

0462

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIO CLARO - SP

Processo :- Nº 0000817-67.2015.8.26.0510
Ordem :- Nº 817-67/2015 - CARTA PRECATÓRIA

Deprecante :- JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE CAMPINAS - SP.

Deprecado :- JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE RIO CLARO

LINO TADEU SARTORI, Perito Judicial nomeado por Ação da "CARTA PRECATÓRIA", oriunda da 1ª Vara Cível Da Comarca de Campinas - SP, referente ao Processo nº 0004064-66.2004.8.26.0114, da Ação Cumprimento de Sentença, em que PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A., move em relação ao APOLO 12 RES AUTO POSTO LTDA., feito em curso pelo cartório do 3º Ofício Cível da Comarca de Rio Claro - SP, processo nº 0000817-67.2015.8.26.0510, atendendo a determinação da R. JUÍZA, após ter procedido a vistorias, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente à presença de V.Exa., para com o devido respeito apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciado no seguinte:

“LAUDO PERICIAL”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIOQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasajadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53.

0463

1.0 - PRELIMINARES

A presente "CARTA PRECATÓRIA", oriunda do 2º Vara Cível da Comarca de Campinas - SP, referente ao Processo nº. 0000817-67.2018.4.26.0114, de Ação Cumprimento de Sentença, em que PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A. move em relação ao APOLO 12 RS AUTO POSTO LTDA, feito em curso pelo cartório do 2º Cartório Cível da Comarca de Rio Claro - SP, processo nº 0000817-67.2018.4.26.0114, para avaliação dos imóveis retidos nas matrículas nº 34.070 e 12351, ambos do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, OS QUAIS ESTÃO EM NOME DE FAMILIA DE SOUZA, cujos imóveis estão localizados no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

2.0 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, apresentar subsídios ao M.M. Juiz, no que diz respeito ao justo valor de mercado dos imóveis terrenos e construídos dos referidos imóveis, os quais possuem características distintas e serão analisados de forma e condições, com suas respectivas localidades, da situação em que os mesmos estão dispostos nas circunscrições imobiliárias e na jurisdição municipal, os quais possuem denominações e áreas contidas e descritas nas referidas matrículas, sendo que todos estão localizados no Município e Circunscrições Imobiliária da Comarca de Rio Claro - SP.

3.0- DESPACHO SANEADOR

Em despacho saneador de fls. 39 a R. Juíza deferiu a prova pericial a cargo deste signatário que desde já honra sua nomeação.

As partes não apresentaram quesitos como também não indicaram assistente técnico.

e documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCQ18700082139 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53.

0464

4.0 - DIMENSÕES DOS IMÓVEIS EM ANÁLISE

Conferida com a descrição dos imóveis das matrículas dos imóveis inscritos no It. 03/30 dos autos, matrículas nº 34.070 e 10.351, ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro e nas matrículas nº 42.043, 42.112, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, os terrenos possuem as seguintes dimensões perimétricas e área.

4.1 - IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 34.070.

Imóvel - Gleba de Terras nº 05 destacada do lote 03, localizada na Estrada Municipal RCL 020, no Bairro dos Lopes, neste Município e Comarca de Rio Claro - SP, com área de 136.133,33 m², ou 13,613333 hectares, cujas dimensões perimétricas são as seguintes: "o marco 31 que inicia esta descrição acha-se cravado na face da Estrada Municipal RCL 020, que vai de Rio Claro para Araras, marco do IGG nº MM6, que divide os aludidos municípios, e no vértice formado pela propriedade descrita e o Sítio Campana de propriedade de Percival Pastre e sua mulher e irmã, daí segue pela face norte da aludida Estrada Municipal, até o marco 33, compreendendo as medidas do marco 31 ao marco 32 mede 132,23 com rumo magnético de 40°29'00" NW e do marco 32 ao marco 33 mede 47,77 m com rumo magnético 44°52'00" NW, daí vira a direita e segue 635,28 m com rumo magnético 50°54'42" NE confrontando com a gleba 05 (matrícula nº 34.069) até o marco 34, deste vira a direita e segue 246,96m com rumo 44°31'26" SE confrontado com o Sítio Bom Jesus, de propriedade de Rosa Fizaro Hoffener, até o marco 30, deste vira a direita e segue 655,40m com rumo magnético 56°41'25" SW confrontando com o aludido Sítio Campana de propriedade de Percival Pastre, sua mulher e irmã, até o marco 31, que iniciou esta descrição, encerrando o perímetro.

Cadastro no INCRA - nº 623.075.001.864-2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRC018700852. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47/2018, e o código 4786553.

0465

4.1 – IMÓVEL DA MATRICULA Nº 10.351.

*“Imóvel – Um lote de terreno localizado nesta cidade, no bairro Cachoeirinha, no loteamento denominado Recreio das Águas Claras, com 70 metros de frente para a rua Particular, entre a Estrada Municipal e a Avenida distante 138,00 metros da Estrada Particular, com área de 5.800,00 metros quadrados, confrontando aos lados com os lotes nº 69 e 71 e pela frente com o Córrego Cachoeirinha.
Inscrição municipal nº 06.21.007.0178.001.*

4.1 – IMÓVEL DA MATRICULA Nº 42.047.

*“Imóvel – Um terreno situado nesta cidade, com frente para a rua 21, lado ímpar, entre a Estrada de Batovi e a avenida 40, localizado distante 169,79 metros da referida Estrada de Batovi, medindo 14,52 metros face com a rua 21, 14,56 metros na face dos fundos, confrontando com o loteamento Matheus Maniero, por 76,27 metros da frente aos fundos, no lado direito de quem de frente olha o imóvel, confronta com Raquel Wenzel Cirilo e Rogério Wenzel Cirilo, e 75,14 metros da frente aos fundos no lado esquerdo, confrontando com Reinaldo Doranti, encerrando a área total de 1.099,29 m².
Inscrição municipal nº 01.17.111.0692.001*

4.1 – IMÓVEL DA MATRICULA Nº 42.112.

