



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 1015

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA - ESTADO DE SÃO PAULO.

Juiz de Direito Dr. Marcelo Ielo Amaro

Processo nº 1004668-85.2015.8.26.0320

ALEX C. AGUILERA, engenheiro civil e ora nomeado por V.Exa. para atuar com Perito Judicial, nos autos da Ação Ordinária movida por **Itaú Unibanco S/A**, em face de **Cerâmica Batistella SA e outros**, vem respeitosamente, a V.Exa. na forma do artigo 157 e 466, ambos do novo Código de Processo Civil, apresentar o Laudo Pericial requisitado.

Nestes termos,
Espera e Pede deferimento.

Limeira, 14 de Junho de 2019



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro CREA 5060748427

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por finalidade **avaliação de imóveis**.

1.2 Objeto

Trata-se de três imóveis situados:

1º imóvel: Fazenda Arizona, Bairro Sertãozinho, Limeira-SP;

2º imóvel: Terreno, Bairro Pompeus, Limeira-SP

3º imóvel: Rua Sebastião Aparecido Alves de Lima, nº 40, Apartamento nº02 Bloco 01, Condomínio Residencial Moema, Jardim Elite, Limeira-SP.

1.3 Nomenclatura Técnica:

ANOMALIA: Irregularidade, anormalidade, exceção à regra;

ANOMALIA ENDÓGENA: originária da própria edificação (projeto, materiais e execução);

ANOMALIA NATURAL: originária de fenômenos da natureza (previsíveis imprevisíveis);

ANOMALIA FUNCIONAL: originária do uso;

ANOMALIA EXÓGENA: originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros;

ARBITRAMENTO: Avaliação ou estimação de bens, feitas por árbitro ou perito nomeado pelo juiz. Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos;

AVARIA: Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo;

AVALIAÇÃO: Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado;

CONSERVAÇÃO: Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção;

CUMEEIRA: Parte mais alta do telhado, para onde convergem as superfícies inclinadas (águas);

DEFEITO: Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção;

DEGRADAÇÃO: Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio;

DEPRECIAÇÃO FÍSICA: perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação;

Pode ser classificada em:

DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (Parte:1);

DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados (Parte:1);

MUTILAÇÃO: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes (NBR 14653-1);

OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional (NBR 14653-1);

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção;

ESTUFAMENTO: Descolamento do revestimento, em formato aproximadamente circular, com diâmetro superior a 10cm;

EXAME: Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em um bem, denomina-se vistoria;

IDADE REAL: Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção ou fabricação até a data de referência;

IMPERMEABILIZAÇÃO: Proteção das construções contra a passagem de fluídos. (NBR 8083);

RISCO (Perícias): Perigo, probabilidade ou possibilidade de ocorrência de dano;

TERÇA: Viga de madeira que sustenta os caibros do telhado. Peça paralela à cumeeira e ao frechal;

VESÍCULA: Descolamento pontual em um revestimento, em forma de pequena cratera com diâmetro inferior a 10cm.

VISTORIA: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1);

1.4 Metodologia/ Fundamentação:

Orientaram os trabalhos periciais as lições constantes das obras

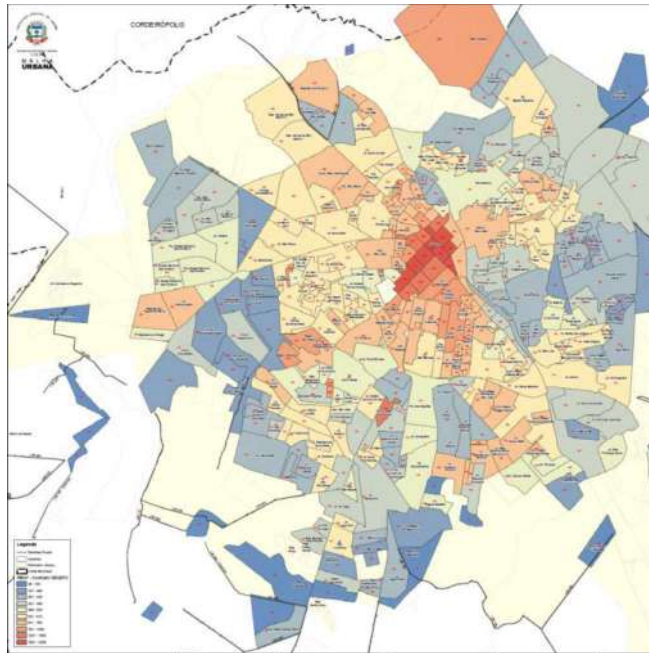
- “Perícias de Engenharia” IBAPE/SP, Editora Pini, ano 2008;
- ABNT NBR 14653-1 “Avaliação de Bens parte 1”: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens parte 2”: Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR 14653-3 “Avaliação de bens Parte 3”: Imóveis rurais;
- “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícia” IBAPE/SP;
- PLANTA GENÉRICA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA.

