | | 6 |
| 3. | OBJETO DO LAUDO TÉCNICO | |
| 3.1. | Descrição síntese dos Imóveis avaliandos | 7 |
| 4. | METODOLOGIA BÁSICA APLICADA À AVALIAÇÃO | |
| | Avaliação de Terrenos | 8 |
| | Avaliação de Edificações e ou Benfeitorias | 9 |
| | Avaliação de Terras Rurais | 9 |
| 5. | DILIGÊNCIAS E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS | |
| 5.1. | Al. 3, n. 166, Condomínio Residencial San Marino - Birigui | 11 |
| 5.2. | Rua Paschoal Maracci, n. 110, Bairro Jardim Klayton - Birigui | 15 |
| 5.3. | Rua São João, n. 418, Bairro Jardim Klayton - Birigui | 18 |
| 5.4. | Praça Américo Fiorotto, n. 209, Centro - Birigui | 22 |
| 5.5. | Avenida João Cernack, n. 977, Centro - Birigui | 26 |
| 5.6. | Rua Wilson Fogolin (antiga Rua 4), n. 250, Dist.Industrial - Birigui | 33 |
| 6. | DILIGÊNCIAS E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS | |
| 6.1. | Fazenda Primavera com 123,34 alqueires de terras - Buritama | 36 |
| 7. | RESULTADO RESUMO DAS AVALIAÇÕES REALIZADAS | |
| 7.1. | Fazenda Primavera com 123,34 alqueires de terras - Buritama | 45 |
| 7.2. | Al. 3, n. 166, Condomínio Residencial San Marino - Birigui | 45 |
| 7.3. | Rua Paschoal Maracci, n. 110, Bairro Jardim Klayton - Birigui | 45 |
| 7.4. | Rua São João, n. 418, Bairro Jardim Klayton - Birigui | 46 |
| 7.5. | Praça Américo Fiorotto, n. 209, Centro - Birigui | 46 |
| 7.6. | Avenida João Cernack, n. 977, Centro - Birigui | 46 |
| 7.7. | Rua Wilson Fogolin (antiga Rua 4), n. 250, Dist.Industrial - Birigui | 46 |
| 8. | CONCLUSÃO DO TRABALHO PERICIAL | |
| | Apresentação das partes ideais dos Imóveis avaliandos conforme Mandado Judicial e Síntese do Processo Avaliatório objeto neste Processo | 47 |

752

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO

0007909-08.2013.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL NOTA PROMISSÓRIA

REQUERENTE

JOSÉ EDILBERTO FERREIRA

REQUERIDOS

JOFER EMBALAGENS LTDA E OUTROS

1

PRELIMINARES 1 DESCRIÇÃO DOS ITENS AVALIANDOS

1.1.

O honroso Mandado Judicial no processo aponta que devem ser avaliados os Itens a seguir caracterizados:

ITEM AVALIANDO 1

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural com 9,68 hectares ou 4,00 alqueires, situado na Fazenda Palmeiras, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 004813 do CRI de Buritama/SP.

Página 13

ITEM AVALIANDO 2

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural com 4,48 hectares ou 1,85124 alqueires, com a denominação de Sítio São José, encravado no gral da Fazenda Palmeiras, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 9764 do CRI de Buritama/SP.

753

ITEM AVALIANDO 3

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural com 4,4820 hectares ou 1,85207 alqueires, com a denominação de Sítio São José, situado no gral da Fazenda Palmeiras, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 9765 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 4

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural com 4,4820 hectares ou 1,85207 alqueires, com a denominação de Sítio São José, situado no gral da Fazenda Palmeiras, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 9766 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 5

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural com denominação de Fazenda Primavera, com 14,52 hectares ou 6 alqueires, situado na Fazenda Palmeiras, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 10.072 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 6

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural com 27,39 hectares ou 11,318 alqueires, situado na Fazenda Palmeiras, com denominação especial de Fazenda Primavera II Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 3.136 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 7

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural, agrícola e pastoril com 143,99 hectares ou 59,50 alqueires, situado na Fazenda Palmeiras, que passa a denominar-se Fazenda Primavera, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 2.614 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 8

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de uma propriedade rural com 35,8607 hectares ou 14,818 alqueires, situado na Fazenda Palmeiras, com denominação especial de Fazenda Primavera, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 3.034 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 9

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel constituído por uma área de terras com 706,29 m², sem benfeitorias, constituída pelos Lotes 9 e 10 da Quadra C-2, com frente para o lado par da Alameda 3, distante 52 metros da esquina com a Avenida A, Loteamento Residencial San Marino, município e comarca de Birigui, objeto da Matrícula 52.021 do CRI de Birigui/SP.

ITEM AVALIANDO 10

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel constituído por um terreno constituído pelos Lotes 14, parte do 15, 18 e parte do 19 da Quadra E, situado no lado para da Rua Paschoal Maracci, distante 13,70 metros da Rua São João, Bairro Jardim Klayton, com área de 877,1845 metros quadrados, objeto da Matrícula 51.449 do CRI de Birigui/SP.

154

ITEM AVALIANDO 11

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel constituído por um terreno constituído por parte do Lote 15, 16, 17 e parte do 18 da Quadra E, situado no lado para da Rua São João, esquina com a Rua Paschoal Maracci e Rua Manoel Cottas Azevedo, Bairro Jardim Klayton, com área de 757,8155 metros quadrados, objeto da Matrícula 51.448 do CRI de Birigui/SP.

ITEM AVALIANDO 12

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel constituído por um terreno de formato irregular situado com frente para a Praça Américo Fiorotto (antiga Estrada de Ferro Noroeste do Brasil), município e comarca de Birigui, sem benfeitorias, lado ímpar, distante 60 metros da Rua Barão do Rio Branco, com área de 1.144,23 metros quadrados, objeto da Matrícula 11.275 do CRI de Birigui/SP.

ITEM AVALIANDO 13

Imóvel constituído por terreno de formato irregular, composto por dois Lotes também de formatos irregulares, com frente para a Avenida João Cernack, número 977, possuindo área total de 9.953,70 metros quadrados, objeto da Matrícula 36.890 do CRI de Birigui/SP.

ITEM AVALIANDO 14

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural com 7,4294 hectares ou 3,07 alqueires, situado na Fazenda Palmeiras, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 3.871 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 15

Parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) de um Imóvel rural com 10,8260 hectares ou 4,4735 alqueires, situado na Fazenda Palmeiras, denominado Fazenda Primavera II, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 8.461 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 16

Parte ideal correspondente à 41,66% (quarenta e um virgula sessenta e seis por cento) de uma propriedade rural com 35,34,71 hectares ou 14,606 alqueires, situado na Fazenda Palmeiras, sem benfeitorias, Município e Comarca de Buritama, objeto da Matrícula 3.112 do CRI de Buritama/SP.

ITEM AVALIANDO 17

Parte ideal correspondente à 25,00% (vinte e cinco por cento) do Imóvel constituído por um Lote de Terreno sem benfeitorias, sob número 107 da Quadra F do Parque Industrial de Birigui, localizado de frente para a Rua Quatro, distante 100 metros da esquina com a Rua Cinco, área total de 4.700 metros quadrados, objeto da Matrícula 18.870 do CRI de Birigui/SP.

ITEM AVALIANDO 18

Imóvel constituído por terreno de formato irregular, composto por Lote de formato irregular, com frente para a Rua Tupi, possuindo área total de 353,70 metros quadrados, objeto da Matrícula 6.374 do CRI de Birigui/SP.

ITEM AVALIANDO 19

Imóvel constituído por terreno de formato irregular, composto por Lote de formato irregular, com frente para a Avenida João Cernack, esquina com a Rua Tupi, possuindo área total de 840,10 metros quadrados, objeto da Matrícula 399 do CRI de Birigui/SP.

ITEM AVALIANDO 20

Imóvel constituído por terreno de formato irregular, composto por Lote de formatos irregular, com frente para a Avenida João Cernack, possuindo área total de 6.909,50 metros quadrados, objeto da Matrícula 14.275 do CRI de Birigui/SP.

2

PRELIMINARES 2 CONSIDERAÇÕES ANTERIORES AO PROCESSO AVALIATÓRIO

2.1.

Dos 20 (vinte) itens avaliandos descritos no tópico anterior, 11 (onze) se referem à Imóveis rurais localizados no município e comarca de Buritama/SP e 9 (nove) se referem à Imóveis urbanos localizados na cidade de Birigui/SP, com localização e endereço certo.

2.2.

Diligências iniciais realizadas por este Perito Judicial apontaram que todas as 11 (onze) Matrículas rurais objeto de avaliação estão numa mesma localização no município de Buritama, estando interligadas internamente entre elas configurando no local uma só propriedade rural, apontando assim para a indicação um valor de avaliação específico para a propriedade como um todo e após um indicativo para cada uma das 11 (onze) componentes, ou seja, processar a avaliação para a propriedade como um todo e após indicar conforme determina os valores ideais indicados no processo, o valor para cada uma das Matrículas.