“Imóvel – Apartamento Tipo sob nº 73, localizado no 7º andar do Condomínio Central Park Flet Service, situado nesta cidade, na Avenida I, sob nº 1.030, entre as ruas 11 e 12, com as seguintes peças: sala de estar, Kit, 1 suíte com closet e banheiro privativo, e as seguintes áreas: Útil de 39,4790 metros quadrados, comum de 54,2652 metros quadrados, total de 93,7353 metros quadrados e fração ideal no terreno de 14,8776 metros quadrados ou 0,102%, cabendo ao apartamento o direito de uso de uma das vagas para

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRC01870082139 para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53.

estabelecimento de servidão para uso de instalações em terreno, sob o número WRSO1870852139
as quais são partes de inventários de condomínio;
inscrição municipal nº 01.24.061.0254.043

5.0- VISTORIA

O signatário realizou vistoria nos imóveis objeto da avaliação nos meses de Outubro de 2015, ocasiões em que efetuou o reconhecimento dos imóveis, suas fronteiras, suas características e confrontações, sendo as investigações ao local, comparadas com os documentos existentes nos Arquivos e outras repartições competentes, tendo a situação fática, constatado-se que os imóveis objeto da presente avaliação, estão matriculados nas matrículas nº 34.070 e 10.351, ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba de Rio Claro e nas matrículas nº 42.047, 42.112, estas do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro

5.1 – IMÓVEL DA MATRICULA Nº 34.070.

5.1.1 – LOCALIZAÇÃO .

O imóvel em análise denominado Gleba de Terras nº 06 destacada do lote 03, este localizada na Estrada Municipal RCL 020, no Bairro dos Lopes, neste Município e Comarca de Rio Claro – SP, com área de 136.133,33 m², ou 13,613333 hectares, ou ainda 5,675341 alqueires paulista, cadastrado junto ao INCRA sob nº 623.075.001.864-2, em zona rural do Município e Comarca de Rio Claro, distante cerca de 9.100,00 metros do centro comercial da cidade de Rio Claro.

5.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde situa a Gleba 06 de terreno em avaliação, é servida pelos melhoramentos públicos existentes na zona rural do município de Rio Claro.

5.1.3 - TOPOGRAFIA / SUPERFÍCIE

documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRSO1870852139 e código 4796F53
confere o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/plabiri/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53

O imóvel em análise situa-se no município de Rio Claro, em Rua 21 nº 3.524, sob o nº de matrícula nº 01.17.111.0692.001, em zona urbana, do Município e Comarca de Rio Claro, distante cerca de 5.500,00 metros do centro comercial da cidade de Rio Claro.

5.3.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde situa o lote de terreno em avaliação, é servida pelos melhoramentos públicos existentes na zona urbana do município de Rio Claro, correspondentes a:

- rede de energia elétrica
- rede de água potável
- rede telefônica
- iluminação pública
- coleta de lixo
- pavimentação asfalto
- guias e sarjetas
- serviços de correio
- ônibus urbano
- escolas, etc.

5.3.3 - TOPOGRAFIA / SUPERFÍCIE

A topografia do lote de terreno é plana em relação à via pública. Já no que diz respeito à superfície, essa é seca e firme, sem problemas quanto à erosão.

5.3.4 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito diretamente por via pública denominada Rua 21, constituída em piso asfáltico e de boa trafegabilidade durante todo ano.

5.3.5 - BENFEITORIAS

Segundo constatado no local existe benfeitorias no interior do lote de terreno, correspondente a galpões sendo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIOUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRC018700852139. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47/2018 e código 4786F53.

- a) Galpão construído em alvenaria revestida com argamassa e com esquadrias de ferro e cobertura com telhas de aço, com idade aparente de 10 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo "Galpão comercial", padrão mínimo, ou seja, 1,20 x GL.
- b) Galpão construído em alvenaria e fechamento metálico, revestida com argamassa e com acabamento em tinta látex, esquadrias de ferro e cobertura com telhas de aço, piso em concreto, com área construída de 244,20m², com idade aparente de 10 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo "Galpão comercial", padrão mínimo, ou seja, 1,00 x GL.
- c) Cobertura construída sobre estrutura metálica, cobertura com telhas de aço, piso em concreto, com área construída de 112,10m², com idade aparente de 10 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo "Galpão comercial", padrão mínimo, ou seja, 0,50 x GL.

5.4 – IMÓVEL DA MATRICULA Nº 42.112.

5.4.1 – LOCALIZAÇÃO.

O imóvel em análise constitui do apartamento Tipo sob nº 73, localizado no 7º andar do Condomínio Central Park Flat Service, situado nesta cidade, na Avenida I, sob nº 1.070, entre as Ruas 11 e 12, inscrito junto a prefeitura municipal sob nº 01.24.061.0234.045, em zona urbana, bairro centro do Município e Comarca de Rio Claro.

5.4.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde situa o imóvel em avaliação, é servida pelos melhoramentos públicos existentes na zona urbana do município de Rio Claro, correspondentes a :-

- rede de energia elétrica
- rede de água potável
- rede telefônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZIQUÉ CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09 sob o número WRC018700SE133. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007969-47/2018 e código 4796F63.

0471

- iluminação pública
- calçada de terra
- pavimentação asfáltica
- gases e sujeiras
- serviços de correio
- ônibus urbano
- escolas, etc.

5.4.3 - TOPOGRAFIA / SUPERFÍCIE

A topografia do lote de terreno é plana em relação à via pública. Já no que diz respeito à superfície, essa é seca e firme, sem problemas quanto à retilidade.

5.4.4 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito diretamente por via pública denominada Avenida L, constituída em piso asfáltico e de boa trafegabilidade durante todo ano.

5.4.5 - BENFEITORIAS

O signatário durante a vistoria que realizou, e de acordo com cadastramento e medições realizadas essas edificações constituem de:

Apartamento Tipo sob nº 73, localizado no 7º andar do Condomínio Central Park Plus Services, e respectivas frações ideais do terreno, situado na Avenida 01, nº 1.030, com a área total de 39,4700 m², área comum de 54,2652 m², perfazendo o total de 93,7352 m², correspondendo-lhe no terreno as demais coisas de uso comum do condomínio a fração ideal de 14,8736 m² ou 0,0102% do terreno com área de 1,458,58m², retratado na matrícula nº 42.112, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, situado no município e comarca de Rio Claro SP.