Para os imóveis objeto da Perícia o método “**Comparativo direto de dados de Mercado**” foi o utilizado para identificar o valor dos imóveis devido a um número de amostras similares de imóveis na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado.

Para definir a homogeneidade das amostras pesquisadas, este Perito se embasou na Planta Genérica da Prefeitura Municipal de Limeira.



PLANTA GENÉRICA PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA



1.5 Equipamentos Utilizados:

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital 12 Mega Pixels.

2. VISTORIAS:

No dia 17 de Maio de 2019, este Perito permaneceu ao local das 09h00min às 10h45min, com finalidade de vistoriar os imóveis citados acima no item objeto da Perícia.

Registro que acompanharam a Perícia:

Parte Requerente: Advogada.

Parte Requerido: Ninguém compareceu.

3. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão situados no município de Limeira – SP.

Imóvel matrícula n. 2695: Gleba de Terras com área de **41.356,15 m²**, somente 6.616,15 m² do imóvel é edificável e 84,01% é de área de APP (Área de preservação permanente). O acesso para o terreno se dá por via de terra através do Sítio São João ou Estação de Tratamento de Esgoto de Limeira/SP.

Imóvel da matrícula n. 3192: Gleba de terras com 111,32 hectares localizada no bairro Sertãozinho.

Imóvel matrícula n. 59842: Apartamento com 50m² localizado no Condomínio Residencial Moema.

CONCLUSÃO:

Após vistoria *in loco* e análise minuciosa do tema e com provas levantadas no ato da perícia, chega-se à seguinte conclusão:

-É imperioso registrar que a avaliação de um imóvel objetiva a apuração de seu real valor no mercado imobiliário para venda e, para tanto, devem ser consideradas as condições físicas do imóvel, vizinhança, localização, a existência de estabelecimentos comerciais, escolas, transporte público, clubes, a presença de igrejas, etc., fatores estes que podem valorizar ou depreciar um imóvel;

- O método “Comparativo direto de dados de Mercado” foi o utilizado para identificar o valor de venda dos imóveis devido a um número de amostras similares na mesma região sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado;

O valor do imóvel matrícula sob nº 3192 é de: **R\$ 59.110.920 (Cinquenta e Nove milhões Cento e Dez mil e Novecentos e Vinte reais).**

O valor do imóvel matrícula sob nº 59842 é de: **R\$ 110.430,00 (Cento e Dez mil e Quatrocentos e Trinta reais).**

O valor do imóvel matrícula sob nº 2695 é de: **R\$ 535.908,00 (Quinhentos e Trinta e Cinco mil e Novecentos e Oito reais)**

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial, aos 14 de Junho de 2019.

ANEXOS**ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.****ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO.****ANEXO III – FOTOS DOS IMÓVEIS.****ANEXO IV – MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS (foi adicionado apenas a primeira página).****ANEXO V – MAPA DA BACIA HIDROGRFICA E LINHA FERREA DO IMÓVEL MATRICULA nº 2695.****ANEXO VI – MAPA DA APP – AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE IMÓVEL MATRICULA nº 2695.**