As Matrículas no local, interligadas e configurando uma só propriedade rural são:

| MATRÍCULA | ÁREA EM HECTARES | ÁREA EM ALQUEIRES |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| 4813 - CRI Buritama/SP | 9,6800 | 4,000 |
| 9764 - CRI Buritama/SP | 4,4800 | 1,851 |
| 9765 - CRI Buritama/SP | 4,4820 | 1,852 |
| 9766 - CRI Buritama/SP | 4,4820 | 1,852 |
| 10072 - CRI Buritama/SP | 14,5200 | 6,000 |
| 3136 - CRI Buritama/SP | 27,3900 | 11,318 |
| 2614 - CRI Buritama/SP | 143,9900 | 59,500 |
| 3034 - CRI Buritama/SP | 35,8607 | 14,818 |
| 3871 - CRI Buritama/SP | 7,4294 | 3,070 |
| 8461 - CRI Buritama/SP | 10,8260 | 4,473 |
| 3112 - CRI Buritama/SP | 35,3471 | 14,606 |
| TOTAL | 298,4872 | 123,340 |

3

OBJETO DO LAUDO TÉCNICO

3.1.

Assim, de acordo com o honroso Mandado Judicial e conforme as diligências iniciais na Prefeitura de Birigui, nos Cartórios de Registro de Imóveis de Birigui e Buritama e após as considerações preliminares constantes dos tópicos anteriores 1 e 2, deve ser procedida a avaliação dos seguintes itens seguir descritos:

IMÓVEL REFERENTE AOS ITENS AVALIANDOS 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16

Imóvel rural com área total de 123,34 alqueires de terras e suas benfeitorias, situado na antiga Fazenda Palmeiras, com denominação geral de Fazenda Primavera, município e comarca de Buritama/SP, objeto das Matrículas números 4813, 9764, 9765, 9766, 10072, 3136, 2614, 3034, 3871, 8461 e 3112 do CRI de Buritama/SP.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 9

Imóvel urbano situado na Alameda 3, número 166, Condomínio Residencial San Marino, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 52.021 do CRI de Birigui/SP.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 10

Imóvel urbano situado na Rua Paschoal Maracci, número 110, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 51449 do CRI de Birigui/SP.

452

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 11

Imóvel urbano situado na Rua São João, número 418, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 51448 do CRI de Birigui/SP.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 12

Imóvel urbano situado na Praça Américo Fiorotto, número 209, centro da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 11275 do CRI de Birigui/SP.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 13-18-19-20

Imóvel urbano situado na Avenida João Cernack, número 977, centro da cidade de Birigui/SP, objeto das Matrículas 6.374, 399, 36890 e 14275 do CRI de Birigui/SP.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 17

Imóvel urbano situado na Rua Wilson Fogolin (antiga Rua 4), número 275, Distrito Industrial da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 18870 do CRI de Birigui/SP.

4

METODOLOGIA BASICA APLICADA À AVALIAÇÃO

Tratando-se de realização de perícia em propriedades rurais e urbanas, o processo avaliatório deverá estar baseado na seguinte metodologia:

Avaliação de Terrenos

Para a avaliação de terrenos que compõem os imóveis diligenciados urbanos, após as vistorias, proceder-se-á a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consistirá basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terrenos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, será efetuada uma Pesquisa de Opiniões na cidade de Birigui-SP com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para o metro quadrado de terrenos similares na região do Imóvel avaliando, levando-se em conta todas as suas características e observando-se em especial:

- ✓ O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.
- ✓ O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada em Birigui visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para terrenos similares localizados na região dos Imóveis avaliados está descrito no tópico onde está o processo de Avaliação neste Laudo Técnico e a referência base é o mês de maio de 2.014)
- ✓ Na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.

Avaliação de Edificações (e ou benfeitorias)

Para as edificações constantes tanto nos imóveis urbanos como as que agregam valor aos imóveis rurais, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, considerando ainda a Tabela de Ross-Heidecke e sempre levando-se em conta a situação geral da edificação avaliada, ressaltando que:

- ✓ **obsolescência física** é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.
- ✓ **obsolescência funcional:** é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.
- ✓ **obsolescência econômica:** é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

Avaliação de Terras Rurais

Após a vistoria, primeiramente proceder-se-á a um Método comparativo direto de avaliação o qual consistirá basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a áreas de terras rurais localizadas em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, será efetuada uma Pesquisa de opiniões na região de cada Imóvel avaliando, para propriedades similares localizadas em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região onde se situa o imóvel objeto da Matrícula citada.

Da mesma forma que na avaliação de terrenos urbanos, observamos preliminarmente na avaliação das terras, as seguintes considerações:

- ✓ O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.
- ✓ O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada em Birigui visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o alqueire de terras na região dos Imóveis avaliados está descrito no tópico onde está o processo de Avaliação neste Laudo Técnico e a referência base é o mês de maio de 2.014)
- ✓ Na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.

A seguir, visando atribuir um valor de mercado à área avalianda que corresponda ao mais próximo do justo, adotaremos classes distintas de acordo com o uso atual das terras, os quais procuraremos analisar dentro das mais diversas categorias de utilização.

Para tanto, nos utilizaremos do Critério de Classificação de NORTON, segundo os quais as terras são agrupadas em oito categorias distintas de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade de geração de rendimentos. Com base neste Critério, terras situadas na região onde se situa a área de terras avalianda devem ter seu uso em geral traduzido numa categoria que será considerada como paradigma.

Conjuntamente ao Critério de Classificação desenvolvido por NORTON utilizaremos do resultado do trabalho do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (alterado ligeiramente pelo Engenheiro Hélio de Caires) que organizou uma Matriz na qual se considera a capacidade de produção e a situação do imóvel ou área de terras avalianda, estabelecendo uma correlação com o Critério de Classificação de NORTON.

De posse desta Matriz, os índices da mesma foram inferidos para a Situação Paradigma de Terreno Classe III em Situação Boa (Índice igual à 1,00), que refletem o Valor Médio determinado na Pesquisa de opiniões (vide Matriz anexa, situação paradigma > terras na região do imóvel avaliando). Desta forma, o valor do alqueire de terras no local da propriedade avalianda será diretamente multiplicado pelo coeficiente indicativo da correlação entre a Classe e a Situação da área avalianda, tal como explicitado no Anexo a este Laudo Técnico composto pela Matriz com os valores obtidos a partir da metodologia explicitada.

5

DILIGÊNCIAS REALIZADAS E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS

No que se refere aos imóveis avaliados urbanos, a partir da Metodologia Básica explicitada no tópico 4 deste *Laudo Técnico*, desenvolvemos o seguinte resultado para cada item avaliando descrito nos objetos, vide tópico 3.

Assim, a partir das diligências realizadas, temos a descrição para a avaliação dos imóveis urbanos como a seguir se estabelece:

5.1.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 9

Imóvel urbano situado na Alameda 3, número 166, Condomínio Residencial San Marino, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 52.021 do CRI de Birigui/SP.

5.1.1.

Diligências realizadas no Imóvel avaliando

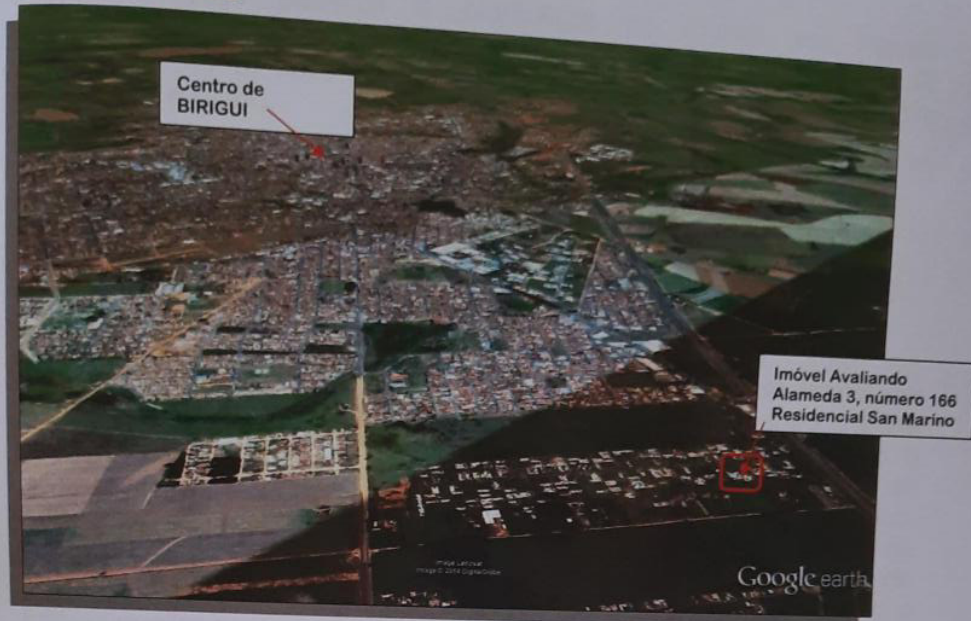
Alameda 3, 166, Residencial San Marino, Birigui/SP

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMAGEM GOOGLE 1



IMAGEM GOOGLE 2



DO TERRENO QUE CONSTITUI O IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS

As diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui apontaram que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário dos Lotes 9 e 10 da Quadra C-2 do Condomínio Residencial San Marino e tem frente para o lado par da Alameda 3, distante 52 metros da Avenida João Gregolin, interna do Condomínio. De conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o item avaliando em seu todo tem formato irregular próximo do retangular, possuindo testada de 11,83 metros em linha reta mais 6,68 e 4,73 metros em linha curva, 22,00 metros de fundos e laterais de 33,00 e 28,36 metros perfazendo uma área de 706,29 metros quadrados e tem inscrição cadastral 1.10.121.0009-1.

DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL ITEM AVALIANDO 9

Sobre o Lote de terreno objeto da avaliação encontra-se edificada construção em sobrado com característica residencial que assim pode ser descrita:

No térreo, Garagem para dois carros, duas amplas Salas com Lavabo anexo, Cozinha e Copa conjugadas com ambiente de Despensa anexo, amplo espaço aos fundos em Varanda com churrasqueira, Área de Serviços anexa e Banheiro. No piso superior com acesso por escada, ampla Sala de Estar e Televisão e três Dormitórios em suíte, sendo uma Suíte máster com banheiro. Forro em laje em toda a edificação sendo o superior em laje inclinada. Acabamento em cerâmica nas paredes da Copa/Cozinha e nos Banheiros. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Pintura a base de látex. Na continuidade do piso térreo, aos fundos, piscina irregular com acabamento interno em azulejo e entorno em piso cimentado rústico bem acabado. Ainda ampla área em gramado.

Instalações elétricas e hidráulicas no Imóvel em normal funcionamento. Construção com idade estimada entre 5 e 10 anos, nova, com estado geral podendo ser considerado entre bom e ótimo.

Área total construída igual à 488,15 metros quadrados.

4/27

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel possui fechamento frontal e lateral tendo acesso frontal por porta social e portão grande de ferro tipo correr que adentra a parte lateral da residência. O local onde está situado o Imóvel avaliando, o Condomínio Residencial San Marino, é fechado e conta com Guarita de acesso, estando servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde está situado o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente residencial e possui entre média e alta taxa de ocupação.

FOTO FRONTAL DO IMÓVEL DILIGENCIANDO ITEM AVALIANDO 9



[Handwritten signature]

5.1.2.

Avaliação do terreno que constitui o Imóvel avaliando

Terreno

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 706,29 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no Residencial San Marino
(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 320,00 / metro quadrado de terreno, no local

Então:

$$V = (\text{R\$ } 320,00/\text{m}^2 \times 706,29 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 226.000,00$$

por extenso:
Duzentos e vinte e seis mil reais

5.1.3.

Avaliação das edificações que constituem o Imóvel avaliando

Residência

Área edificada total = 488,15 m², sendo:

Custo de Reprodução Edificação residencial = Cr = R\$ 2.530,00 / m²
(fonte Ibape, casa padrão fino, índice aplicado R₃N maio/14)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 20%

$$V_{\text{edificações}} = (488,15 \text{ m}^2 \times 2.530,00/\text{m}^2 - D=20\%)$$

$$V_{\text{edificações}} = \text{R\$ } 988.000,00$$

por extenso:
Novecentos e oitenta e oito mil reais

5.1.4.

Valor de avaliação para o imóvel diligenciando (Item Avaliando 9)

Alameda 3, 166, Residencial San Marino, Birigui/SP

A partir do demonstrado, temos finalmente:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (ITEM AVALIANDO 9)

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (ITEM AVALIANDO 9)

Alameda 3, 166, Residencial San Marino, Birigui/SP
TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

R\$ 1.214.000,00

por extenso
Um milhão, duzentos e quatorze mil reais

5.2.

**IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 10**

Imóvel urbano situado na Rua Paschoal Maracci, número 110, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 51449 do CRI de Birigui/SP.

214

5.2.1.

Diligências realizadas no Imóvel avaliando

Rua Paschoal Maracci, 110, Jardim Klayton, Birigui/SP

FOTO FRONTAL DO IMÓVEL DILIGENCIANDO ITEM AVALIANDO 10



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMAGEM GOOGLE 1



IMAGEM GOOGLE 2



DO TERRENO QUE CONSTITUI O IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS

As diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui apontaram que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário dos Lotes 14, 18 e parte dos Lotes 15 e 19 da Quadra E do Bairro Jardim Klayton e tem frente para o lado par da Rua Paschoal Maracci, distante 13,70 metros da Rua São João. De conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o item avaliando em seu todo tem formato irregular próximo do retangular, possuindo testada de 16,30 metros com igual medida de fundos e laterais de 54,63 e 53,00 metros perfazendo uma área de 877,10 metros quadrados.

DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL

Sobre o Lote de terreno objeto da avaliação encontra-se edificada construção com característica industrial que assim pode ser descrita:

Edificação industrial padrão simples com área total construída de 674,78 metros quadrados, constituída por amplo Galpão Industrial com pé direito médio de 7,00 metros, piso em concreto desempenado e cobertura em telhas de aço zincado sobre estrutura metálica em arco. Internamente, contém divisórias para área de escritório e sanitários masculino e feminino que tem barrado de cerâmica até 1,5 metros. Frontalmente e aos fundos, acesso por porta grande de ferro tipo abrir/correr. Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento. Totalmente cercado com pequeno quintal aos fundos. Construção com idade estimada entre 10 e 15 anos, com estado geral podendo ser considerado razoável, necessitando de vários reparos no que se refere à conservação e manutenção.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel possui fechamento frontal e lateral tendo acesso frontal por portão grande de ferro. Atualmente tem uma empresa funcionando nele.

O local onde está situado este imóvel avaliando correspondente ao item 10 do Laudo Técnico está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

A região onde está situado o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente industrial e possui entre média e alta taxa de ocupação.

5.2.2.

Avaliação do terreno que constitui o Imóvel avaliando

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 877,10 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 210,00 / metro quadrado de terreno, no local

Então:

$$V = (\text{R\$ } 210,00/\text{m}^2 \times 877,10 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 185.000,00$$

por extenso:
Cento e oitenta e cinco mil reais

5.2.3.

Avaliação das edificações que constituem o Imóvel avaliando

Galpão Industrial

Área edificada total = 674,78 m², sendo:

Custo de Reprodução Edificação industrial = Cr = R\$ 710,00 / m²
(fonte Ibape, casa padrão simples, índice aplicado R₀N maio/14)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

Portanto, temos:

$$V_{\text{edificações}} = (674,78 \text{ m}^2 \times 710,00/\text{m}^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificações}} = \text{R\$ } 240.000,00$$

por extenso:
Duzentos e quarenta mil reais

5.2.4.

Valor de avaliação para o imóvel diligenciando

Rua Paschoal Maracci, 110, Jardim Klayton, Birigui/SP

A partir do demonstrado nos itens anteriores, temos finalmente:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 425.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso

Quatrocentos e vinte e cinco mil reais

5.3.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 11

Imóvel urbano situado na Rua São João, número 418, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 51448 do CRI de Birigui/SP.

5.3.1.

Diligências realizadas no Imóvel avaliando

Rua São João, 418, Jardim Klayton, Birigui/SP

FOTO FRONTAL DO IMÓVEL DILIGENCIANDO ITEM AVALIANDO 11
Para a Rua Paschoal Maracci



FOTO FRONTAL DO IMÓVEL DILIGENCIANDO ITEM AVALIANDO 11
Para a Rua São João

SLP



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMAGEM GOOGLE 1



[Handwritten signature]

IMAGEM GOOGLE 2



DO TERRENO QUE CONSTITUI O IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS

As diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui apontaram que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário dos Lotes 15, 16 e 17 e parte do Lote 18 da Quadra E do Jardim Klayton e tem frente do prédio existente para o lado par da Rua São João, apesar do Lote total ser frontal à Rua Paschoal Maracci. De conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o item avaliando em seu todo tem formato irregular próximo do retangular, possuindo testada de 13,70 metros (Rua Paschoal Maracci) com igual medida de fundos e laterais de 56,00 (Rua São João) e 54,63, metros perfazendo uma área de 757,80 metros quadrados.

DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL

Sobre o Lote de terreno objeto da avaliação encontra-se edificada construção com característica industrial que assim pode ser descrita:

Edificação industrial padrão simples com área total construída de 580,00 metros quadrados, constituída por amplo Galpão Industrial com pé direito médio de 7,00 metros, piso em concreto desempenado e cobertura em telhas de aço zincado sobre estrutura metálica em arco. Internamente, contém divisórias para área de escritório e sanitários masculino e feminino que tem barrado de cerâmica até 1,5 metros. Frontalmente e aos fundos, acesso por porta grande de ferro tipo abrir/correr. Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento. Totalmente cercado com pequeno quintal aos fundos. Construção com idade estimada entre 10 e 15 anos, com estado geral podendo ser considerado razoável, necessitando de vários reparos no que se refere à conservação e manutenção.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel possui fechamento frontal e lateral tendo acesso frontal por portão grande de ferro para a Rua Paschoal Maracci e porta pequena para a Rua São João. Atualmente encontra-se vazio.

O local onde está situado este Imóvel avaliando correspondente ao item 11 do Laudo Técnico está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

A região onde está situado o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente industrial e possui entre média e alta taxa de ocupação.

5.3.2.

Avaliação do terreno que constitui o Imóvel avaliando

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 757,80 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 210,00 / metro quadrado de terreno, no local

Então:

$$V = (R\$ 210,00/m^2 \times 757,80 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 160.000,00$$

por extenso:
Cento e sessenta mil reais

5.3.3.

Avaliação das edificações que constituem o Imóvel avaliando

Galpão Industrial

Área edificada total = 580,00 m², sendo:

Custo de Reprodução Edificação industrial = Cr = R\$ 710,00 / m²
(fonte Ibape, casa padrão simples, índice aplicado R&N maio/14)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

Portanto, temos:

$$V_{\text{edificações}} = (580,00 m^2 \times 710,00/m^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificações}} = R\$ 206.000,00$$

por extenso:
Duzentos e seis mil reais

5.3.4.

