Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1000185-40.2018.8.26.0115

THIAGO DE SOUZA, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Execução de Título Extrajudicial*, proposta por ***BANCO DO BRASIL S/A***, em face de ***VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS***, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessárias ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio da presente:

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

ÍNDICE	***PÁGINA***
I - RESUMO DO VALOR	**03**
II - PRELIMINARES	**04**
III - OBJETIVO	**05**
IV - VISTORIA	**05**
V - LOCALIZAÇÃO	**06**
VI - REGISTROS LEGAIS	**07**
VII - TERRENO	**08**
VIII - BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)	**26**
IX - A REGIÃO	**67**
X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA	**67**
XI - MÉTODO AVALIATÓRIO	**67**
XII - ELEMENTOS DE PESQUISA	**68**
XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS	**70**
XIV - RESPOSTAS AOS QUESITOS	**83**
XV - CONCLUSÕES	**86**
XVI - TERMO DE ENCERRAMENTO	**87**
ANEXO I – PLANTA FORNECIDA PELA PREFEITURA	
ANEXO I – PLANTA FORNECIDA PELA RÉ	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

I - RESUMO DO VALOR

O valor de mercado para o imóvel: Gleba 09, sendo uma área de 155.089,39m2 (e suas construções), destacada da área 01 da Fazenda Santa Rita, localizado na Estrada Aksel Ernits, nº 1.150, Município de Campo Limpo Paulista – SP:

- Matrícula: **nº 78.785, registro geral livro nº 2 e ficha 01 a 04;**

- Proprietária: **Vera Cristina Monteiro dos Santos.**

importa em:

R$ 12.383.000,00

(doze milhões trezentos e oitenta e três mil reais)

outubro / 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

II - PRELIMINARES

A primeira Executada emitiu em favor da Exequente a Cédula de Crédito Bancário nº 506.500.050 para concessão de crédito no valor de R$ 252.143,45 (duzentos e cinquenta e dois mil cento e quarenta e três reais e quarenta e cinco centavos).

Consequentemente assumiu a obrigação de pagar o crédito concedido em 5 parcelas anuais, acrescidas dos encargos financeiros.

Ocorre que a primeira executada não cumpriu com a obrigação assumida, deixando de disponibilizar valores em sua conta corrente para débitos oriundos dessa operação. Em razão do inadimplemento, o saldo devedor, apurado de acordo com as condições ajustadas na cédula é de R$ 225.565,60 (duzentos e vinte e cinco mil quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos).

Foi dado em garantia em Hipoteca Cedular de quarto grau o seguinte bem: 01 - imóvel denominado “Fazenda Santa Rita”, gleba 09, matrícula nº 78.785 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP.

Com o inadimplemento, resta aos Executados à obrigação de pagar a quantia de R$ 225.565,60 (duzentos e vinte e cinco mil quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos), conforme demonstra planilha de saldo devedor.

O signatário foi honrado com a nomeação de fls. 155 dos autos para proceder à avaliação do imóvel (penhora fls. 130/131 dos autos).

A Ré Vera Cristina, indicou como Assistente o Sr. Kleber Siqueira dos Santos e apresentou quesitos, conforme fls. 162/163 dos autos.

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende aos requisitos da NBR 14653-3 imóveis Rurais, Lei 6.530 / 1978 que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e Resolução 1.066 / 2007 do COFECI que estabelece a competência do Corretor de Imóveis para elaboração do Parecer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

III - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo e real valor do imóvel pertencente à matrícula nº 78.785, sendo: área de terras rurais, denominada "Gleba 09" destacada área 01 da Fazenda Santa Rita, Município de Campo Limpo Paulista - SP, conforme finalidade de fls. 155 dos autos.

IV - VISTORIA

A vistoria do imóvel, e o seu entorno, foi realizada no dia 12 de junho de 2019.

Participaram da vistoria, além deste signatário, o Assistente Técnico Sr. Kleber Cerqueira dos Santos (indicado pela Ré fls. 162/163 dos autos) e a Ré Vera Cristina Monteiro dos Santos, no qual, acompanharam todos os trabalhos realizados.

Para exata localização do lote, este signatário realizou diligências junto à Prefeitura Municipal de Campo Limpo Paulista, onde foram colhidas as seguintes informações **(confiando nas informações prestadas)**:

- **Planta da área objeto.**

Todos os levantamentos foram catalogados com todos os requisitos necessários para a avaliação, tais como: fotos, análises da planta e localização, análises das condições do terreno, análises de todas as construções existentes e análise mercadológica no entorno do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

V - LOCALIZAÇÃO

MAPA (GOOGLE):

IMAGEM AÉREA (GOOGLE):

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

IMAGEM AÉREA (GOOGLE):

VI - REGISTROS LEGAIS

O domínio do imóvel encontra se registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, fls. 144/150 dos autos, conforme abaixo mencionado:

- Matrícula: **nº 78.785, registro geral livro nº 2 e ficha 01 a 04;**

- Proprietária: **Vera Cristina Monteiro dos Santos;**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