4.5.1- APARTAMENTO TIPO Nº 73

Construção do tipo apartamento médio superior, edificada em alvenaria de tijolos, revestidas interna e externamente com argamassa de cal e areia, pintura à base de tinta látex, nas áreas úmidas azulejos decorados, instalações hidráulicas e elétricas embutidas, box e...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47/2018 e código 4798F53.

0472

WRCO18700852139

LA - RELATÓRIO PERICIAL

LA - IMÓVEL DA MATRÍCULA N.º 1234



do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139 e código 4796F53. informe o processo 1007968-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53. acesso o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

ESTADO DE SÃO PAULO
Tribunal de Justiça
Tribunal de Apelação

P. 37

0473

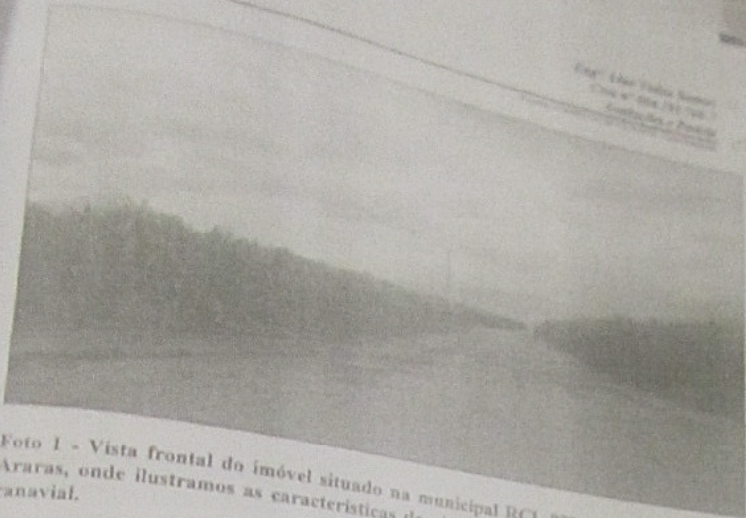


Foto 1 - Vista frontal do imóvel situado na municipal RCL 020, que liga Rio Claro a Araras, onde ilustramos as características da via pública, em piso de terra batida e o canalial.

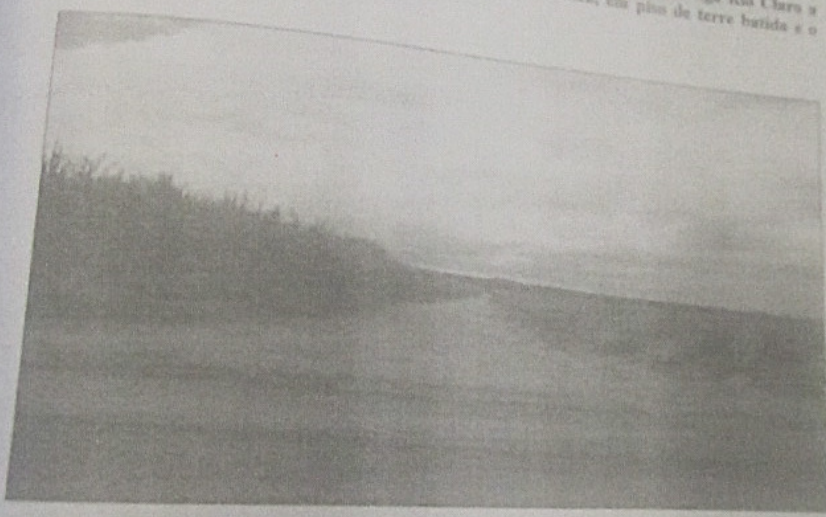


Foto 2 - Vista do imóvel em avaliação e da cultura de cana de açúcar pelo carreador situado em sua lateral esquerda, visto da estrada municipal RCL 020.

San Francisco do Sul, 11 de Maio de 2018. Assinado eletronicamente pelo Juiz de Direito

0473
é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZIQUÉ CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WR001873052735
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/resultado/ConferenciaDocumento.do>

0474

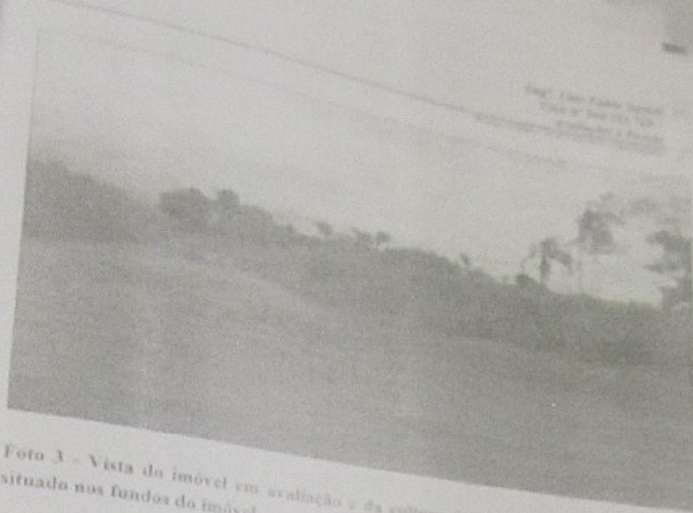
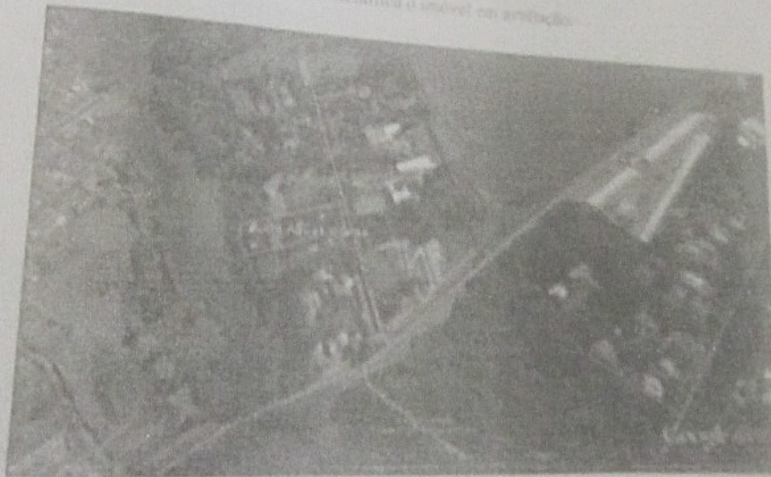


Foto 3 - Vista do imóvel em avaliação e da cultura de cana de açúcar pelo razião situado nos fundos do imóvel.