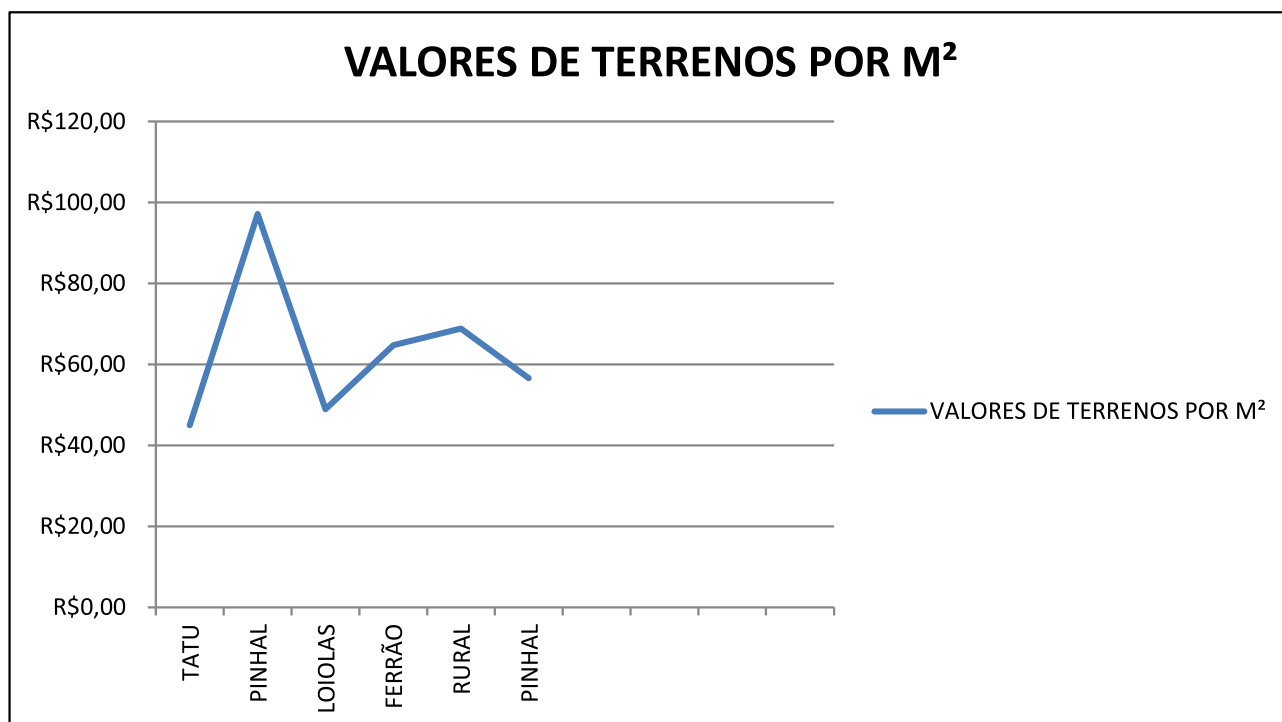
ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.





ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO.**FAZENDA ARIZONA – BAIRRO SERTÃOZINHO****TABELA DE VALORES DE TERRENOS**

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	TATU	R\$ 14.400.000,00	320.000	R\$45,00	ROQUE IMÓVEIS
2	PINHAL	R\$ 600.000,00	6175	R\$97,17	ROQUE IMÓVEIS
3	LOIOLAS	R\$ 900.000,00	18385,71	R\$48,95	ROQUE IMÓVEIS
4	FERRÃO	R\$ 3.250.000,00	50195,50	R\$64,75	ROQUE IMÓVEIS
5	RURAL	R\$ 15.000.000,00	217.800	R\$68,87	IMOBILIÁRIA BOM LAR
6	PINHAL	R\$ 3.680.000,00	65.000	R\$56,62	IMOBILIÁRIA SS
TOTAL				R\$ 381,35	



AVALIAÇÃO DO TERRENO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 6 amostras pesquisadas.

Média Aritmética=Soma do valor do m² das 6 amostras/6 = **R\$381,35/6 = R\$ 63,56/m²**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais.

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

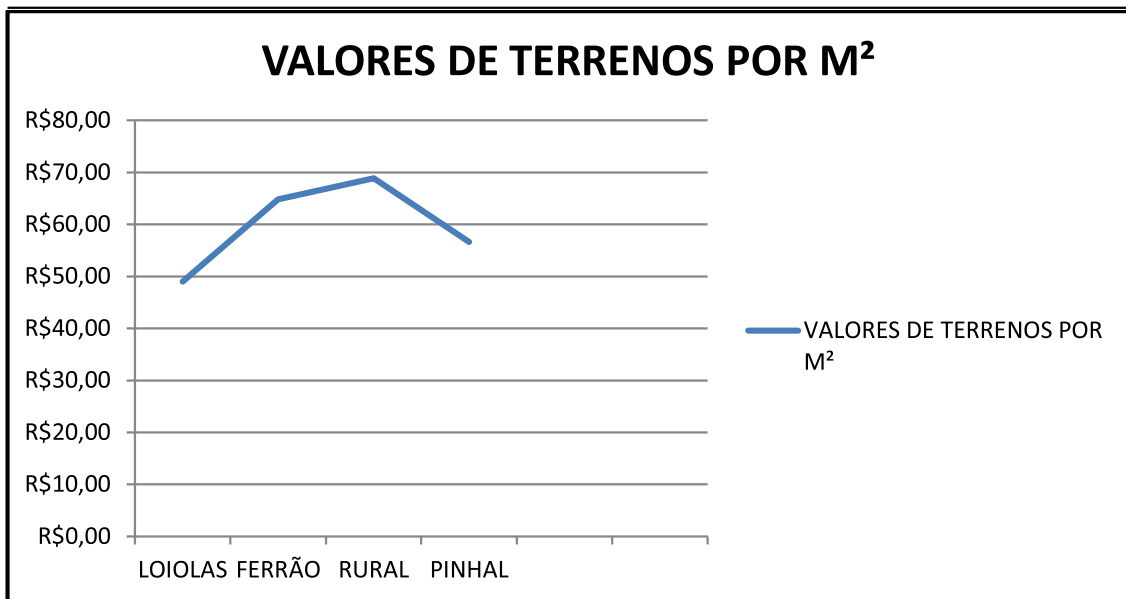
+ 15% R\$ 73,09/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 63,56 /m²**