VII - TERRENO

Descrição da matrícula nº 78.785 - fls. 144/150 dos autos: Área de terras, rural, sem benfeitorias, denominada "Gleba 9", destacada da Área 01 da Fazenda Santa Rita, no município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí; com área superficial de 155.089,39m2, que assim se descreve: inicia-se no marco 52, localizado na divisa com a Propriedade de Aksel Erhits e a lateral do Ribeirão do Perdão daí segue por uma distância de 117,66m, até encontrar o marco 53, daí deflete à direita, e segue por uma distância de 86,66m, até encontrar o marco 54, daí segue num rumo de 71º31'28'' SW e uma distância de 131,88m, até encontrar o ponto 103, daí deflete à esquerda num rumo de 30º39'44'' SE e uma distância de 58,92 m, até encontrar o ponto 104, daí deflete à esquerda num rumo de 41º56'58'' NE e uma distância de 25,00 m, até encontrar o ponto 105, daí deflete a direita num rumo de 88º31'01'' NE e uma distância de 40,00 m, até encontrar o ponto 94, daí deflete à direita num rumo de 57º56'05'' SE e distância de 35,51 m, até encontrar o ponto 93, à direita num rumo 48º24'35'' SE e uma distância de 109,02 m, até encontrar o ponto 92, daí deflete a direita num rumo de 42º22'52'' SE e uma distância de 40,55 m, até encontrar o ponto 91, daí deflete à direita e segue por uma distância de 51,41 m, até encontrar o ponto 28, daí deflete a esquerda num rumo de 46º54'25''SE e uma distância de 59,50 m, até encontrar o ponto 29, daí deflete a direita num rumo de 45º11'57'' SE e uma distância de 40,69 m, até encontrar o ponto 30, daí deflete a esquerda num rumo de 71º14'02'' SE e uma distância de 16,41 m, até encontrar o ponto 32, daí deflete a esquerda num rumo de 53º18'24'' SE e uma distância de 19,48 m, até encontrar o marco 74, daí deflete à esquerda num rumo de 69º20'28'' NE e uma distância de 97,93 m, até encontrar o marco 75, daí deflete à esquerda num rumo de 21º42'39'' NW e uma distância de 103,92, até encontrar o marco 77, localizado na lateral do Ribeirão do Perdão, daí segue por extensão de 547,93 m, pelo Ribeirão do Perdão no sentido da jusante, até encontrar o marco 52, onde teve início a presente descrição; os confrontantes são: do marco 52 ao

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

ponto 103, faz divisa com a propriedade de Aksel Erhits, do ponto 103 ao marco 74, faz divisa com a Gleba “8” e a servidão de passagem da gleba 8, do marco 74 ao marco 75, faz divisa com a área 02A, do marco 75 ao marco 52, faz divisa com a propriedade de Aksel Erhits e a área 05A.

Foi apresentado pelo Assistente Técnico da Ré, uma planta do imóvel informando uma área menor que a área tabular indicada na certidão imobiliária juntada nos autos.

Entende o signatário que esta mudança de área, deverá ser discutida em ação própria (a certidão atualizada de fls. 144/150 não constam alterações), sendo assim, será considerada para fins de avaliação a área que consta na certidão imobiliária, nº 78.785 (155.089,39m2).

O acesso à área avaliando, se dá pela Estrada Aksel Ernits, nº 1.150:

Imagens da área Avaliando:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando (divisa de propriedades).

Vistas da área avaliando (divisa de propriedades).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da área avaliando.

Vistas da área avaliando.

A área avaliando, apresenta a sua topografia IRREGULAR. Com exceção do lago (foto acima), o restante apresenta o seu solo firme e seco.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

VIII - BENFEITORIAS (CONSTRUÇÕES)

Sobre o terreno avaliando, existem diversas construções.

Os aspectos construtivos são mostrados nas fotografias e descrições abaixo:

CONSTRUÇÃO 01 - ALOJAMENTO:

- Área construída 90,00m2 (medição "in-loco"), contendo: 04 cômodos com 04 banheiros.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 60 anos, levando-se em conta a vistoria.

Vistas externas das construções.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas externas das construções.

Vistas internas das construções.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas internas das construções.

Vistas internas das construções.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas internas das construções.

Vistas internas das construções.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

CONSTRUÇÃO 02 - CASA CASEIRO:

- Área construída de 96,00m2 (medição “in-loco”), contendo: 03 dormitórios, sala, cozinha, 01 banheiro e lavandeira.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Vistas da sala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da sala.

Vistas do dormitório 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas do dormitório 02.

Vistas do dormitório 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas do banheiro.

Vistas externas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da lavanderia.

CONSTRUÇÃO 03 - CASA SEDE:

- 20,00m2 de construção (lado de fora), (medição “in-loco”), contendo: 01 quarto, 01 banheiro e cozinha (imóvel fechado);

- 112,00m2 de construção (medição “in-loco”), contendo: 03 dormitórios, 02 salas, cozinha, 02 banheiros, lavanderia e vaga de garagem.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO SIMPLES**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas externas.

Vistas externas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas externas.

Vistas externas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas externas.

Vistas externas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas externas.

Vistas da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas dos banheiros.

Vistas dos banheiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas dos banheiros.

Vistas dos banheiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da sala 01.

Vistas sala 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas dormitório 01.

Vistas dormitório 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Vistas dormitório 03.

CONSTRUÇÃO 04 - GALPÃO:

- 288,00m2 de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas do galpão.

Vistas do galpão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas do galpão.

Vistas do galpão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

CONSTRUÇÃO 05 - OFICINA:

- 150,00m2 de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Vistas da oficina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da oficina.

Vistas da oficina.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da oficina.

CONSTRUÇÃO 06 - BAIAS PARA CAVALOS:

- 80,00m2 de construção (medição “in-loco”), com 02 banheiros.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 50 anos, levando-se em conta a vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas das baias.

Vistas dos banheiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas dos banheiros.

Vistas dos banheiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CONSTRUÇÃO 07 - GALPÃO:

- 48,00m2 de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Vistas do galpão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas do galpão.

Vistas do galpão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

CONSTRUÇÃO 08 - GALPÃO:

- 60,00m2 de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 50 anos, levando-se em conta a vistoria.

Vistas da construção.