Valor de avaliação para o imóvel diligenciando

Rua São João, 418, Jardim Klayton, Birigui/SP

A partir do demonstrado nos itens anteriores, temos finalmente:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 366.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso
Trezentos e sessenta e seis mil reais

5.4.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 12

Imóvel urbano situado na Praça Américo Fiorotto, número 209, centro da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 11275 do CRI de Birigui/SP.

5.4.1.

Diligências realizadas no Imóvel avaliando

Praça Américo Fiorotto, 209, Centro, Birigui/SP

FOTO FRONTAL DO IMÓVEL DILIGENCIANDO ITEM AVALIANDO 12



DO TERRENO QUE CONSTITUI O IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS

As diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui apontaram que o terreno que constitui o Imóvel avaliando não possui número de origem em loteamento e tem frente para o lado ímpar da Praça Américo Fiorotto. De conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o item avaliando em seu todo tem formato irregular, possuindo testada de 19,45 metros para a Praça Américo Fiorotto, medida de fundos com 34,50 metros e laterais de 47,00 metros em linha reta e (5,25 + 23,60 + 7,10) metros em linha quebrada, perfazendo uma área de 1.144,23 metros quadrados tendo inscrição cadastral 4.01.021.0032-4.

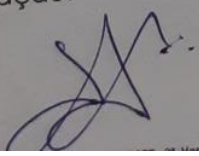
DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL ITEM AVALIANDO 12

Sobre o Lote de terreno objeto da avaliação encontra-se edificada construção em três níveis de terreno com característica residencial que assim pode ser descrita:

Garagem para dois carros com Depósito anexo e elevador para acesso ao piso da edificação principal, ampla Sala de Estar com Lavabo anexo, Sala de Televisão, Sala de Jantar, quatro Dormitórios sendo dois em suíte com Banheiro sendo uma Suíte máster com banheiro, mais um Banheiro comum que atende aos outros dois Dormitórios, Cozinha e Copa conjugadas com ambiente de Despensa anexo, amplo espaço aos fundos em Varanda com Área de Serviços anexa e Banheiros. Nos fundos área isolada de lazer com churrasqueira, balcão, Despensa e Sauna. Acabamento em cerâmica nas paredes da Cozinha, Banheiros e Lavabo. Forro da edificação em laje. Piso na residência parte em soalho de madeira, parte em cerâmica, parte em tacos de madeira, parte em pedra ardósia. Pintura a base de látex. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Aos fundos ainda Piscina tipo biribol em azulejo com entorno em piso de pedra goiana. Ainda área de quintal em gramado. Construção com idade estimada entre 20 e 30 anos com estado geral podendo ser considerado entre bom com necessidade de pequenos reparos visando conservação e manutenção. Área total construída igual à 551,63 metros quadrados.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel possui fechamento frontal e lateral e possui gradeamento de ferro na divisa frontal. Acesso à residência por escada com piso em pedra goiana. Da Garagem como indicado, acesso por elevador ao piso superior que adentra à residência. O imóvel está localizado próximo ao centro da cidade de Birigui e é servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde está situado o imóvel avaliando tem predominância comercial e possui alta taxa de ocupação.



5.4.2.

Avaliação do terreno que constitui o Imóvel avaliando

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 1.144,23 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 380,00 / metro quadrado de terreno, no local

Então:

$$V = (R\$ 380,00/m^2 \times 1.144,23 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 435.000,00$$

por extenso:
Quatrocentos e trinta e cinco mil reais

5.4.3.

Avaliação das edificações que constituem o Imóvel avaliando

Residência

Área edificada total = 551,63 m², sendo:

Custo de Reprodução médio Edificação residencial = Cr = R\$ 1.840,00 / m²
(fonte Ibape, casa padrão superior, índice aplicado R_sN maio/14)
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

Portanto, temos:

$$V_{\text{edificações}} = (551,63 m^2 \times 1.840,00/m^2 - D=40\%)$$

$$V_{\text{edificações}} = R\$ 610.000,00$$

por extenso:
Seiscentos e dez mil reais

5.4.4.

Valor de avaliação para o imóvel diligenciando (Item Avaliando 12)

Praça Américo Fiorotto, 209, Centro, Birigui/SP

A partir do demonstrado, temos finalmente:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (ITEM AVALIANDO 12)

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO (ITEM AVALIANDO 12)

Praça Américo Fiorotto, 209, Centro, Birigui/SP
TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

R\$ 1.045.000,00

por extenso
Um milhão, quarenta e cinco mil reais

5.5.

**IMÓVEL REFERENTE AO
ITENS AVALIANDOS 13-18-19-20**

Imóvel urbano situado na Avenida João Cernack, número 977, centro da cidade de Birigui/SP, objeto das Matrículas 6.374, 399, 36890 e 14275 do CRI de Birigui/SP.

775
9

5.5.1.

Diligências realizadas no Imóvel avaliando

Avenida João Cernack, 977, Centro, Birigui/SP

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMAGEM GOOGLE 1



IMAGEM GOOGLE 2



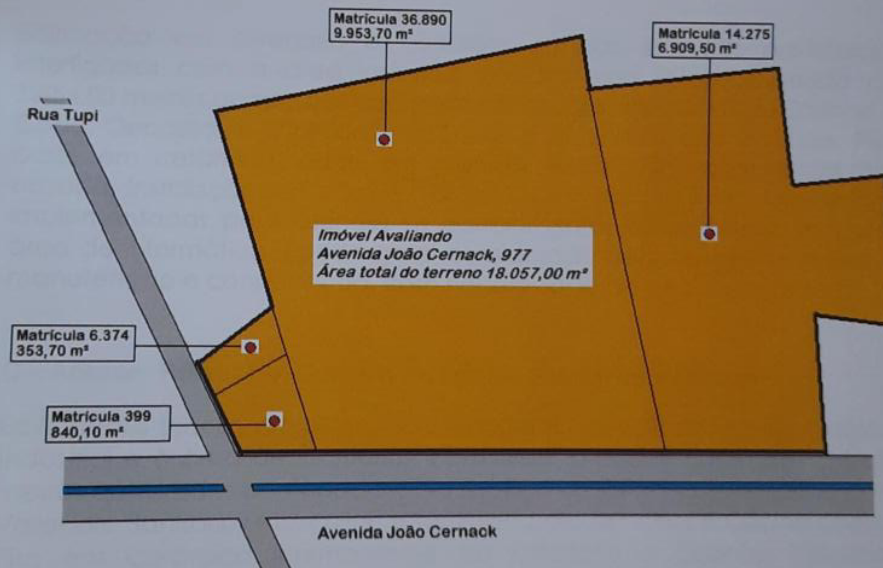
DO TERRENO QUE CONSTITUI O IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS

As diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui apontaram que o terreno que constitui o Imóvel avaliando da Avenida João Cernack, 977, não possui número de lote original e é a soma de quatro terrenos irregulares definidos nas Matrículas 6.374, 399, 36890 e 14275 do CRI de Birigui/SP, sendo que tem a frente definida para o lado ímpar da Avenida João Cernack, tendo uma parte de face para a Rua Tupi e demais divisas com o interior da quadra. De conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o item avaliando em seu todo tem formato irregular, possuindo testada de 146,30 metros para a Avenida João Cernack, perfazendo uma área de 18.057,00 metros quadrados.

775

CROQUI DETALHATIVO

SOBRE AS QUATRO MATRÍCULAS QUE CONSTITUEM O IMÓVEL AVALIANDO



DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

Sobre o Lote de terreno como um todo (quatro matrículas) objeto da avaliação encontra-se edificada construção com característica industrial/comercial onde funciona a empresa Cartonagem Jofer, e que para efeito de avaliação deverá ser assim caracterizada:

- A - Galpão Industrial e seus Anexos
- B - Área de Escritórios
- C - Anexos: Refeitório, Cozinha Industrial, Sanitários e Oficina
- D - Abrigos externos, Portarias e Reservatórios de água
- E - Pátios descobertos e área de Circulação
- F - Outras benfeitorias que agregam valor ao Imóvel

Em síntese os ambientes que constituem o Imóvel avaliando podem ser assim descritos:

A – Galpão Industrial e seus Anexos

Edificação em alvenaria e concreto armado com área total de 8.610,35 metros quadrados, pé-direito de aproximados 10,00 metros, piso em concreto industrial polido e cobertura em telhas de aço zincado sobre estrutura metálica em "shed" com vãos livres entre 35 e 45 metros. Parte da área de galpão onde existem equipamentos com alta precisão com fechamento em forro e sistema central de ar-condicionado. Instalações elétricas e hidráulicas em normal funcionamento e implementadas para atender os equipamentos de grande porte ali existentes. Estado geral considerado bom no que se refere a manutenção e conservação, com necessidade de pequenos reparos.

B – Área de Escritórios

Edificação em alvenaria e concreto armado em três pavimentos interligados com a área industrial e com área total construída de 1.454,00 metros quadrados contendo várias Salas de Escritório, Cozinha e Copa, Depósitos e Sanitários masculino e feminino. Forro em Laje. Piso parte em cerâmica, parte em granilite. Acesso aos pavimentos por escada. Instalações elétricas e hidráulicas em normal funcionamento e implementadas para atender os equipamentos ali existentes, inclusive área de informática. Estado geral considerado bom no que se refere a manutenção e conservação, com necessidade de pequenos reparos.