- 15% R\$ 54,02/m²

Houve elementos de discrepância sendo assim há a necessidade de reprocessar a média.

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	LOIOLAS	R\$ 900.000,00	18385,71	R\$48,95	ROQUE IMÓVEIS
2	FERRÃO	R\$ 3.250.000,00	50195,50	R\$64,75	ROQUE IMÓVEIS
3	RURAL	R\$ 15.000.000,00	217.800	R\$68,87	IMOBILIÁRIA BOM LAR
4	PINHAL	R\$ 3.680.000,00	65.000	R\$56,62	IMOBILIÁRIA SS
TOTAL				R\$ 239,19	



MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 4 amostras pesquisadas.

Média Aritmética = Soma do valor do m² das 4 amostras/4= **239,18/4 = R\$59,80/m²**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 59,80/m²**

+ 15% R\$ 65,78/m²

- 15% R\$ 53,82/m²

DESVIO PADRÃO: DP = Desvio padrão

x_n = Valor por m² amostra

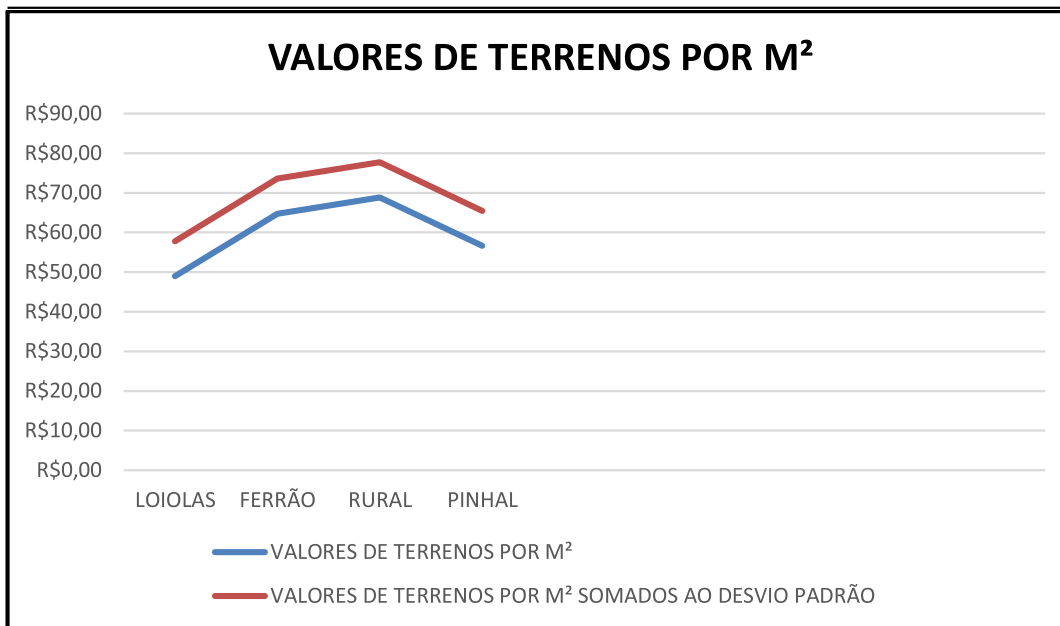
X = Média das amostras

n = Quantidade de amostras

$$DP = \frac{\sqrt{|x_1-x|^2 + |x_2-x|^2 + |x_3-x|^2 + |x_4-x|^2 + |x_5-x|^2 + |x_6-x|^2}}{n} =$$

$$DP = \frac{\sqrt{|48,95-59,80|^2 + |64,75-59,80|^2 + |68,87-59,80|^2 + |56,62-59,80|^2}}{4} =$$

$$DP = 8,84$$



CONCLUSÃO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do imóvel objeto deste Laudo Pericial é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 60,00 (Arredondamento até o máximo de 1%).

$$V_t = R\$/m^2 \times A_t$$

Onde,

V_t=Valor do Terreno;