CONSTRUÇÃO 09 - GALPÃO:

- 80,00m2 de construção (medição “in-loco”).

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Vistas da construção.

Vistas da construção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CONSTRUÇÃO 10 - CASA:

- 90,00m2 de construção (medição “in-loco”), contendo: sala, cozinha, 03 dormitórios, 01 banheiro, lavanderia e vagas de garagem.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Vistas da sala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da cozinha.

Vistas do dormitório 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas do dormitório 02

.

Vistas do dormitório 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas do banheiro.

Vistas da garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CONSTRUÇÃO 11 - CASA:

- 100,00m2 de construção (medição “in-loco”), contendo: sala, cozinha, 01 suíte, 01 dormitório, total de 02 banheiros, lavanderia e vagas de garagem.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Vistas da sala e cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da suíte.

Vistas do banheiro da suíte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Corredor de acesso ao dormitório e banheiro.

Vistas do banheiro 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Vistas do dormitório 02.

CONSTRUÇÃO 12 - CASA:

- 40,00m2 de construção (medição “in-loco”), contendo: sala, cozinha, 01 dormitório, 01 banheiro, subsolo: quartinho, lavanderia e 01 banheiro.

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 45 anos, levando-se em conta a vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

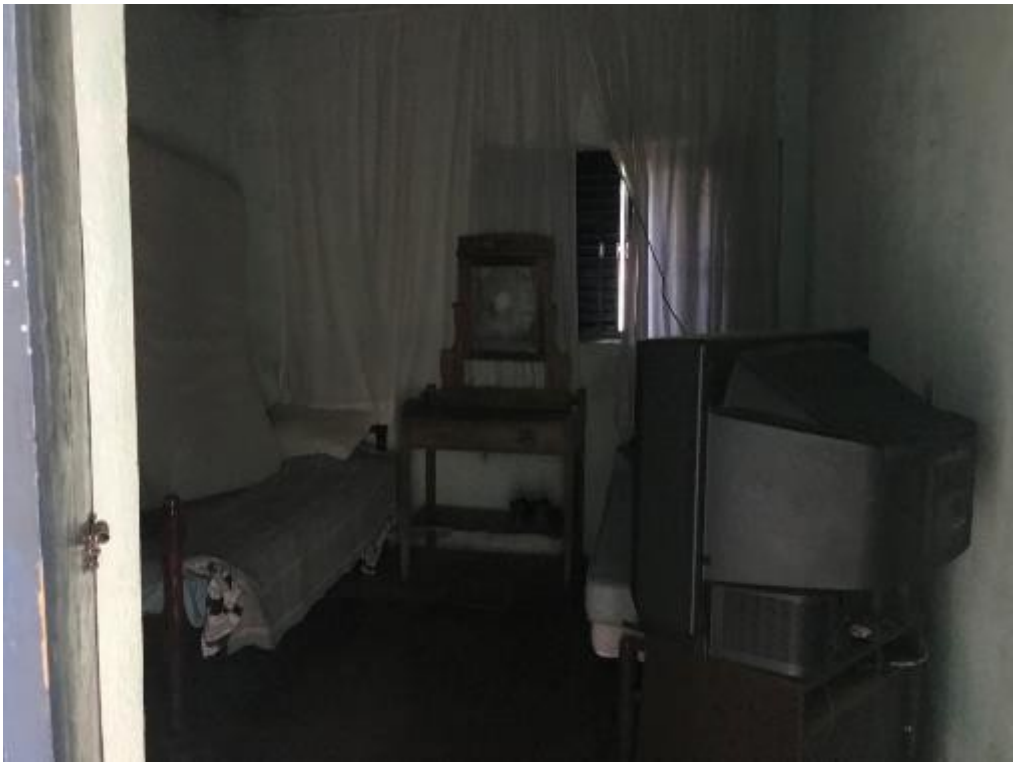
Vistas da sala.

Vistas da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Vistas do dormitório.

Vistas do dormitório (subsolo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Vistas da lavandeira (subsolo).

Vistas do banheiro (subsolo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

CONSTRUÇÃO 13 - CABINE DE FORÇA:

- 50,00m2 (estimado) de construção:

As construções abaixo incorporadas ao imóvel avaliando, enquadra-se, para fins de avaliação, na classe: **PADRÃO ECONÔMICO**.

Possuindo uma idade aparente de 50 anos, levando-se em conta a vistoria.

- Total de área construída levantada pela Perícia (juntamente com o Assistente Técnico da Ré): **1.304,00m2.**

- **Vale lembrar que, consta averbado na matrícula do imóvel, apenas a construção de 02 casas, 01 garagem, 01 ordenhadeira elétrica e 01 rancho, coforme fls. 145 dos autos**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

IX - A REGIÃO

A região onde está inserido o imóvel avaliando, apresenta-se em diversos trechos em aclive e declive (ruas), sendo que a região (entorno) é servida alguns dos equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, contando com:

- infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- infraestrutura para comunicações (telefonia).
- vias revestidas com pavimentação asfáltica (Estrada na frente do imóvel);
- acesso por transporte público; e;
- iluminação pública.

X - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A região do Bairro Chácaras Novo Hamburgo, no município de Campo Limpo Paulista/SP, o qual abriga o imóvel avaliando, se destaca como sendo de interesse para o mercado imobiliário local de chácaras de lazer, sítios e condomínios residenciais, tendo em vista sua localização, fácil acesso a estrada e infraestrutura do bairro.

XI - MÉTODO AVALIATÓRIO

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, no qual o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características iguais ou similares, homogeneizando se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Rigor Aplicado

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado.