6.2 - IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 18.351.

A imagem abaixo identifica o imóvel em avaliação.



Este documento de texto é uma cópia digitalizada de um documento original. Para obter o original, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.

copia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCC0187008024389
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F-53.

7.0 - AVALIAÇÃO

7.1 - METODOLOGIA

A avaliação do imóvel obedecerá aos critérios recomendados pela NB-14/2017 para Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, que tem força de Lei em todo o território nacional, as quais incorporam todas as nossas análises e cálculos, isso em função das principais características, bem como dos valores de mercado vigente na região onde situa o imóvel avaliado.

Na apuração do valor final do imóvel, levamos em consideração, o máximo de seu potencial para venda, isso em função de suas características, uso e aproveitamento, sendo como data base, Outubro de 2.015.

7.2- CRITÉRIOS AVALIATÓRIOS DO IMÓVEL.

Para a avaliação do imóvel dado em posturas, o qual está localizado em zona urbana do município e Comarca de Rio Claro, adotamos o "MÉTODO COMPARATIVO", onde o valor do imóvel é determinado por comparação com outros de mesma semelhança, em que são conhecidos os seus preços no livre mercado imobiliário.

Nestes casos, as características entre os elementos comparativos, foram homogêneos entre si, através dos fatores corretivos e para uma determinada situação paradigmática básica, ou seja:-

7.2.1 – IMOVEL DA MATRICULA Nº 34.070.

- valor unitário à vista e sem benfeitorias;
- topografia plana, $F_{top} = 1,00$
- superfície seca e firme, $F_s = 1,00$
- de aproveitamento agropastoril,
- de acesso direto por estrada não pavimentada de boa trafegabilidade;
- servido por rede de energia elétrica e telefone,
- para glebas com dimensão de até 5,625345 alqueires = $F_d = 0,95$
- para terras enquadradas na classe III e situação muito boa, $F_{cs} = 0,713$
- válido para pagamento à vista

válido para Outubro 2015.

fls. 47

Eng.º Luis Toledo Santos
Crea nº 004.051.161-7
Av. Paulista, 1518 - Bela Vista - São Paulo - SP

0483

7.2.2 – IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 10.351.

“Para gleba de aproveitamento comercial e residencial, com frente para a Rua Particular nº 181, com dimensão de 5.300,00m², servido pelos seguintes melhoramentos públicos como: água, esgoto, força, fone e energia elétrica, topografia plana com pouca declividade nos fundos, superfície seca e firme exceto junto ao córrego Cachoeirinha, para local cujo índice fiscal é igual a 65,30, e dimensão de 0,3248, para pagamento à vista e para Outubro de 2.015”.

7.2.3 – IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 42.047.

- Lotes com testada padrão de 10,00m
- Lotes com profundidade variando de 20,00m a 40,00m
- Topografia plana
- Superfície seca e firme
- Válido para índice fiscal local igual a 75,63
- Terreno servido por todos os melhoramentos públicos
- Para pagamento à vista
- Válido para o mês de Outubro de 2.015.

7.2.4 – IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 42.112.

- Lotes com testada padrão de 10,00m
- Lotes com profundidade variando de 20,00m a 40,00m
- Topografia plana
- Superfície seca e firme
- Válido para índice fiscal local igual a 93,90
- Terreno servido por todos os melhoramentos públicos
- Para pagamento à vista
- Válido para o mês de Outubro de 2.015.

Rua Bernardino de Sá, 71 - Vila Jubaé - São Paulo - Capital - CEP 01122-050 - Fone: (11) 27416321 - (11) 2742 7044 - www.imobiliaria.com.br

WRCO18700852139

é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:08, sob o número WRCO18700852139 e código 47961551
original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47/2018 e o código 47961551

O valor de imóvel da Matricula nº 14.100, inscrita no Livro nº 107, do Cartório de Registro de Imóveis nº 107, da Comarca de São Paulo, pertencente ao Sr. JOSÉ CARLOS DE MOURA, é de R\$ 3.053.470,69, conforme se demonstra no presente relatório de avaliação.

fls. 48

0484

7.3.1 - VALOR DO TERRENO (IV)

O terreno avaliado, conforme demonstrado no plano de situação anexa I, possui área total de 22.437,96 m², sendo que o valor deste terreno será dado pela seguinte equação:

$$VI = Q \times S$$

Onde

- VI = Valor total do terreno
- Q = Valor unitário básico do terreno = R\$ 22,43/m²
- S = Área total do terreno = 136.133,33 m²

Substituindo, temos:

$$VI = R\$ 22,43/m^2 \times 136.133,33 m^2$$

$$VI = R\$ 3.053.470,69$$

(três milhões e cinquenta e três mil e quatrocentos e setenta e sete reais e cinquenta e sete centavos), válidos para o mês de Outubro de 2015.

7.3.2 - VALOR DA CULTURA DE CANA DE AÇÚCAR (V)

7.3.2.1 - NORMAS TÉCNICAS

A Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, através da NBR 2300-01 - Avaliação de Imóveis Rurais, regulamenta e fixa as diretrizes para avaliação de imóveis, seus frutos e direitos.

As Normas da ABNT - Vila Galois - São Paulo - Capital - São Paulo, 2004. Disponível em: <http://www.abnt.org.br>

assinado digitalmente por FABIO IZIOUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139 e código 4736CF53
e <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007869-47.2018.8.28.0510 e código 4736CF53

0485

13 desenvolvimento e interpretação das especificações contidas no Anexo II deste ato, bem como a supervisão, através do estado eletrônico, para fins de controle de Avaliação e Pontuação de Propostas (EAPF).

Este sistema, além de ser um banco virtual de dados, sempre disponível ao usuário eletrônico e os dados se integram ao banco de Propostas e Avaliações.

7.3.2.7 - METODOLOGIA

Para a determinação do valor do canavial, adotamos o "Método do Valor Econômico" em atendimento a Norma AIND-NBR 8750/85.