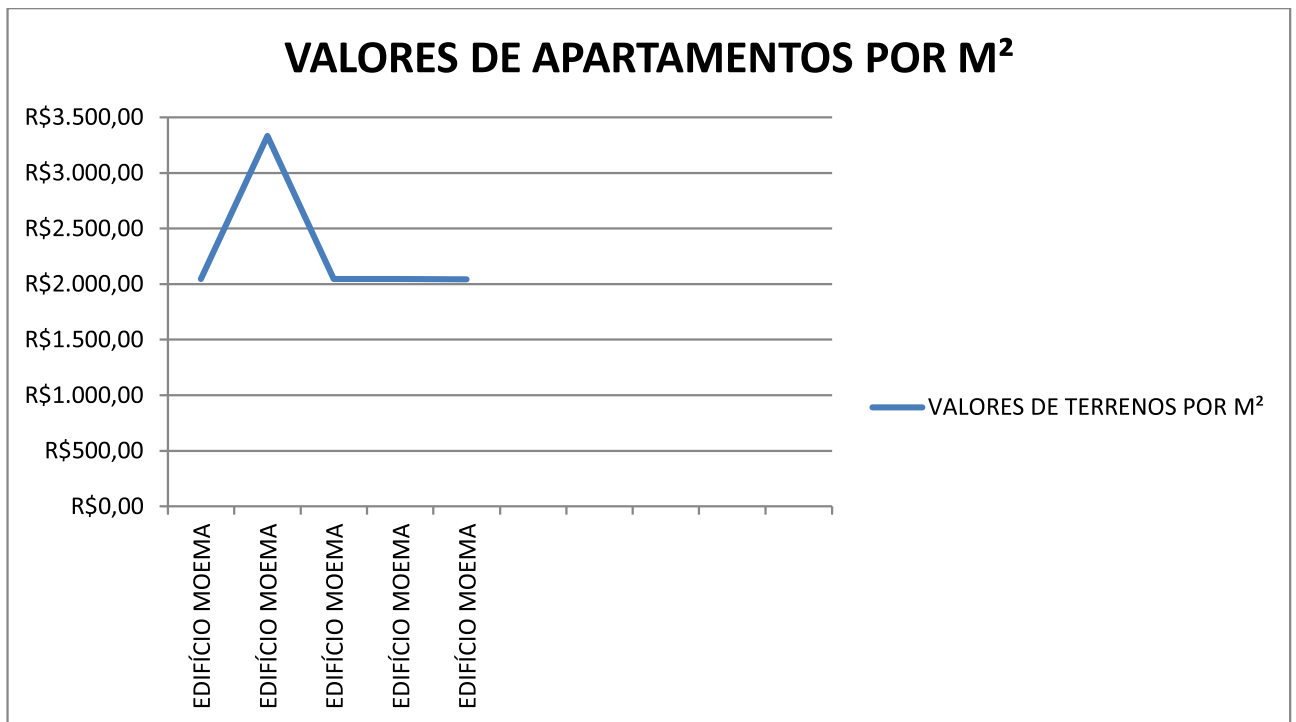
R\$/m²= Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

A_t= área do terreno.

$V_t = (R\ \$ 59 \times 1113200m^2) \times 0,90 = R\ \$ 59.110.920$ (Cinquenta e Nove milhões Cento e Dez mil e Novecentos e Vinte reais).

EDIFÍCIO MOEMA**TABELA DE VALORES DE APARTAMENTOS**

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 134.928,00	66	R\$2.044,36	VIVA REAL
2	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 240.000,00	72	R\$3.333,33	VIVA REAL
3	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 134.928,00	58	R\$2.044,36	IMÓVEL WEB
4	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 134.928,00	66	R\$2.044,36	WEBSITE VIVA LOCAL
5	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 135.000,00	66	R\$2.045,45	DESTAK LEILÕES
TOTAL				R\$ 11.511,88	

**AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.****MÉDIA ARITIMÉTICA**

Do valor do m² das 5 amostras pesquisadas.

Média Aritmética=Soma do valor do m² das 5 amostras/5 = **R\$11.511,86/5 = R\$2.302,40/m²**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Não foi necessário homogeneizar a média, pois as amostras dos apartamentos pertencem ao mesmo residencial do apartamento objeto da perícia.