Nível aplicado ao presente caso **– Normal.**

XII - ELEMENTOS DE PESQUISA

As pesquisas foram realizadas do dia 13 de junho a 25 de setembro de 2019, e concentrou-se essencialmente na coleta de terrenos próximos ao imóvel avaliando, o que determinou uma qualidade e significância indiscutível para o quadro amostral de 06 (seis) elementos.

As amostras foram coletadas através de anúncios pelos sites das imobiliárias locais:

Elemento de pesquisa 01:

<table>
<tr><td colspan="2">Endereço: Campo Limpo Paulista</td><td>Bairro: Campo Verde</td><td rowspan="8">S/FOTO</td></tr>
<tr><td colspan="3">Tipo: Terreno</td></tr>
<tr><td colspan="3">Área: 1.089m2</td></tr>
<tr><td colspan="3">Situação: Irregular</td></tr>
<tr><td colspan="3">Valor de Venda: R$ 130.000,00</td></tr>
<tr><td colspan="3">Fonte: Ricardo Cestaroli</td></tr>
<tr><td colspan="2">Contato: Ricardo Cestaroli</td><td>Telefone: (11) 4784-4789</td></tr>
</table>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Elemento de pesquisa 02:

Endereço: Campo Limpo Paulista	Bairro: Campo Verde	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 34.521,50m2		
Situação: Irregular		
Valor de Venda: R$ 2.650.000,00		
Fonte: Bless Brokers Negócios Imobiliários		
Contato: Bless Brokers Negócios Imobiliários	Telefone: (11) 97337-4681	

Elemento de pesquisa 03:

Endereço: Campo Limpo Paulista	Bairro: Campo Verde	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 496.000,00m2		
Situação: Irregular		
Valor de Venda: R$ 49.600.000,00		
Fonte: Vendedor - Fernando		
Contato: Fernando	Telefone: (11) 99171 - 3806	

Elemento de pesquisa 04:

Endereço: Campo Limpo Paulista	Bairro: Campo Verde	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 32.000,00m2		
Situação: Irregular		
Valor de Venda: R$ 3.600.000,00		
Fonte: Jl imóveis		
Contato: Jl imóveis	Telefone: (11) 4039 - 3521	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Elemento de pesquisa 05:

Endereço: Campo Limpo Paulista	Bairro: km 60	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 1.850,00m2		
Situação: Irregular		
Valor de Venda: R$ 120.000,00		
Fonte: Vendedora – Denise Parucci		
Contato: Denise Parucci	Telefone: (11) 4016-1205	

Elemento de pesquisa 06:

Endereço: Campo Limpo Paulista	Bairro: km 60	S/FOTO
Tipo: Terreno		
Área: 3.240,00m2		
Situação: Irregular		
Valor de Venda: R$ 373.000,00		
Fonte: Jl imóveis		
Contato: Jl imóveis	Telefone: (11) 4039 - 3521	

XIII - EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Os elementos pesquisados deverão passar por processo de tratamento por fatores, para sua homogeneização.

- **FATOR OFERTA:** Refere se ao ajuste do valor dos imóveis ofertados, aplicando se um fator para correção da euforia do mercado. Normalmente considera se o fator de 0,90, gerando um desconto de 10%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

- **FATOR TESTADA:** Variação do valor do terreno em função de sua largura.

- **FATOR TRANSPOSIÇÃO OU LOCALIZAÇÃO:** Para transposição de valores de um local para o outro dentro da mesma zona de ocupação.

- **FATOR PROFUNDIDADE:** Variáveis que influenciam no preço de terrenos relativos à sua formação física.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** Terrenos em elevação, depressão, aclive ou declive, influenciam na sua valorização ou desvalorização, sendo aplicados os fatores nas tabelas abaixo para correção:

TERRENO EM DECLIVE:

- Caído para os fundos, até 5% .....0,95.
- Caído para os fundos, de 5% até 10% .....0,90.
- Caído para os fundos, de 10% até 20% .....0,80.
- Caído para os fundos, mais de 20% .....0,70.

TERRENO EM ACLIVE:

- Em aclive, até 10% .....0,95.
- Em aclive, de mais de 10% até 20% .....0,90.
- Em aclive, acima de 20% .....0,85.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

TERRENO EM DESNÍVEL

- Abaixo do nível da rua, até 1,00 metro .....1,00.
- Abaixo do nível da rua, de 1,00 metro até 2,50 metros .....0,90.
- Abaixo do nível da rua, de 2,50 metros até 4,00 metros .....0,80.
- Acima do nível da rua, até 2,00 metros .....1,00.
- Acima do nível da rua, de 2,00 metros até 4,00 metros .....0,90.

CONSISTÊNCIA DO TERRENO:

- Terreno seco .....1,00.
- Terreno inundável .....0,50.
- Terreno brejoso ou pantanoso .....0,60.
- Terreno alagadiço .....0,70.