Com vistas à avaliação pelo método do "Valor Econômico", os dados de custo computar o valor presente dos rendimentos futuros e, portanto, o método que se adota o conceito de uma rentabilidade pura do dinheiro.

O canavial foi classificado a partir de um cenário estabelecido por este sistema, sendo de estabelecida uma produtividade potencial, em função da potencial produção, vigor, fitossanidade e características edafológicas, entre outros fatores, que afetam a produção de produções vindouras e longevidade dos canaviais.

7.3.2.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR ECONÔMICO DO BEM CANAVIAL

Para o arbitramento do cenário mais provável foram levantadas algumas premissas básicas, as quais detalhamos abaixo:

- os resultados estão apresentados na visão de um produtor de cana;
- a produção de cana encontrar-se-á disponível para corte no início da safra;
- os parâmetros adotados para arbitramento de cenário foram adotados para representar com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência da safra, em função de dependerem de diversas variáveis não controláveis.

Considerando-se a necessidade de definir um preço de cana, o valor de tonelada de cana foi obtido através da média ponderada de valores da cana produzida no regime desde o início da safra (média de 121,95 Kg ATR/Ton. a R\$ 0,4969 / Kg ATR).

Portanto:

$$P_c = R\$ 59,87 \text{ (cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos)}$$

Assim:

$$\text{Valor econômico da Safra} = \text{VPL} \sum \text{Receitas Líquidas anuais}$$

$$\text{Receita Líquida (RL)} = (\text{Receita Bruta (RB)} - \text{Custos (C)} - \text{Impostos (I)}) - \text{P}$$

Onde:
 $R_b = P_c \times P_v$

WRCO187008621
 sob o número WRCO187008621
 em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO187008621
 e o despacho 4796153
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO187008621
 e o despacho 4796153
 informe o processo 1007095-7/2018, 8.20.0510 e o despacho 4796153
 assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO187008621
 e o despacho 4796153
 informe o processo 1007095-7/2018, 8.20.0510 e o despacho 4796153
 acesso o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007095-7/2018, 8.20.0510 e o despacho 4796153
 acesso o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007095-7/2018, 8.20.0510 e o despacho 4796153

0488

C_a = Custo de manutenção, operação de colheita e outros

- i** = impostos e taxas - 6,38%
- T_j** = taxa de juros - 6,00%
- T_r** = taxa de risco - 5,00%
- C_e** = custo colheita - R\$8,00/t
- P_t** = Produção total 5,625345 arb. x 45.000/arb. = 253,14 t
- P_c** = Preço bruto da cana - R\$ 59,87

Portanto o valor com a receita da produção de cana de açúcar, com o arrendamento (Ra) da área de 5,625345 alqueires perfaz o de:

RI = R\$ 10.466,00/ano (dez mil e quatrocentos e sessenta e seis reais)

7.3.2.4 - VALOR DO CANAVEAL

Tendo em vista o exposto anteriormente, temos que o valor presente correspondente ao contrato de arrendamento será:

O valor anual da renda líquida (RL), defluido para a área arrendada, corresponde ao valor a ser auferido na safra de 2015. Assim sendo, para a defluição do valor presente (momento zero), dos rendimentos das safras vindouras do 2º, 3º e 4º anos, adotaremos a inflação acumulada nos últimos 12 meses (IPCA/2015), acrescida de juros de 0,5% ao mês, ou seja:

Inflação nos últimos 12 meses IPCA	9,4932%
Sobre taxa	0,5000%
Taxa de Juros Mensal	0,0540%

O valor presente (V_p), será determinado pela equação:

$$V_p = \frac{RL}{(1+i)^n}$$

- VP** = valor presente
- RL** = renda líquida da safra anual = R\$ 10.466,00/ano
- i** = taxa de juros mensais = 0,0540%

0488
 sob o número WRCO18700852139
 em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139
 informe o processo 1007969-47-2018.8.26.0510 e código 4796F53
 assinado digitalmente por FABIO IZIOQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139
 acesso ao site https://esaj.tjsp.jus.br/pesta digital/pp/abm/ConferenciaDocumento.do
 para o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesta digital/pp/abm/ConferenciaDocumento.do
 para o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesta digital/pp/abm/ConferenciaDocumento.do

$$V_p = V_t + V_{ca} + V_{ca} + V_{ca} + V_{ca}$$

$$V_p = R\$ 9.669,50 + R\$ 9.597,20 + R\$ 9.324,80 + R\$ 9.432,50$$

Vp = R\$ 41.183,20

(quarenta e um mil e cento e oitenta e três reais e vinte centavos) válidos para o mês de Outubro de 2.015.

7.3.3 - VALOR DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel (VI) será dado pela soma das parcelas referente ao valor do terreno (V_T) e o valor presente da casa de açúcar. Tendo em vista os valores definidos anteriormente, temos:

- VALOR DA TERRA NUA (VT).....	R\$ 3.053.470,60
- VALOR DA CULTURA DA CANA	R\$ 41.183,20
- VALOR TOTAL	R\$ 3.094.653,80

(três milhões e noventa e quatro mil e seiscentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos) válidos para o mês de Outubro de 2.015.

7.4- VALOR DO IMÓVEL DA MATRICULA Nº 10.351 (VI)

O valor do imóvel da matrícula nº 10.351, situado na Rua Particular nº 183, bairro Cachoeirinha, será definido em função do valor do seu terreno e de suas benfeitorias.

7.4.1 - VALOR DO TERRENO (Vt)

O terreno avaliando, conforme anteriormente descrito, não diverge da situação paradigma. Assim sendo, considerando que o valor unitário básico (Q), conforme consta de

488

no e cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700855931
 o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/po/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.ab.tj.sp e código 4798F53.

nosso anexo II (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO), a R\$ 157,36/m², temos que o valor desse terreno será dada pela seguinte expressão:

$$Vt = Q \times S$$

Onde

- Vt = Valor total do terreno
- Q = Valor unitário básico do terreno = R\$ 157,36 / m²
- S = Área total do terreno = 5.800,00 m²

Substituindo, temos:-

$$Vt = R\$ 157,36/m^2 \times 5.800,00 m^2$$

$$Vt = R\$ 912.688,00$$

(novecentos e doze mil e seiscentos e oitenta e oito reais) válidos para o mês de Outubro de 2.015.