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

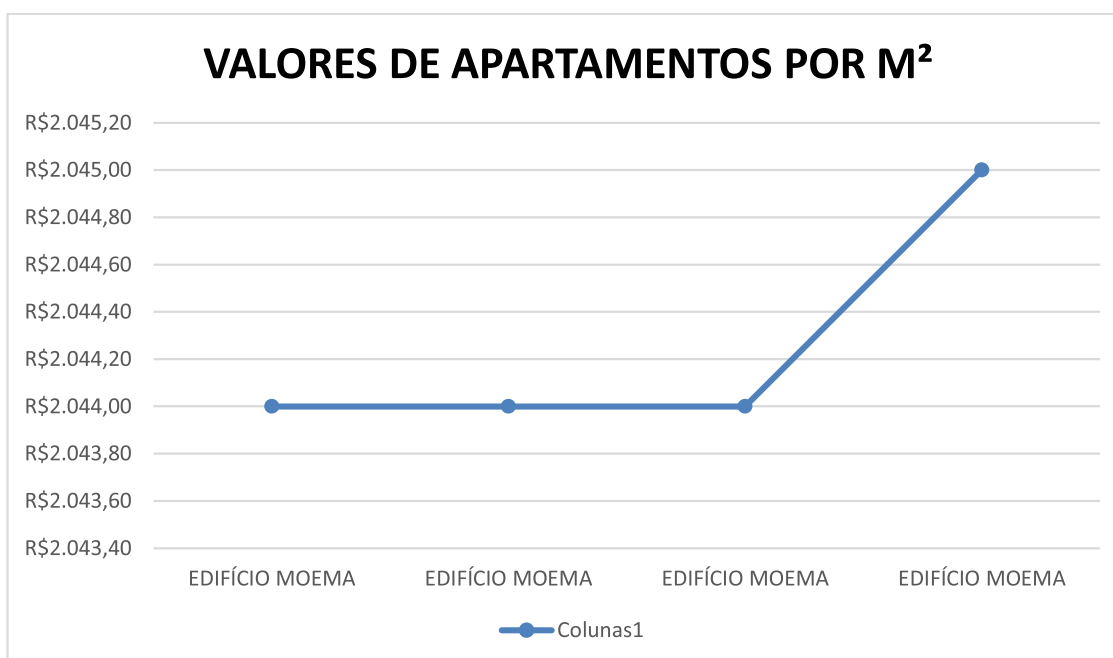
$$+ 15\% \text{ R\$ } 2.647,70/\text{m}^2$$

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 2.302,40 /m²**

$$- 15\% \text{ R\$ } 1.957,00/\text{m}^2$$

Houve elementos de discrepância sendo assim há a necessidade de reprocessar a média.

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 134.928,00	66	R\$2.044,36	VIVA REAL
2	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 134.928,00	58	R\$2.044,36	IMÓVEL WEB
3	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 134.928,00	66	R\$2.044,36	WEBSITE VIVA LOCAL
4	EDIFÍCIO MOEMA	R\$ 135.000,00	66	R\$2.045,45	DESTAK LEILÕES
TOTAL				R\$ 8.178,50	



MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 4 amostras pesquisadas.

Média Aritmética = Soma do valor do m² das 4 amostras/4= **R\$ 8.178,50/4 = R\$2.044,60/m²**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

+ 15% R\$ 2.351,30/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 2.044,60/m²**