ELEMENTOS DE PESQUISA:

				VALOR TOTAL
	IMÓVEL	***CIDADE***	***LOCALIZAÇÃO***	***TERRENO***
1	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	CAMPO VERDE	R$ 130.000,00
2	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	CAMPO VERDE	R$ 2.650.000,00
3	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	CAMPO VERDE	R$ 49.600.000,00
4	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	CAMPO VERDE	R$ 3.600.000,00
5	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	km 60 Rodovia M. Zambotto	R$ 120.000,00
6	TERRENO	C. LIMPO PAULISTA	km 60 Rodovia M. Zambotto	R$ 373.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

SITUAÇÃO	***VENDEDOR / IMOBILIÁRIA***	***TELEFONE***
IRREGULAR	RICARDO CESTAROLI	011 - 4784 - 4789
IRREGULAR	BLESS BROKERS NEGÓCIOS	011 - 97337-4681
IRREGULAR	FERNANDO	011 - 99171 - 3806
IRREGULAR	JL IMÓVEIS	011 - 4039 - 3521
IRREGULAR	DENISE PARUCCI	011 - 4016-1205
IRREGULAR	JL IMÓVEIS	011 - 4039 - 3521

HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	Área / Terreno	Valor	Dados Iniciais
	(m^2)	**(R$)**	**R$/$m^2$**
1	1.089,00	R$ 130.000,00	R$ 119,37
2	34.521,00	R$ 2.650.000,00	R$ 76,76
3	496.000,00	R$ 49.600.000,00	R$ 100,00
4	32.000,00	R$ 3.600.000,00	R$ 112,50
5	1.850,00	R$ 120.000,00	R$ 64,86
6	3.240,00	R$ 373.000,00	R$ 115,12

F. Oferta	F. Testada	F.Transp.	F. Profund.	F. Topograf.	Homogeneização
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**R$/$m^2$**
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R$ 102,06
0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 62,17
0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 81,00
0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	R$ 86,06
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	R$ 55,45
0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	R$ 88,06
MÉDIAS DAS AMOSTRAS					**R$ 79,13**
Saneamento das Amostras (+/- 30%)				Mínimo	R$ 55,39
				Máximo	R$ 102,87

(1) - Fator Oferta (2) - Fator Testada (3) - Fator de Transposição (4) - Fator Profundidade (5) - Fator Topografia

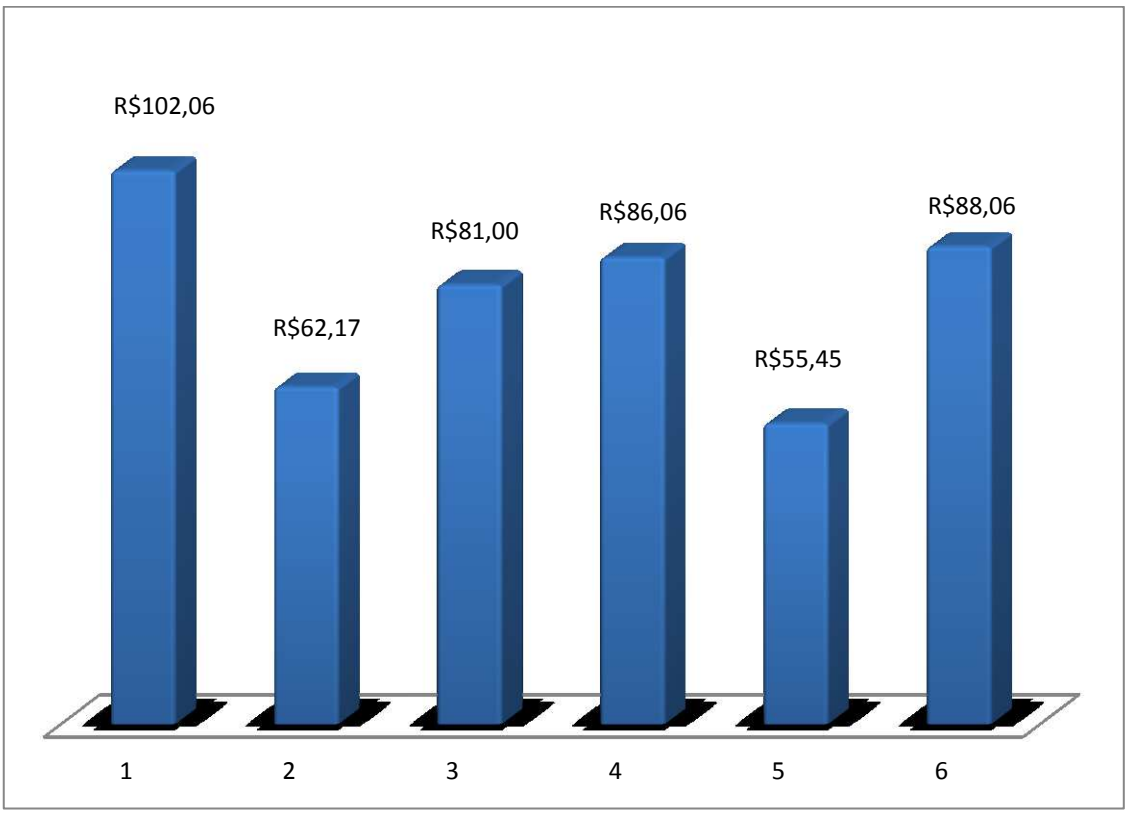
Valor unitário (Vu) = R$ 79,13/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

GRÁFICO:



Analisando o gráfico acima, não foram identificados elementos discrepantes, permanecendo dentro da média final saneada de 30% para mais ou para menos.

VALOR DO TERRENO:

Terreno: 155.089,39 m².

Valor Unitário Terreno = **R$ 79,13/m²**

Fator Topografia = 0,95

VT = 155.089,39 m² x Vu R$ 79,13/m² x 0,95 = R$ 11.658.612,25

VT= R$ 11.658.612,25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

As construções foram classificadas como Padrão Econômico e Simples, sendo que o valor unitário (CUB) R8-N importa em **R$ 1.430,04m2** (Fonte: Sindicato da Construção).