7.4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

As benfeitorias em objeto, possuem características construtivas do tipo "Residência modesta", com área construída de 276,00m², cujo valor unitário médio é definido por :-

$$Vu = 1,20 \times R8N, \text{ (conforme estudos elaborados pela comissão de Peritos da Capital de São Paulo).}$$

O valor das construções está baseada nos índices do custo da construção civil SINDUSCON, publicado na Revista Construção, sendo que para o mês de abril de 2014, indica que o custo unitário básico da construção civil / m² é de R\$ 1.283,44/m², sendo que para a definição do valor das edificações existentes no imóvel, também consideramos:-

DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo, Edificações - Valores de Venda", deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

For Danonilcio de Jatta, 71 - Via Colômbia - São Paulo - Capital - CEP 05712-900 / Fone: (11) 3071-1111 / E-mail: danonilcio.jatta@danonilcio.com.br

fls. 53
 0480
 3
 do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139
 acesso o site <https://esaj.fjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4786583.

Onde

- KD = depreciação postumulada
- i = custo de depreciação = 2,0%
- n = número de anos 10

Substituindo temos

$$ED = 11 - 0,015 \cdot 10$$

$$ED = 0,850$$

Também acrescentamos a base depreciação relativa ao estado de conservação, com base nos fatores definidos no trabalho elaborado por Heideck.

Tendo em vista que a utilização apresentada em um estado base de conservação, adotaremos a base conservação denominado de IC = 0,819

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:

$$Vb = [(Cub \cdot 1,20) \cdot n \cdot Ed \cdot IC]$$

Onde

- Vb = Valor da construção
- Cub = Valor unitário de construção = R\$ 1.283,44/m²
- n = Área construída = 276,00m²
- Ed = Depreciação pela idade = 0,850
- IC = Estado de conservação base = 0,819

Substituindo temos

$$Vb = [(R\$ 1.283,44/m² \cdot 1,20) \cdot 276,00m² \cdot 0,850 \cdot 0,819]$$

$$Vb = R\$ 299,049,40$$

(duzentos e noventa e nove mil e quarenta e nove reais e quarenta centavos)
válidos para o mês de Outubro de 2015.

11/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700831138
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700831138
e código 4796F53
Informe o processo 1007969-47.2018.8.26.05.10 e código 4796F53

0491

7.4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel (VI) será dado pela soma das parcelas referentes ao valor do terreno (VT) e o valor das benfeitorias. Tanto em vista os valores definidos anteriormente, temos:

- VALOR DA TERRA NUA (VT)	RS 912.689,00
- VALOR DAS BENFEITORIAS	RS 299.042,00
- VALOR TOTAL	RS 1.211.737,00

(dois milhões e duzentos e onze mil e setecentos e trinta e sete reais e quarenta centavos) válidos para o mês de Outubro de 2015.

7.5 - VALOR DO IMÓVEL DA MATRICULA Nº 42.047 (VD)

O valor do imóvel da matrícula nº 42.047, situado na Rua 21, nº 3.021, entre a Estrada de Batovi e a Avenida 40, - Bairros Jardim Maheus Munero - Rio Claro, está definido em função do valor do seu terreno e de suas benfeitorias.

7.5.1 - VALOR DO TERRENO (VD)

O terreno avaliando, conforme anteriormente descrito, não diverge do modelo paradigmata. Assim sendo, considerando que o valor unitário básico (Q) conforme consta de nosso anexo III (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO), é de R\$ 482,14/m², temos que o valor desse terreno será dado pela seguinte expressão:

$$Vt = Q \times S$$

Onde:

- Vt = Valor total do terreno
- Q = Valor unitário básico do terreno = R\$ 482,14/m²
- S = Área total do terreno = 1.099,29m²

Substituindo temos:

$$Vt = R\$ 482,14/m^2 \times 1.099,29 m^2$$

documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2015 às 17:09, sob o número WRC018700852789
 conf. o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47/2018, o código 4796F53.

0492

Vu = R\$ 530.231,50

Eng.º Lino Tadeu Santos
Crea nº 844.193/06 -
Educação e Profissional
Técnicas Específicas

(quinhentos e trinta mil e duzentos e trinta e um reais e cinquenta centavos) válidos para o mês de Outubro de 2.015.

7.5.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

As benfeitorias em objeto, possuem características construtivas do tipo "Galpão industrial", com área construída de 626,08m², 244,20m², 112,98m², cujo valor unitário médio é definido por :-

Vu = 1,20 x R\$N, 1,00 x R\$N e 0,50 x R\$N respectivamente (conforme estudos elaborados pela comissão de Peritos da Capital de São Paulo).

O valor das construções está baseada nos índices do custo da construção civil - SINDUSCON, publicado na Revista Construção, sendo que para o mês de Abril de 2015, indica que o custo unitário básico da construção civil / m² é de R\$ 721,83/m², temos que para a definição do valor das edificações existentes no imóvel, também consideramos:-

DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo, Edificações - Valores de Venda", deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão

$$KD = (1 - r)^n$$

- Onde
- KD = depreciação procurada
 - r = razão de depreciação = 1,5%
 - n = número de anos 10

Substituindo temos

$$KD = (1 - 0.015)^{10}$$

KD = 0,859

Também aplicaremos o fator depreciação referente ao estado de conservação, com base nos valores definidos no trabalho elaborado por Heideck.

Auto: 00130/2015, em 12/10/2015, às 17h09, sob o número WRCO18700052015...

Auto: 00130/2015, em 12/10/2015, às 17h09, sob o número WRCO18700052015, pelo julgador(a) Dr(a) Fabiano de Sá Brito, em nome do(a) Ministério Público, com o(a) número de protocolo de distribuição nº 7966/15. Auto: 00130/2015, em 12/10/2015, às 17h09, sob o número WRCO18700052015, pelo julgador(a) Dr(a) Fabiano de Sá Brito, em nome do(a) Ministério Público, com o(a) número de protocolo de distribuição nº 7966/15.