C – Anexos: Refeitório, Cozinha Industrial, Sanitários e Oficina

Edificações térreas em alvenaria e concreto armado anexas ao Galpão Industrial e à área de Escritórios, com área total construída de 1.133,39 metros quadrados contendo amplo espaço de Cozinha e Refeitório com Varanda, Sanitários masculino e feminino com armários e Oficina anexa. Piso em cerâmica internamente ao Refeitório e Cozinha Industrial, cimentado na Varanda e em concreto na Oficina. Instalações elétricas e hidráulicas em normal funcionamento e implementadas para atender os equipamentos ali existentes de Cozinha e Oficina. Estado geral considerado entre bom e razoável no que se refere a manutenção e conservação, com necessidade de pequenos reparos.

D – Abrigos externos, Portarias e Reservatórios de água

Edificações que contemplam as Portarias, os abrigos para Autos externos e os Reservatórios subterrâneo e elevado de água, construções estas em alvenaria e concreto que perfazem área total de 396,74 metros quadrados. Estado geral considerado entre bom e razoável no que se refere a manutenção e conservação, com necessidade de pequenos reparos.



E – Pátios descobertos e Áreas de Circulação

Ampla área interna de Circulação e Pátios de carga e descarga totalizando 6.165,54 metros quadrados, com piso finalizado parte em pavimentos tipo Blokret e parte em concreto polido de necessária resistência para suportar a circulação de carros e caminhões carregados. Estado geral destes pavimentos considerado bom.

[Handwritten signature]

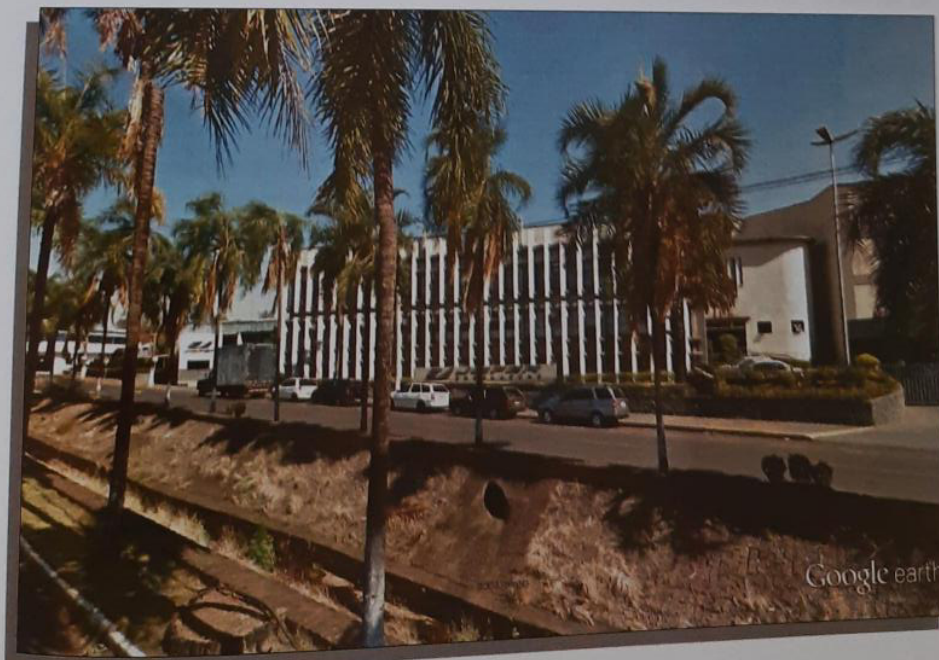
F – Outras benfeitorias que agregam valor ao Imóvel

Serão considerados ainda na avaliação todo o cercamento em muro e gradeamento de divisa, portões e ainda a área de ajardinamento existente no local em nível em taludes, que nas diligências estavam com estado geral entre razoável e bom.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

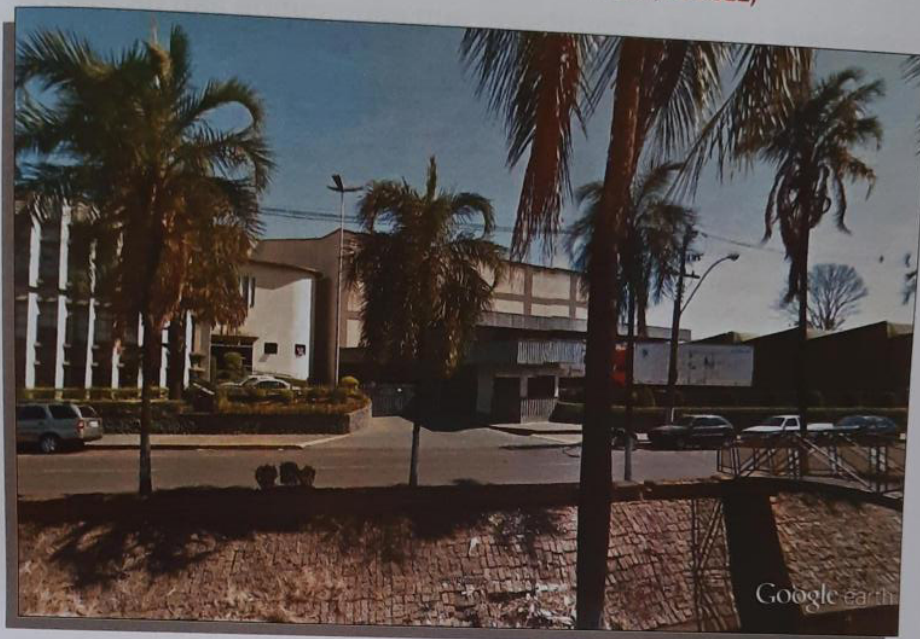
O imóvel avaliando possui fechamento frontal e lateral tendo acesso frontal pela Avenida João Cernack por 3 portões grandes de ferro tipo correr. O local onde está situado o Imóvel avaliando está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde está situado o imóvel avaliando pode ser considerada mista entre residencial e comercial e possui alta taxa de ocupação.

VISÃO FRONTAL 1 A PARTIR DA AVENIDA JOÃO CERNACK (GOOGLE)



[Handwritten signature]

VISÃO FRONTAL 2 A PARTIR DA AVENIDA JOÃO CERNACK (GOOGLE)



779

5.5.2.

Avaliação do terreno que constitui o Imóvel avaliando

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 18.057,00 m²

NOTA

O terreno, com área total de 18.057,00 ocupa frente para a Avenida João Cernack e ainda tem divisa para a Rua Tupi. O preço médio do metro quadrado no local apontado abaixo levou em consideração a média dos preços no local, a localização na região e o vetores de crescimento da cidade de Birigui nesta área central.

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 480,00 / metro quadrado de terreno, no local

Então:

$$V = (R\$ 480,00/m^2 \times 18.057,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 8.667.000,00$$

por extenso:
Oito milhões, seiscentos e sessenta e sete reais

5.5.3.

Avaliação das edificações que constituem o Imóvel avaliando

A **Galpão Industrial e seus Anexos**

Área edificada total = 8.610,35 m², sendo:

Custo de Reprodução Galpão Industrial = Cr = R\$ 1.955,00 / m²

(fonte Ibape, casa padrão médio, índice aplicado RaN maio/14)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 25%

Portanto, temos:

$$V_{\text{Galpão Industrial}} = (8.610,35 \text{ m}^2 \times 1.955,00/\text{m}^2 - D=25\%)$$

$$V_{\text{Galpão Industrial}} = \text{R\$ } 12.625.000,00$$

por extenso:
Doze milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais

B **Área de Escritórios**

Área edificada total = 1.454,00 m², sendo:

Custo de Reprodução Escritório = Cr = R\$ 1.925,00 / m²

(fonte Ibape, casa padrão médio, índice aplicado RaN maio/14)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 20%

Portanto, temos:

$$V_{\text{Escritórios}} = (1.454,00 \text{ m}^2 \times 1.925,00/\text{m}^2 - D=20\%)$$

$$V_{\text{Escritórios}} = \text{R\$ } 2.239.000,00$$

por extenso:
Dois milhões, duzentos e trinta e nove mil reais

C **Anexos: Refeitório, Cozinha Industrial, Sanitários e Oficina**

Área edificada total = 1.133,39 m², sendo:

Custo de Reprodução Espaços de Serviço = Cr = R\$ 1.900,00 / m²

(fonte Ibape, casa padrão médio, índice aplicado RaN maio/14)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 30%

Portanto, temos:

$$V_{\text{Anexos Serviço}} = (1.133,39 \text{ m}^2 \times 1.900,00/\text{m}^2 - D=30\%)$$

$$V_{\text{Anexos Serviço}} = \text{R\$ } 1.507.000,00$$

por extenso:
Um milhão, quinhentos e sete mil reais

D
Abrigos externos, Portarias e Reservatórios de Água

Área edificada total = 396,74 m², sendo:

Custo de Reprodução Edificações em geral = Cr = R\$ 1.400,00 / m²
(fonte Ibape, casa padrão médio, índice aplicado RaN maio/14)
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 30%

Portanto, temos:

$$V_{\text{Edificações em geral}} = (396,74 \text{ m}^2 \times 1.400,00/\text{m}^2 - D=30\%)$$

$$V_{\text{Edificações em geral}} = \text{R\$ } 389.000,00$$

por extenso:
Trezentos e oitenta e nove mil reais

E
Pátios descobertos e Áreas de Circulação

Área edificada total = 6.165,54 m², sendo:

Será considerado um Valor Residual para estas benfeitorias no Imóvel Avaliando

$$V_{\text{Pátios e Circulação}} = \text{Valor Residual}$$

$$V_{\text{Pátios e Circulação}} = \text{R\$ } 900.000,00$$

por extenso:
Novecentos mil reais

F
Outras Benfeitorias que agregam valor ao Imóvel avaliando

Fechamento periférico, ajardinamento, sistema de ar condicionado

Será considerado um Valor Residual para estas benfeitorias no Imóvel Avaliando

$$V_{\text{Outras benfeitorias avaliadas}} = \text{Valor Residual}$$

$$V_{\text{Outras benfeitorias avaliadas}} = \text{R\$ } 800.000,00$$

por extenso:
Oitocentos mil reais

5.5.4.