Devido ao estado de conservação das construções do imóvel avaliando, será aplicado um coeficiente de acordo com a idade aparente de cada construção, sendo elas:

- **CONSTRUÇÃO 01 - ALOJAMENTO:** 90,00m2, idade aparente de 60 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 02 - CASA CASEIRO:** 96,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 03 - CASA SEDE:** 20,00m2 + 112,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão simples;

- **CONSTRUÇÃO 04 - GALPÃO:** 288,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 05 - OFICINA:** 150,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 06 - BAIAS PARA CAVALOS:** 80,00m2, idade aparente de 50 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 07 - GALPÃO:** 48,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 08 - GALPÃO:** 60,00m2, idade aparente de 50 anos, padrão econômico;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

- **CONSTRUÇÃO 09 - GALPÃO:** 80,00m2, idade aparente de 45 anos padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 10 - CASA:** 90,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 11 - CASA:** 100,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 12 - CASA:** 40,00m2, idade aparente de 45 anos, padrão econômico;

- **CONSTRUÇÃO 13 - CABINE DE FORÇA:** 50,00m2, idade aparente de 50 anos, padrão econômico.

Coeficiente de depreciação tabela - Método Ross-Heidecke:

A	*NOVO*	E	*REPAROS SIMPLES*
B	*ENTRE NOVO E REGULAR*	G	*REPAROS IMPORTANTES*
C	*REGULAR*	H	*ENTRE REPAROS IMPORTANTES E S/VALOR*
D	***ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES***		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Idade em % da Vida Referencial	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

Benfeitorias Idade aparente de 45 anos:

- Vida útil da benfeitoria analisada (padrão Econômico e Simples) = 70 anos.
- Idade em porcentagem = **64,29%** = redondos 64%.
- **Coeficiente = Coluna "D" – 0,4368.**

Benfeitorias Idade aparente de 50 anos:

- Vida útil da benfeitoria analisada (padrão Econômico e Simples) = 70 anos.
- Idade em porcentagem = **71,43%** = redondos 72%.
- **Coeficiente = Coluna "D" – 0,3500.**

Benfeitorias Idade aparente de 60 anos:

- Vida útil da benfeitoria analisada (padrão Econômico e Simples) = 70 anos.
- Idade em porcentagem = **85,71%** = redondos 86%.
- **Coeficiente = Coluna "D" – 0,1840.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PADRÃO ECONÔMICO 45 ANOS)=

- Área da Benfeitoria = **892,00m2**.

- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R$ 1.430,04m2** x 0,919 (padrão) = R$ 1.314,20m2.

- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,4368.

- Ab x Cub x Foc =

- 892,00m2 x R$ 1.314,20m2 x 0,4368 =

Vb1 = R$ 512.045,96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PADRÃO SIMPLES 45 ANOS)=

- Área da Benfeitoria = **132,00m2**.

- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R$ 1.430,04m2** x 1,251 (padrão) = R$ 1.788,98m2.

- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,4368.

- Ab x Cub x Foc =

- 132,00m2 x R$ 1.788,98m2 x 0,4368 =

Vb2 = R$ 103.148,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PADRÃO ECONÔMICO 50 ANOS)=

- Área da Benfeitoria = **190,00m2**.

- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R$ 1.430,04m2** x 0,919 (padrão) = R$ 1.314,20m2.

- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,3500.

- Ab x Cub x Foc =

- 190,00m2 x R$ 1.314,20m2 x 0,3500 =

Vb3= R$ 87.394,30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS (PADRÃO ECONÔMICO 60 ANOS)=

- Área da Benfeitoria = **90,00m2**.

- CUB = Valor publicado pelo Sinduscon = **R$ 1.430,04m2** x 0,919 (padrão) = R$ 1.314,20m2.

- Foc = Fator de Obsolescência e Conservação (Coeficiente de Ross-Heidecke) = 0,1840.

- Ab x Cub x Foc =

- 90,00m2 x R$ 1.314,20m2 x 0,1840 =

Vb4 = R$ 21.763,15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

XIV - RESPOSTAS AOS QUESITOS

QUESITOS DA RÉ – FLS. 162/163 DOS AUTOS.

1) *Queira o Sr. Perito Judicial informar qual a distância aproximada do imóvel Avaliando ao considerado Centro da Cidade de Campo Limpo;*

   Resposta: Cerca de 7,5 km.

2) *Queira o Sr. Perito Judicial informar quais os tipos de imóveis existentes no "em torno" do imóvel Avaliando.*

   Resposta: Chácaras, sítios, condomínios residenciais e alguns comércios locais.

3) *Quanto à localização do Imóvel Avaliando, queira o Sr. Perito informar se apresenta características residenciais, industriais, comercais ou mista em relação ao zoneamento urbano?*

   Resposta: A macrorregião apresenta características de uso diversificado, com predominância de chácaras de lazer/moradia e condomínios residenciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

4) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se o Imóvel Avaliando, quanto a sua localização geográfica, fica próximo à Rodovias, quais? O Acesso é fácil?*

Resposta: Rodovia Edgar Máximo Zambotto. Tem fácil acesso.

5) *Queira o Sr. Perito Judicial especificar qual o valor médio residencial na região.*

Resposta: O valor unitário de terreno conforme pesquisa é de R$ 79,13/m².

6) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se o Imóvel Avaliando existe mata nativa;*

Resposta: A questão deverá ser objeto de pesquisas junto a órgãos competentes.

7) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se no Imóvel Avaliando existe nascente ou área de manancial;*

Resposta: Sim.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

8) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se o Imóvel Avaliando possui características propícias a ser loteado? Tanto para imóveis residenciais quanto para imóveis industriais ou comercais?*

Resposta: A questão dependederá de estudos de viabilidade técnica e aprovações dos órgãos competentes.

9) *Queira o Sr. Perito Judicial informar quantas casas estão construídas no imóvel e seus valores individuais;*

Resposta: Existem 13 construções. Quanto aos valores, vide item Evolução de Cálculos da Avaliação.