- 15% R\$ 1.737,90/m²

DESVIO PADRÃO: DP = Desvio padrão

x_n = Valor por m² amostra

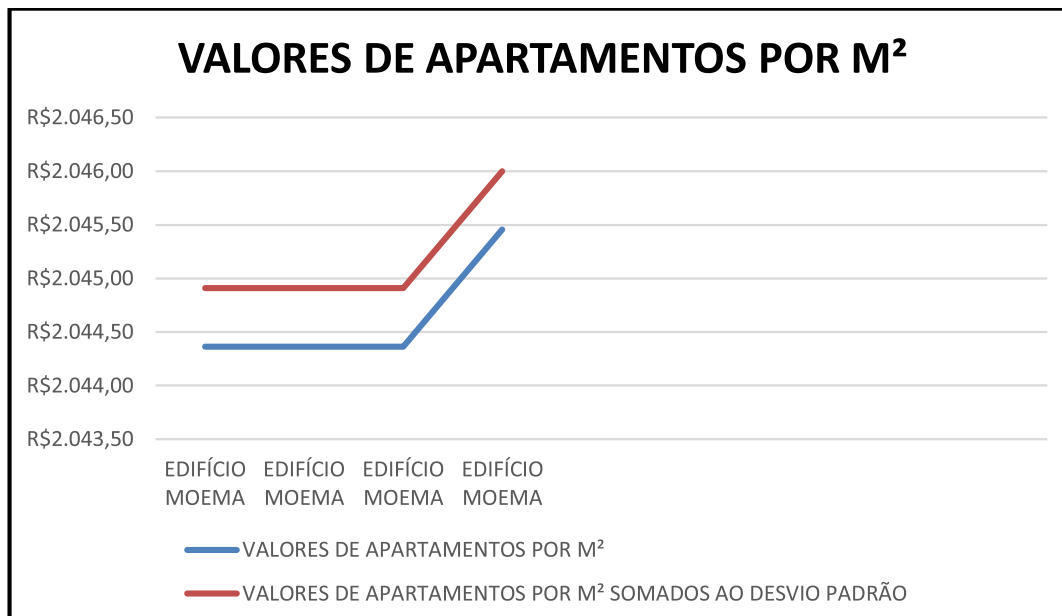
X = Média das amostras

n = Quantidade de amostras

$$DP = \frac{\sqrt{|x_1-x|^2 + |x_2-x|^2 + |x_3-x|^2 + |x_4-x|^2 + |x_5-x|^2 + |x_6-x|^2}}{n} =$$

$$DP = \frac{\sqrt{|2.044,36-8178,50|^2 + |2.044,36-8178,50|^2 + |2.044,36-8178,50|^2 + |2.045,45-8178,50|^2}}{4} =$$

$$DP = 0,54$$



CONCLUSÃO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do imóvel objeto deste Laudo Pericial é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 2.045,00 (Arredondamento até o máximo de 1%).

$Vap = R\$/m^2 \times Aap$

Onde,

Vap=Valor do Apartamento;

$R\$/m^2$ = Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

Aap= área do apartamento.

$Vap = (R\ \$ 2.045,00 \times 54m^2) = R\ \$ 110.430,00$ (Cento e Dez mil e Quatrocentos e Trinta reais).



ALEX AGUILERA

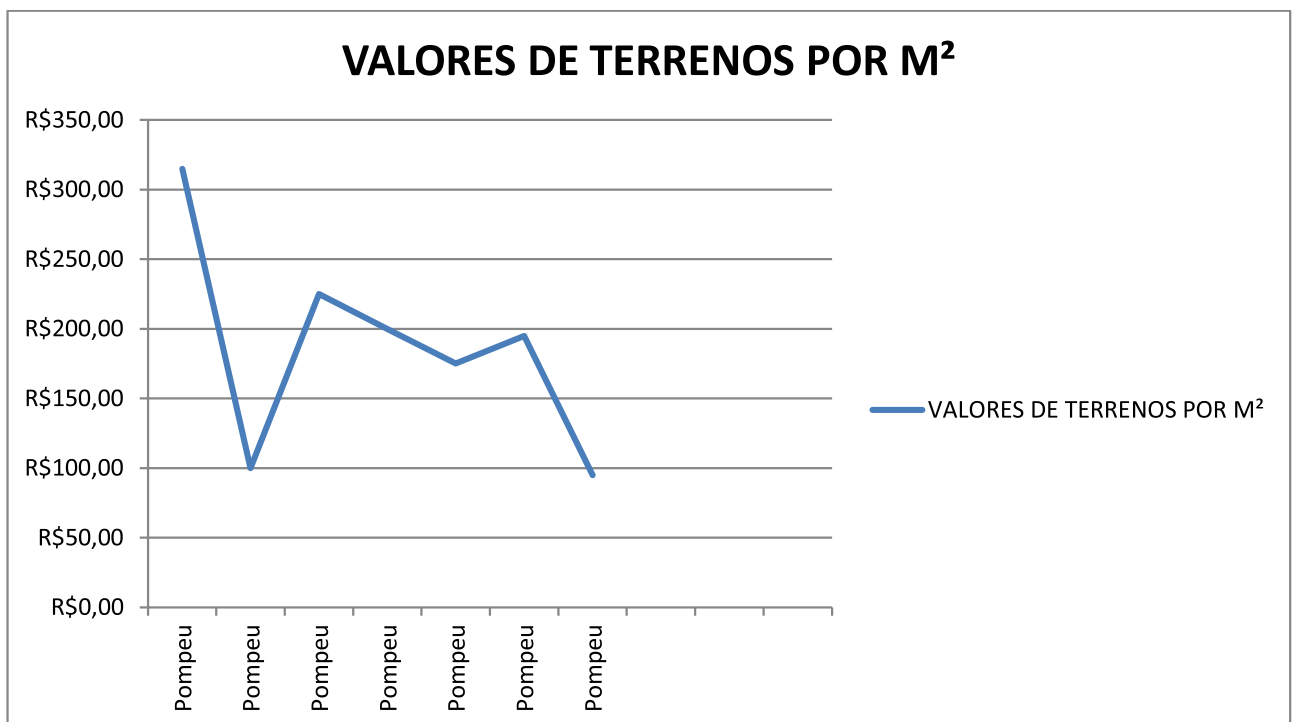
Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 1031