Valor de avaliação para o imóvel diligenciando

Avenida João Cernack, 977, Centro, Birigui/SP

A partir do demonstrado nos itens anteriores, temos finalmente:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{R\$ } 27.127.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso
Vinte e sete milhões, cento e vinte e sete reais

5.6.

IMÓVEL REFERENTE AO ITEM AVALIANDO 17

Imóvel urbano situado na Rua Wilson Fogolin (antiga Rua 4), número 250, Distrito Industrial da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 18870 do CRI de Birigui/SP.

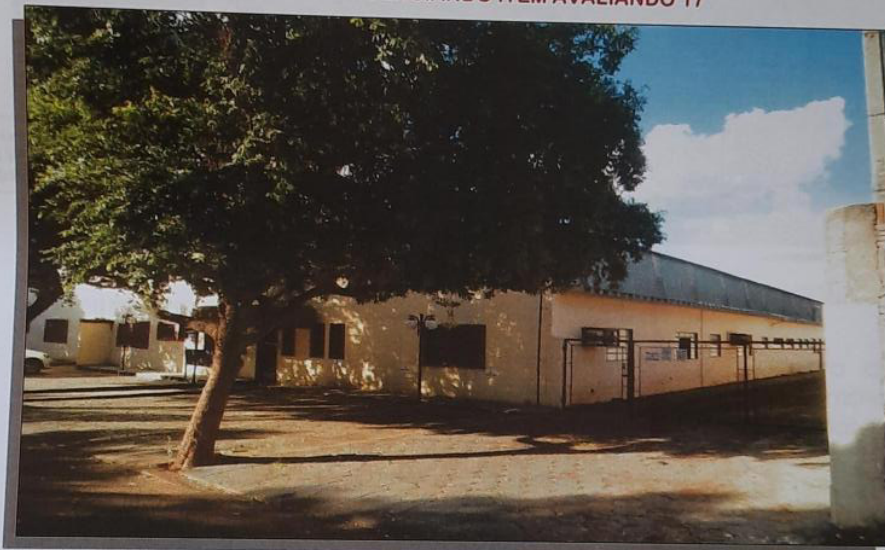
SBC

5.6.1.

Diligências realizadas no Imóvel avaliando

Rua Wilson Fogolin, 250, Distrito Industrial, Birigui/SP

FOTO FRONTAL DO IMÓVEL DILIGENCIANDO ITEM AVALIANDO 17



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMAGEM GOOGLE 1



Handwritten signature or mark.

IMAGEM GOOGLE 2



DO TERRENO QUE CONSTITUI O IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS

As diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui apontaram que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 107 da Quadra F do Distrito Industrial de Birigui e tem frente para o lado ímpar da Rua Wilson Fogolin, distante 100 metros da Rua Nagib Moyses Nakie. De conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o item avaliando em seu todo tem formato retangular, possuindo testada de 50,00 metros com igual medida de fundos e laterais de 94,00 metros perfazendo uma área de 4.700,00 metros quadrados.

DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL

Sobre o Lote objeto da avaliação encontra-se edificada construção com característica comercial/industrial que assim pode ser descrita:

Edificação em Galpão Industrial com área interna para Escritórios, padrão simples, com área total edificada de 2.967,92 metros quadrados, contendo: a) Ambiente de Escritórios em sobrado internamente ao Galpão industrial na sua parte frontal, com área edificada de 386,00 metros quadrados contendo nove salas de Escritório com piso em pedra ardósia, parte inferior com forro em laje, parte superior com forro em madeira/pvc. b) Galpão industrial atualmente sendo utilizado para serviços de cartonagem, pé-direito 8,00 metros, piso parte em granilite e parte em concreto desempenado, sanitários internos masculino e feminino, cobertura (abrangendo toda a edificação) em telhas de aço zincado sobre estrutura metálica em arco. Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento. Construção com idade estimada entre 10 e 20 anos, com estado geral podendo ser considerado entre razoável e bom.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel possui fechamento de fundos e lateral tendo acesso frontal diretamente no Escritório e lateralmente por portões de ferro tipo correr.. O local onde está situado este Imóvel avaliando está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

A região onde está situado este imóvel avaliando, Distrito Industrial de Birigui, possui entre média e alta taxa de ocupação.

5.6.2.

Avaliação do terreno que constitui o Imóvel avaliando

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 4.700,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 60,00 / metro quadrado de terreno, no local

Então:

$$V = (\text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \times 4.700,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 282.000,00$$

por extenso:
Duzentos e oitenta e dois mil reais

5.6.3.

Avaliação das edificações que constituem o Imóvel avaliando

Área de Escritórios

Área edificada total = 386,00 m², sendo:

Custo de Reprodução Escritório = Cr = R\$ 1.925,00 / m²

(fonte Ibape, casa padrão médio, índice aplicado RaN março/14)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

Portanto, temos:

$$V_{\text{Escritórios}} = (386,00 \text{ m}^2 \times 1.925,00/\text{m}^2 - D=40\%)$$

$$V_{\text{Escritórios}} = \text{R\$ } 446.000,00$$

por extenso:
Quatrocentos e quarenta e seis mil reais



Área de Galpão Industrial

Área edificada total = 2.581,92 m², sendo:

Custo de Reprodução Galpão Industrial = Cr = R\$ 1.250,00 / m²
(fonte Ibape, casa padrão simples, índice aplicado R&N março/14)
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

Portanto, temos:

$$V_{\text{Galpão Industrial}} = (2.581,92 \text{ m}^2 \times 1.250,00/\text{m}^2 - D=40\%)$$

$$V_{\text{Galpão Industrial}} = \text{R\$ } 1.936.000,00$$

por extenso:
Um milhão, novecentos e trinta e seis mil reais

5.6.4.

Valor de avaliação para o imóvel diligenciando

Rua Wilson Fogolin, 250, Distrito Industrial, Birigui/SP

A partir do demonstrado nos itens anteriores, temos finalmente:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{R\$ } 2.664.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso
Dois milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil reais

6

DILIGÊNCIAS REALIZADAS E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS

A partir da Metodologia Básica explicitada no tópico 4 deste *Lauda Técnico*, desenvolvemos o seguinte resultado para cada item avaliando descrito nos objetos, vide tópico 3:

6.1.

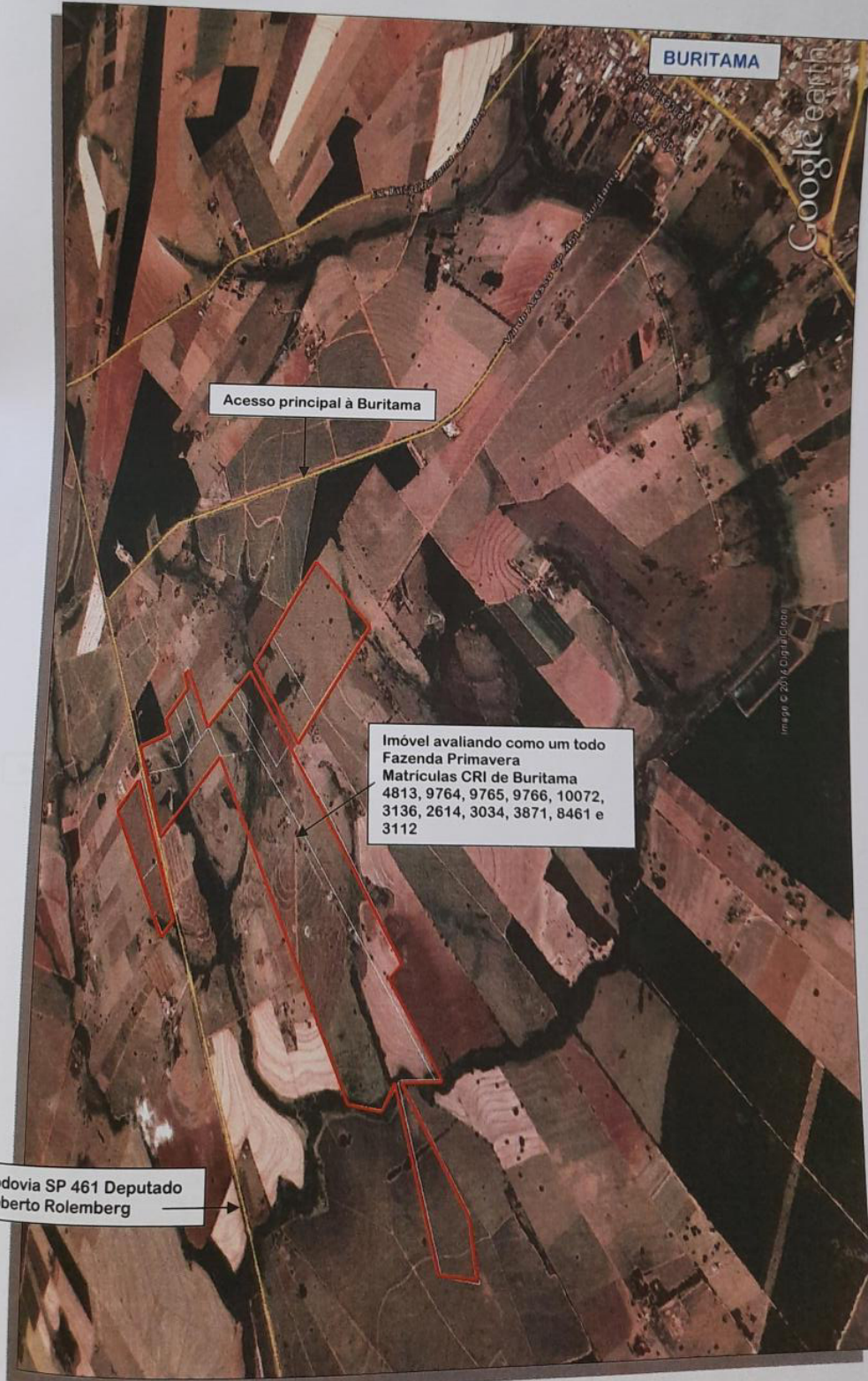
IMÓVEL REFERENTE AOS ITENS AVALIANDOS 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16