10) *Queira o Sr. Perito Judicial informar se o Imóvel recolhe IPTU ou INCRA;*

Resposta: INCRA.

11) *Queira o Sr. Perito responder qual o valor global do imóvel para venda?*

Resposta: Vide Conclusões do Trabalho.

12) *Queira o Sr. Perito responder se o imóvel está documentado apto para a venda;*

Resposta: Análise de documentos para venda, não se trata do objetivo da Perícia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

XV - CONCLUSÕES

Diante todo o exposto, sendo considerados todos os fatores que possam influir no valor de um imóvel, resultantes das operações efetuadas no corpo deste trabalho, o valor de mercado para o imóvel: Gleba 09 matrícula nº 78.785, contendo uma área de 155.089,39m2 (e suas construções), destacada da área 01 da Fazenda Santa Rita, localizado na Estrada Aksel Ernits, nº 1.150, Município de Campo Limpo Paulista - SP, conforme finalidade de fls. 155 dos autos importa em:

VT= R$ 11.658.612,25

Vb1 = R$ 512.045,96

Vb2= R$ 103.148,29

Vb3 = R$ 87.394,30

Vb4 = R$ 21.763,15

Vi = R$ 12.382.963,95 - *Redondos:*

R$ 12.383.000,00

(doze milhões trezentos e oitenta e três mil reais)

outubro / 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

XVI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o presente PTAM, em 87 folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente. Compõem este Parecer 02 (dois) anexos.

Campo Limpo Paulista, 02 de outubro de 2019.

Thiago de Souza

Perito Judicial

CRECI/SP 137477

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

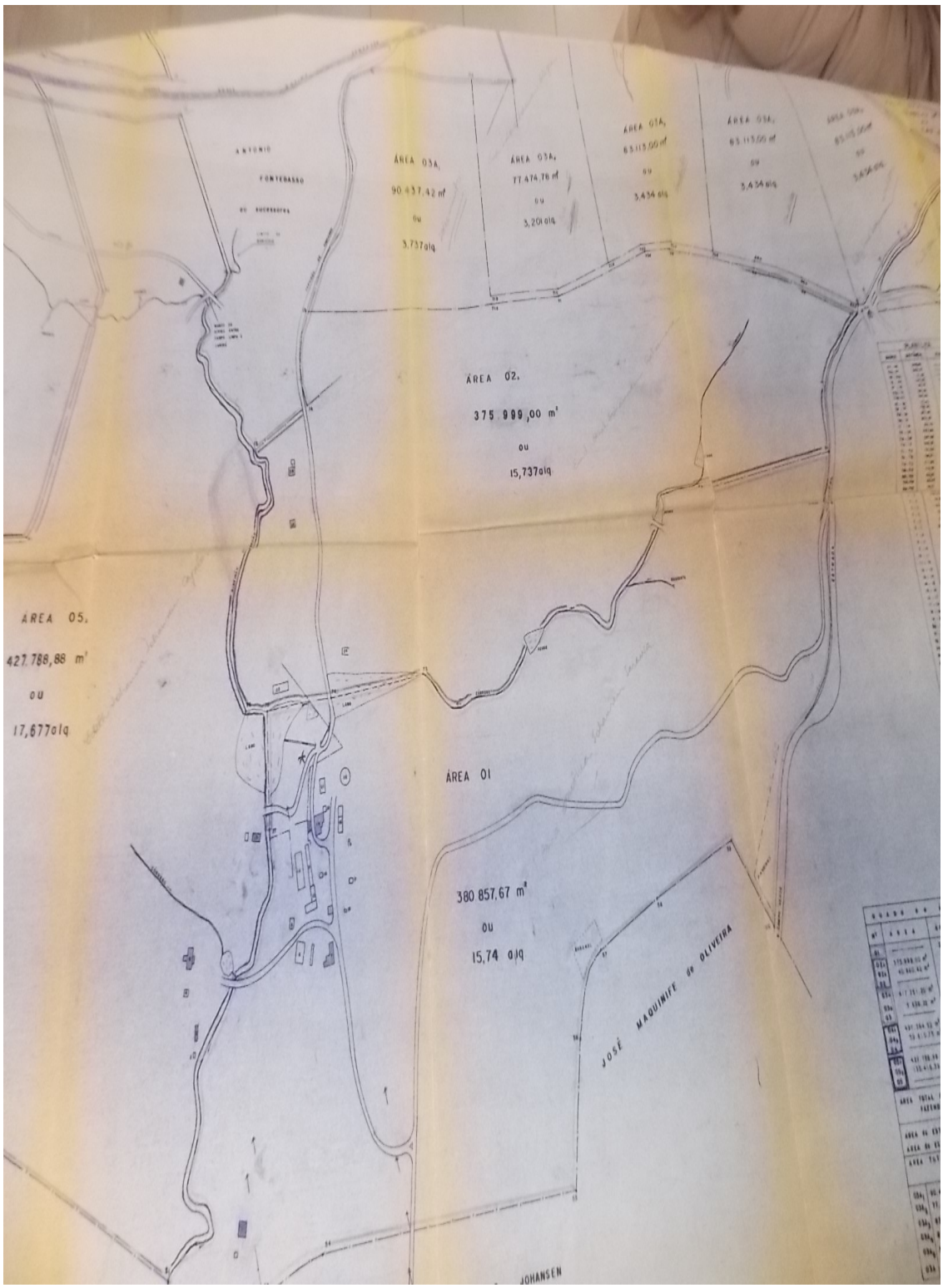
ANEXO – I

PLANTA FORNCEIDA PELA PREFEITURA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