CU

0493

Tendo em vista que a avaliação apresenta-se em caráter de estimativa e não de certeza, e considerando que foi exposto, antes que o valor da construção seja dado pela expressão:

$$V_b = (Cub \cdot 1,20) + S \cdot K_d \cdot F_1 + (C'_{ab} \cdot 1,20) + S' \cdot K_d' \cdot F_1 + (C_{ab} \cdot 0,80) + S \cdot K_d \cdot F_1$$

Onde

- V_b = Valor total da construção
- Cub = Valor unitário da construção = R\$ 721,83/m³
- S = Área construída = 626,09m²
- S' = Área construída = 244,20m²
- S = Área construída = 112,10m²
- K_d = Depreciação pela idade = 0,839
- F₁ = Fator de construção bem = 0,819

Substituindo temos

$$V_b = [(R\$ 721,83/m^3 \cdot 1,20) \cdot 626,09m^2 + 0,839 \cdot 0,819] \cdot [R\$ 721,83/m^3 \cdot 1,20] + [244,20m^2 \cdot 0,80] + [112,10m^2 \cdot 0,80 \cdot 0,839]$$

V_b = R\$ 532.673,30

quinhecentos e trinta e dois mil e seiscentos e setenta e três reais e sessenta e sete centavos, válidos para o mês de Outubro de 2015.

7.5.3 - VALOR DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel (VI) será dado pela soma das parcelas referentes ao valor da terreno (V_T) e o valor das benfeitorias tendo em vista os valores definidos anteriormente, temos:

- VALOR DO LOTE DE TERRA (V_T) R\$ 336.231,50

documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700862139 e código 4796f53

VALOR DAS BENFEITORIAS
VALOR TOTAL

fls. 58

0494

Um milhão e sessenta e sete mil e trezentos e quatro reais e setenta e sete centavos válidos para o mês de Outubro de 2015.

Eng. Edson Fátima Santos
Crea nº 004.175.100-1
Rua...
R\$ 522.573,29
R\$ 1.062.904,89

7.6 - VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 4.112.131
O valor do imóvel situado na Avenida I nº 1.030, unidade autônoma nº 73 do Condomínio Central Park Plus Service, será dado pela soma do valor do seu terreno e do seu edifício.

7.6.1 - VALOR DO TERRENO - APTO. TIPO Nº 73 (V)
O terreno avaliando, conforme anteriormente descrito, diverge da situação paradigmática frente. Assim sendo, considerando que o valor unitário básico (Q), conforme consta de nosso anexo IV (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO), é de R\$ 1.472,84/m², temos que o valor deste terreno será dado pela seguinte expressão:-

$$Vt = Q \times S \times Fi \times Fa$$

Onde

- Vt = Valor total do terreno
- Q = Valor unitário básico do terreno = R\$ 1.472,84/m²
- S = Área total do terreno = 1.458,58m²
- Fi = Fração ideal = 0,102%

Substituindo, temos:-

$$Vt = R\$ 1.472,84/m^2 \times 1.458,58 m^2 \times 0,102\% \times (20/10)$$

$$Vt = R\$ 26.058,10$$

(vinte e seis mil e cinquenta e oito reais e dez centavos) válidos para o mês de Outubro de 2015.

7.6.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

sob o número WR0018700852139
 em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WR0018700852139
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WR0018700852139
 processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53
 Conferência Digital por FABIO ZIOUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WR0018700852139
 acesso o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53
 este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO ZIOUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WR0018700852139
 para o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53

0494

VALOR DAS BENFEITORIAS
VALOR TOTAL

Um milhão e noventa e dois mil e novecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos válidos para o mês de Outubro de 2015.

Exp. 1000 Faltas Servid.
Lote nº 001.782-100-1
Inscrição nº 001.782-100-1
R\$ 532.473,35
R\$ 1.962.944,80

7.6 - VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 42.112 (VI)

O valor do imóvel situado na Avenida I nº 1.030, unidade autônoma nº 73 do Condomínio Central Park Flat Service, será dado pela soma do valor do seu terreno e de sua edificação.

7.6.1 - VALOR DO TERRENO - APTO. TIPO Nº 73 (V)

O terreno avaliando, conforme anteriormente descrito, diverge da situação paradigma frente. Assim sendo, considerando que o valor unitário básico (Q), conforme consta de nosso anexo IV (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO), é de R\$ 1.472,84 /m², temos que o valor deste terreno será dado pela seguinte expressão:

$$Vt = Q \times S \times Fi \times Fa$$

- Onde
- Vt = Valor total do terreno
- Q = Valor unitário básico do terreno = R\$ 1.472,84/m²
- S = Área total do terreno = 1.458,58m²
- Fi = Fração ideal = 0,102%

Substituindo, temos:-

$$Vt = R\$ 1.472,84/m^2 \times 1.458,58 m^2 \times 0,102\% \times (20/10)^2$$

$$Vt = R\$ 26.058,10$$

(vinte e seis mil e cinquenta e oito reais e dez centavos) válidos para o mês de Outubro de 2015.

7.6.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS (VB)

WRCO-18700852139
 sob o número WRCO-18700852139
 em 01/10/2018 às 17:09
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO-18700852139
 e código 4796F53
 processo 1007969-47.2018.8.26.0510
 e código 4796F53
 Conferência Documental do, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53
 assinado digitalmente por FABIO ZIQUÉ CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO-18700852139
 e código 4796F53
 acesso o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pgr/abr/ConferenciaDocumental>
 para o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pgr/abr/ConferenciaDocumental>

0495

As benfeitorias em imóvel, passíveis de avaliação, consistem em um apartamento médio superior, com área construída de 53,7733m², cujo valor venal médio é definido por:

$$V_u = 2,40 \times R\$N$$

O valor das construçoes está baseado nos índices de custo de construção civil SINCUSCON, publicados na Revista Construcao, sendo que para o mês de Abril de 2004, indica que o custo unitario basico da construçao civil - m² é de R\$ 1.283,44/m², sendo um parâmetro a definição do valor das edificações existentes no imóvel, também consideramos:

DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo, Intervenções - Valores de Venda, deve ser aplicado uma depreciação devido à idade aparente, que é definida pela expressão:

$$KD = (1 - f)^n$$

Onde

- KD = depreciação procurada
- f = taxa de depreciação = 1,5%
- n = número de anos

Substituindo temos

$$KD = (1 - 0,015)^n$$

$$KD = 0,927$$

Também aplicaremos o fator depreciação referente ao estado de conservação, com base nos fatores definidos no trabalho elaborado por Hensel.