Imóvel rural com área total de 123,34 alqueires de terras e suas benfeitorias, situado na antiga Fazenda Palmeiras, com denominação geral de Fazenda Primavera, município e comarca de Buritama/SP, objeto das Matrículas números 4813, 9764, 9765, 9766, 10072, 3136, 2614, 3034, 3871, 8461 e 3112 do CRI de Buritama/SP.

6.1.1.

Diligências realizadas no Imóvel avaliando
Fazenda Primavera, Buritama/SP

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO COMO UM TODO (CROQUI 1)
Denominação geral: Fazenda Primavera



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO COMO UM TODO
Denominação geral: Fazenda Primavera

Com a indicação das Matrículas envolvidas e objeto deste Laudo Técnico



~~787~~
787
P

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO COMO UM TODO (CROQUI 2-POR CIMA)
Denominação geral: Fazenda Primavera



ACESSO

O acesso às Matrículas avaliadas que no local constituem uma só propriedade denominada Fazenda Primavera, pode ser feito partindo-se de Birigui a partir da Avenida Antonio da Silva Nunes e tomando-se a Rodovia SP 461 Deputado Roberto Rolemberg no rumo da cidade de Buritama. Em distância aproximada de 1.200 metros antes de chegar ao acesso principal de Buritama, tem-se a direita a entrada para a sede principal da Fazenda.

Vista da entrada para a sede principal da Fazenda Primavera



Vista aérea da relação da entrada para a sede principal da Fazenda Primavera com o trevo para Buritama



ZONA DE OCUPAÇÃO

A propriedade que engloba várias matrículas avaliandas, denominada Fazenda Primavera, encontra-se totalmente na zona rural do município de Buritama-SP.

SERVIÇOS PÚBLICOS

A propriedade avalianda como um todo não é dotada de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à rede rural de energia e telefonia.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL CORRESPONDENTE AOS ITENS AVALIANDOS 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16

As diligências apontaram que o Imóvel diligenciando Fazenda Primavera como um todo engloba todas as Matrículas avaliandas números 4813, 9764, 9765, 9766, 10072, 3136, 2614, 3034, 3871, 8461 e 3112 do CRI de Buritama/SP e perfaz área total de 298,4872 hectares ou 123,340 alqueires de terra.

Tem formato irregular, tendo dentro de sua área trecho de aproximados 500 metros cruzados pela Rodovia asfaltada SP 461 Dep. Roberto Rolemberg e também trecho de Estrada Municipal que chega a Buritama.

[Handwritten signature]

A área da propriedade como um todo pode ser considerada em geral com uma topografia levemente ondulada e atualmente quando das diligências estava ocupada praticamente na totalidade com pastagens de boa qualidade e com bom estado de conservação e manutenção.

A propriedade avalianda Fazenda Primavera está totalmente cercada por cerca de fios de arame e mourões, possuindo ainda em seu interior vários trechos de cerca para divisão de pastos.

Apesar de existirem vários trechos de cercas internas na propriedade como um todo, as Matrículas que a definem (vide início desta descrição) não estão caracterizadas em perímetro no local.

Existem na propriedade avalianda, trechos de pequenos cursos d'água e pequena área de mata nativa, fundamentalmente próxima a estes cursos d'água.

Sobre a propriedade como um todo, existem algumas benfeitorias do tipo não reprodutivas que agregam valor ao imóvel (edificações, barracões, aterros, etc). São elas:

Na sede principal que tem acesso pela Rodovia SP 461:

Casa 1, com aproximadamente 320 m², constituída por ampla Varanda, duas Salas, três Dormitórios, Cozinha e Copa, Depósito e Banheiro. Piso parte em lajota cerâmica, parte em ladrilho cerâmico. Forro em madeira, exceção à Varanda que não tem forro. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento.

Casa 2, com aproximadamente 140 m², constituída por Varanda, Sala, três Dormitórios, Cozinha e Copa, Depósito e Banheiro. Piso em cimentado liso. Forro em PVC. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento.

Depósito, com aproximadamente 60 m², constituído por único ambiente para guardar ferramentas e sacaria. Piso em cimentado liso, sem forro. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Na sede secundária que tem acesso pela Estrada Vicinal de terra que liga a Rodovia SP 461 à cidade de Buritama:

Casa 3, com aproximadamente 140 m², constituída por Varanda, duas Salas, três Dormitórios, Cozinha e Copa, Depósito e Banheiro. Piso em cimentado. Forro em madeira. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento.

Barracão, com aproximadamente 180 m², constituída por Galpão para depósito de equipamentos e outros utensílios de Fazenda. Piso em concreto desempenado. Sem forro. Cobertura em telhas de aço zincado sobre estrutura metálica em arco. Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento.

Curral, com aproximadamente 320 m², constituído com divisórias, lavador e balança. Executado em madeira de boa qualidade.

A propriedade como um todo pode ser considerada em bom estado de conservação e manutenção e sua classificação pode assim ser indicada em conformidade com os parâmetros apontados na metodologia:

Classe III

Lavouras com práticas intensas

São terras cultiváveis mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.

6.1.2.

Avaliação das terras que constituem o Imóvel avaliando

Fazenda Primavera

A partir da Metodologia Básica explicitada no tópico 4 deste Laudo Técnico, temos as seguinte caracterização para avaliação:

✚ **Utilização e Classificação das terras em geral na região das propriedades avaliadas**

Classificação : CLASSE III
Situação : Boa (situação, localização, etc)
Valor Médio Situação Paradigma
R\$ 75.000,00 / alqueire

✚ **Utilização e Classificação das terras avaliadas**

Classificação : CLASSE III
Situação : Ótima (acesso, localização)
Índice Matriz: 1,11

De acordo com a Matriz constante do Anexo a este Laudo, temos então:

Valor Médio Propriedade Avalianda
R\$ 83.000,00 / alqueire

Sendo:

$$\text{Valor das terras} = V_{\text{terras}}$$

Área avaliada referente ao Imóvel como um todo
298,4872 hectares ou 123,340 alqueires de terras

$$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 83.000,00 / \text{alq.} \times 123,340 \text{ alqueires} = \text{R\$ } 10.237.000,00$$

Assim:

$$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 10.237.000,00$$

por extenso

Dez milhões, duzentos e trinta e sete mil reais

6.1.3.

Avaliação das benfeitorias não reprodutivas que agregam valor ao Imóvel avaliando

A partir da Metodologia Básica explicitada no tópico 4 deste Laudo Técnico, temos o seguinte resultado:

Casa 1

Área edificada total = 320,00 m², sendo :
Custo de Reprodução = Cr = R\$ 1.050,00 / m²
Depreciação (vide metodologia) = D = 50%

$$V_{\text{Casa 1}} = (\text{R\$ } 1.050,00/\text{m}^2 \times 320,00 \text{ m}^2 - \text{D-50\%}) > V_{\text{Casa 1}} = \text{R\$ } 168.000,00$$

por extenso:
Cento e sessenta e oito mil reais

Casa 2

Área edificada total = 140,00 m², sendo :
Custo de Reprodução = Cr = R\$ 950,00 / m²
Depreciação (vide metodologia) = D = 50%

$$V_{\text{Casa 2}} = (\text{R\$ } 950,00/\text{m}^2 \times 140,00 \text{ m}^2 - \text{D-50\%}) > V_{\text{Casa 2}} = \text{R\$ } 67.000,00$$

por extenso:
Sessenta e sete mil reais

Casa 3

Área edificada total = 140,00 m², sendo :
Custo de Reprodução = Cr = R\$ 950,00 / m²
Depreciação (vide metodologia) = D = 50%

$$V_{\text{Casa 3}} = (\text{R\$ } 950,00/\text{m}^2 \times 140,00 \text{ m}^2 - \text{D-50\%}) > V_{\text{Casa 3}} = \text{R\$ } 67.000,00$$

por extenso:
Sessenta e sete mil reais

Depósito

Área edificada total = 60,00 m², sendo :
Custo de Reprodução = Cr = R\$ 550,00 / m²
Depreciação (vide metodologia) = D = 60%

$$V_{\text{Depósito}} = (R\$ 550,00/m^2 \times 60,00 m^2 - D-60\%) > V_{\text{Depósito}} = R\$ 13.000,00$$

por extenso:
Treze mil reais

Barracão

Área edificada total = 180,00 m², sendo :
Custo de Reprodução = Cr = R\$ 350,00 / m²
Depreciação (vide metodologia) = D = 50%

$$V_{\text{Barracão}} = (R\$ 350,00/m^2 \times 180,00 m^2 - D-50\%) > V_{\text{Barracão}} = R\$ 32.000,00$$

por extenso:
Trinta e dois mil reais

Curral

Área edificada total = 320,00 m², sendo seu valor indicado por:
Valor residual

$$V_{\text{curral}} = R\$ 55.000,00$$

por extenso:
Cinquenta e cinco mil reais

Portanto, temos que o valor das benfeitorias não reprodutivas que agregam valor ao imóvel diligenciando aponta para:

$$V_{\text{benfeitorias}} = R\$ 402.000,00$$

por extenso
Quatrocentos e dois mil reais

6.1.4.