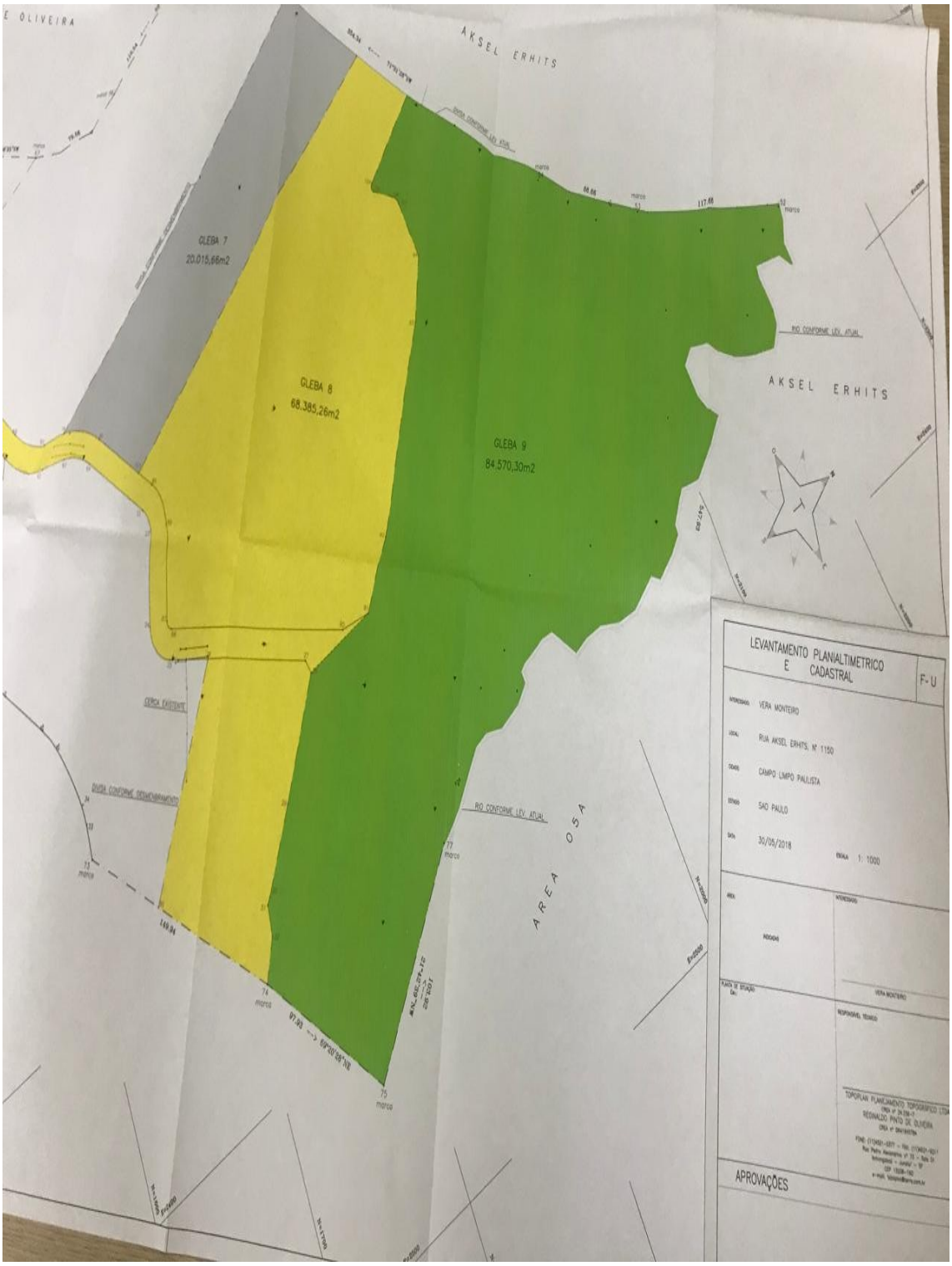
ANEXO – II

PLANTA FORNCEIDA PELA RÉ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1000185-40.2018.8.26.0115

THIAGO DE SOUZA, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Execução de Título Extrajudicial*, proposta por ***BANCO DO BRASIL S/A***, em face de ***VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS***, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório vêm, respeitosamente, tendo entregue o seu trabalho, solicitar a fixação dos honorários definitivos conforme estimativa de fls. 173/174 dos autos.

Termos em que,
Pede deferimento.
Campo Limpo Paulista, 02 de outubro de 2019.

_____

Thiago de Souza

Perito Judicial

CRECI/SP 137477

Cel.: 011 - 99921-6298 / 011 - 95498-2139 e-mail: *souzaavaliacoes@uol.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.

Thiago de Souza

Perito Judicial – CRECI/SP 137477

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO 1000185-40.2018.8.26.0115

THIAGO DE SOUZA, Perito Avaliador Imobiliário, registrado no CRECI/SP 137477, nomeado nos *Autos da Execução de Título Extrajudicial*, proposta por ***BANCO DO BRASIL S/A***, em face de ***VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS***, em curso perante esse MM. Juízo e respectivo Cartório vêm, respeitosamente, tendo entregue o seu trabalho, solicitar a expedição da guia de levantamento dos honorários depositados às fls. **194 e 205** dos autos.

Termos em que,
Pede deferimento.
Campo Limpo Paulista, 02 de outubro de 2019.

_____

Thiago de Souza

Perito Judicial

CRECI/SP 137477

Cel.: 011 - 99921-6298 / 011 - 95498-2139 e-mail: *souzaavaliacoes@uol.com.br*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2019 às 00:52 , sob o número WCLP19700292509
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000185-40.2018.8.26.0115 e código 53A66B7.