Tendo em vista que a edificação apresenta-se em estado regular de conservação adotaremos o fator conservação desconsiderado de Kc = 0,932

Considerando que foi exposto, temos que o valor de conservação será dado pela

equação:

documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIOQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139 para o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53. conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53.

0496

Eng.º Luiz Tadeu Terezi
Crea Nº 084.193.700-7
Avaliação e Perícia

$$Vb = [(Cub * 2,40) * S * Kd * Fc]$$

Onde

- Vb = Valor da construção
- Cub = Valor unitário da construção = R\$ 1.283,44/m³
- S = Área construída = 93,7353m²
- Kd = Depreciação pela idade = 0,927
- Fc = Estado de conservação (ruim) = 0,932

Substituindo temos

$$Vb1 = [(R$ 1.283,44/m³ * 2,40) * 93,7353m² * 0,927 * 0,932]$$

$$Vb = R$ 249.451,20$$

(duzentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e vinte centavos) válido para o mês de Outubro de 2015.

7.6.3 - VALOR DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel (VI) será dado pela soma das parcelas referente ao valor do terreno (V_T) e o valor das benfeitorias. Tendo em vista os valores definidos anteriormente, temos:

- VALOR DO LOTE DE TERRA (V _T).....	R\$	26.058,10
- VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	249.451,20
- VALOR TOTAL	R\$	275.509,30

(duzentos e setenta e cinco mil e quinhentos e nove reais e trinta centavos) válidos para o mês de Outubro de 2015.

8.0 - VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS (VI)

O valor total dos imóveis em avaliação, será dado pela soma dos valores obtidos de cada um dos imóveis, assim temos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIOQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 4796F53.

Onde

$$Vb = [Cub * 2,40] * S * Kd * Fc$$

Eng. Zeno Paulo Soriano
Cria nº 064.783.708-7
Engenharia e Planejamento

- Vb = Valor da construção
- Cub = Valor unitário da construção = R\$ 1.283,44/m²
- S = Área construída = 93.7353m²
- Kd = Depreciação pela idade = 0,927
- Fc = Estado de conservação (ruim) = 0,931

Substituindo temos

$$Vb1 = [(R$ 1.283,44/m² * 2,40) * 93.7353m² * 0,927 * 0,931]$$

$$Vb = R$ 249.451,20$$

(duzentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e vinte centavos) válido para o mês de Outubro de 2.015.

7.6.3 - VALOR DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel (VI) será dado pela soma das parcelas referente ao valor do terreno (V_T) e o valor das benfeitorias. Tendo em vista os valores definidos anteriormente, temos:

- VALOR DO LOTE DE TERRA (V _T).....	R\$ 26.058,10
- VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 249.451,20
- VALOR TOTAL	R\$ 275.509,30

(duzentos e setenta e cinco mil e quinhentos e nove reais e trinta centavos) válidos para o mês de Outubro de 2.015.

8.0 - VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS (VIs)

O valor total dos imóveis em avaliação, será dado pela soma dos valores obtidos de cada um dos imóveis, assim temos:-

Eng. Zeno Paulo Soriano
Cria nº 064.783.708-7
Engenharia e Planejamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIOQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852139. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007969-47.2018.8.26.0510 e código 47966F53.

0498

O valor total dos imóveis em avaliação, será dado pela somatória dos valores obtidos de cada um dos imóveis, assim temos:

- VALOR DO IMÓVEL DA MATRICULA N° 34.070.....	RS 3.094.653,00
- VALOR DO IMÓVEL DA MATRICULA N° 10.351.....	RS 1.211.737,40
- VALOR DO IMÓVEL DA MATRICULA N° 42.047.....	RS 1.062.904,30
- VALOR DO IMÓVEL DA MATRICULA N° 42.112.....	RS 275.509,30
- VALOR TOTAL.....	RS 5.644.805,30

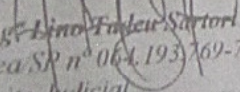
(cinco milhões seiscientos e quarenta e quatro mil e oitocentos e cinco reais e trinta centavos) validos para o mês de Outubro de 2015.

9.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente Laudo Pericial, o qual é composto de 36 (trinta e seis) folhas microdigitadas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada. Segue anexo.

- Anexo I - Determinação do Valor Unitário "Q".
- Anexo II - Determinação do Valor Unitário "Q".
- Anexo III - Determinação do Valor Unitário "Q".
- Anexo VI - Determinação do Valor Unitário "Q".

Rio Claro, 29 de Outubro de 2015.

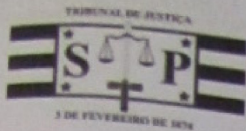

Eng. Lino Tadeu Sartori
Crea/SP n° 064.193.769-7
Perito Judicial

Eng. Lino Tadeu Sartori
Crea SP n° 064.193.769-7
Avaliação de Peritos

10

10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO IZIQUE CHEBABI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 17:09, sob o número WRCO18700852-33 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abnrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007969-47/2018.8.26.0510 e código 4796F53.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
4ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 117 - Bloco A, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 3756-3618, Campinas-SP - E-mail: campinas4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº:

0030842-10.2003.8.26.0114

Classe - Assunto

Outros Feitos Não Especificados - Espécies de Títulos de Crédito

Requerente:

Petrobras Distribuidora S/A

Requerido:

Apolo 12 Rs Auto Posto Ltda. e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabio Varlese Hillal**

Vistos.

Silente o executado, adoto a prova emprestada dos autos 0000817-67.2015.8.26.0510 da 3ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro, para considerar como valor do imóvel de matrícula 42.047 do 2º CRI de Rio Claro, com as benfeitorias, R\$ 1.062.904,80.

Averbe-se a penhora sobre referido imóvel, como requerido a fls.452.

Manifeste-se a exequente, em termos de prosseguimento.

Requisite-se a devolução da precatória de fls.440, independentemente de cumprimento.

Intimem-se.

Campinas, 25 de fevereiro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0030842-10.2003.8.26.0114 e o código 36000000AL6B2.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO VARLESE HILLAL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0030842-10.2003.8.26.0114 e o código 36000000AL6B2.