Valor de avaliação para o imóvel diligenciando

Fazenda Primavera, Buritama/SP

Portanto, para o Imóvel diligenciando como um todo, denominado Fazenda Primavera, que está constituído pelas Matrículas números 4813, 9764, 9765, 9766, 10072, 3136, 2614, 3034, 3871, 8461 e 3112 do CRI de Buritama/SP com área total de **298,4872 hectares ou 123,340 alqueires de terras** temos:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = V_{\text{terras compõe o imóvel}} + V_{\text{benfeitorias}}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = R\$ 10.639.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso
Dez milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais

7

RESULTADO RESUMO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

194

A partir do descrito nos tópicos 5 e 6, Avaliações, que tiveram como base a Metodologia descrita no tópico 4 deste Laudo de Avaliação, temos o seguinte resultado em resumo:

7.1.

IMÓVEL REFERENTE AOS

ITENS AVALIANDOS 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16

Imóvel rural com área total de 123,34 alqueires de terras e suas benfeitorias, situado na antiga Fazenda Palmeiras, com denominação geral de Fazenda Primavera, município e comarca de Buritama/SP, objeto das Matrículas números 4813, 9764, 9765, 9766, 10072, 3136, 2614, 3034, 3871, 8461 e 3112 do CRI de Buritama/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 10.639.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso

Dez milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais

7.2.

IMÓVEL REFERENTE AO

ITEM AVALIANDO 9

Imóvel urbano situado na Alameda 3, número 166, Condomínio Residencial San Marino, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 52.021 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 1.214.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso

Um milhão, duzentos e quatorze mil reais

7.3.

IMÓVEL REFERENTE AO

ITEM AVALIANDO 10

Imóvel urbano situado na Rua Paschoal Maracci, número 110, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 51449 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 425.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso

Quatrocentos e vinte e cinco mil reais

7.4.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 11

Imóvel urbano situado na Rua São João, número 418, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 51448 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 366.000,00
TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso
Trezentos e sessenta e seis mil reais

7.5.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 12

Imóvel urbano situado na Praça Américo Fiorotto, número 209, centro da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 11275 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 1.045.000,00
TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso
Um milhão, quarenta e cinco mil reais

7.6.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 13-18-19-20

Imóvel urbano situado na Avenida João Cernack, número 977, centro da cidade de Birigui/SP, objeto das Matrículas 6.374, 399, 36890 e 14275 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 27.127.000,00
TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS


por extenso
Vinte e sete milhões, cento e vinte e sete reais

7.7.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 17

Imóvel urbano situado na Rua Wilson Fogolin (antiga Rua 4), número 275, Distrito Industrial da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 18870 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 2.664.000,00
TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso
Dois milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil reais



8

CONCLUSÃO DO TRABALHO PERICIAL

De acordo com o honroso Mandado Judicial que determinou a avaliação de parte ideal dos Imóveis diligenciados, temos então concluindo os trabalhos periciais o seguinte resultado:

8.1.

IMÓVEL REFERENTE AOS

ITENS AVALIANDOS 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16

Imóvel rural com área total de 123,34 alqueires de terras e suas benfeitorias, situado na antiga Fazenda Palmeiras, com denominação geral de Fazenda Primavera, município e comarca de Buritama/SP, objeto das Matrículas números 4813, 9764, 9765, 9766, 10072, 3136, 2614, 3034, 3871, 8461 e 3112 do CRI de Buritama/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ **10.639.000,00**

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 50%

PARA AS MATRICULAS 4813, 9764, 9765, 9766, 10072, 3136, 2614, 3034, 3871 e 8461

R\$ **4.713.500,00**

por extenso
Quatro milhões, setecentos e treze mil, quinhentos reais

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 41,66%

PARA A MATRICULA 3112

R\$ **504.919,00**

por extenso
Quinhentos e quatro mil, novecentos e dezenove reais

8.2.

IMÓVEL REFERENTE AO

ITEM AVALIANDO 9

Imóvel urbano situado na Alameda 3, número 166, Condomínio Residencial San Marino, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 52.021 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ **1.214.000,00**

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 50%

R\$ **607.000,00**

por extenso
Seiscentos e sete mil reais

8.3.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 10

Imóvel urbano situado na Rua Paschoal Maracci, número 110, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 51449 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 425.000,00

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 50%
R\$ 212.500,00

por extenso
Duzentos e doze mil, quinhentos reais

8.4.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 11

Imóvel urbano situado na Rua São João, número 418, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 51448 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 366.000,00

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 50%
R\$ 183.000,00

por extenso
Cento e oitenta e três mil reais

8.5.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 12

Imóvel urbano situado na Praça Américo Fiorotto, número 209, centro da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 11275 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 1.045.000,00

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 50%
R\$ 522.500,00

por extenso
Quinhentos e vinte e dois mil, quinhentos reais

8.6.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 13-18-19-20

Imóvel urbano situado na Avenida João Cernack, número 977, centro da cidade de Birigui/SP, objeto das Matrículas 6.374, 399, 36890 e 14275 do CRI de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 27.127.000,00

VALOR CORRESPONDENTE À 100%
R\$ 27.127.000,00

por extenso
Vinte e sete milhões, cento e vinte e sete reais

8.7.
IMÓVEL REFERENTE AO
ITEM AVALIANDO 17

Imóvel urbano situado na Rua Wilson Fogolin (antiga Rua 4), número 250, Distrito Industrial da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 18870.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 2.664.000,00

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 25%

R\$ 666.000,00

por extenso
Seiscentos e sessenta e seis mil reais

Abaixo, o resultado das Avaliações em forma de Tabela:

| ITEM AVALIANDO | VALOR DE AVALIAÇÃO | VALOR DA PARTE IDEAL |
|--|--------------------|---|
| ITEM AVALIANDO 1-2-3-4-5-6-7-8-14-15-16 Fazenda Primavera - Buritama | 10.639.000,00 | MATRICULAS 4813, 9764, 9765, 9766, 10072, 3136, 2614, 3034, 3871 e 8461 4.713.500,00 |
| | | MATRICULA 3112 504.919,00 |
| ITEM AVALIANDO 9 Alameda 3, número 166, Condomínio Residencial San Marino, cidade de Birigui/SP - Matrícula 52021 | 1.214.000,00 | 607.000,00 |
| ITEM AVALIANDO 10 Rua Paschoal Maracci, número 110, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, Matrícula 51449 | 425.000,00 | 212.500,00 |
| ITEM AVALIANDO 11 Rua São João, número 418, Bairro Jardim Klayton, cidade de Birigui/SP, Matrícula 51448 | 366.000,00 | 183.000,00 |
| ITEM AVALIANDO 12 Praça Américo Fiorotto, número 209, centro da cidade de Birigui/SP, Matrícula 11275 | 1.045.000,00 | 522.500,00 |
| ITEM AVALIANDO 13-18-19-20 Avenida João Cernack, número 977, centro da cidade de Birigui/SP, Matrículas 6.374, 399, 36890 e 14275 | 27.127.000,00 | 27.127.000,00 |
| ITEM AVALIANDO 17 Rua Wilson Fogolin (antiga Rua 4), número 250, Distrito Industrial da cidade de Birigui/SP, Matrícula 18870 | 2.664.000,00 | 666.000,00 |

Birigui, 4 de julho de 2014

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

JUIZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BIRIGUI
 Processo 0007909-08.2013.8.26.0077

ANEXO 1
MATRIZ - CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

| Classes | I 1,33 | II 1,27 | III 1,00 | IV 0,73 | V 0,67 | VI 0,53 | VII 0,40 | VIII 0,27 |
|-------------------|-----------|------------|-----------------|------------|-----------|------------|-------------|--------------|
| situações | | | | | | | | |
| ótima 1,11 | | | ** 83.000,00 | | | | | |
| muito boa 1,06 | | | | | | | | |
| boa 1,00 | | | * | | | | | |
| regular 0,89 | | | | | | | | |

NOTA 01
 Valores em R\$ / alqueire

NOTA 02

* = Valor Básico da Pesquisa situação paradigma (terras na região do imóvel vistoriando).

** = Valor de avaliação para o alqueire da propriedade por caracterização desta conforme metodologia

Situação Paradigma

Valor do alqueire de terras de com topografia levemente ondulada de propriedades rurais localizadas na zona rural do município de BURITAMA, distante aproximadamente 4 do centro da cidade de Buritama e com acesso à Rodovia Roberto Rollemberg.

73