TERRENO MATRÍCULA SOB Nº 2695

TABELA DE VALORES DE TERRENOS

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	Pompeu	R\$ 1.260.000,00	4.000,00	R\$ 315,00	Imobiliária
2	Pompeu	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00	Proprietário
3	Pompeu	R\$ 1.800.000,00	8.000,00	R\$ 225,00	Corretor
4	Pompeu	R\$ 4.000.000,00	20.000,00	R\$ 200,00	Corretor
5	Pompeu	R\$ 3.500.000,00	20.000,00	R\$ 175,00	Corretor
6	Pompeu	R\$ 1.950.000,00	10.000,00	R\$ 195,00	Corretor
7	Pompeu	R\$ 6.000.000,00	63.153,24	R\$ 95,01	Leiloeiro
TOTAL				R\$ 1.305,01	



AVALIAÇÃO DO TERRENO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 7 amostras pesquisadas.

Média Aritmética=Soma do valor do m² das 7 amostras/ = **R\$ 1.305,01/7 = R\$ 186,40/m²**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais.

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

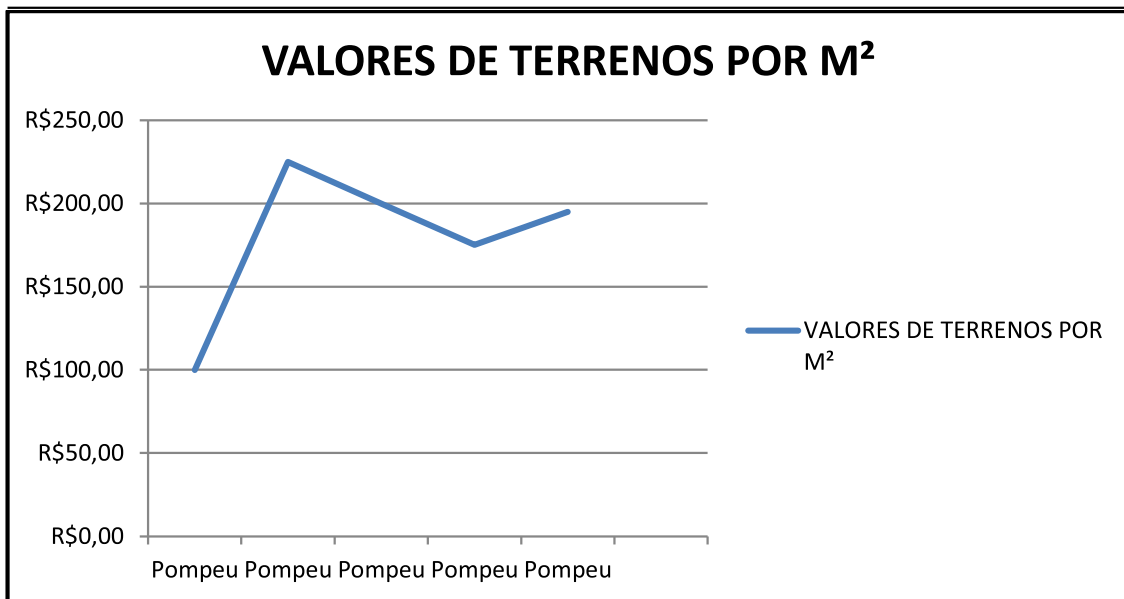
+ 15% R\$ 214,40/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 186,40 /m²**

- 15% R\$ 158,44/m²

Houve elementos de discrepância sendo assim há a necessidade de reprocessar a média.

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	Pompeu	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00	Proprietário
2	Pompeu	R\$ 1.800.000,00	8.000,00	R\$ 225,00	Corretor
3	Pompeu	R\$ 4.000.000,00	20.000,00	R\$ 200,00	Corretor
4	Pompeu	R\$ 3.500.000,00	20.000,00	R\$ 175,00	Corretor
5	Pompeu	R\$ 1.950.000,00	10.000,00	R\$ 195,00	Corretor
TOTAL				R\$ 895,00	



MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 5 amostras pesquisadas.

Média Aritmética = Soma do valor do m² das 5 amostras/5 = **R\$ 895/5 = R\$179,00/m²**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

Média Ponderada = M. Aritmética **R\$ 179,0/m²**
+ 15% R\$ 205,80/m²
- 15% R\$ 152,15/m²

DESVIO PADRÃO: DP = Desvio padrão

x_n = Valor por m² amostra

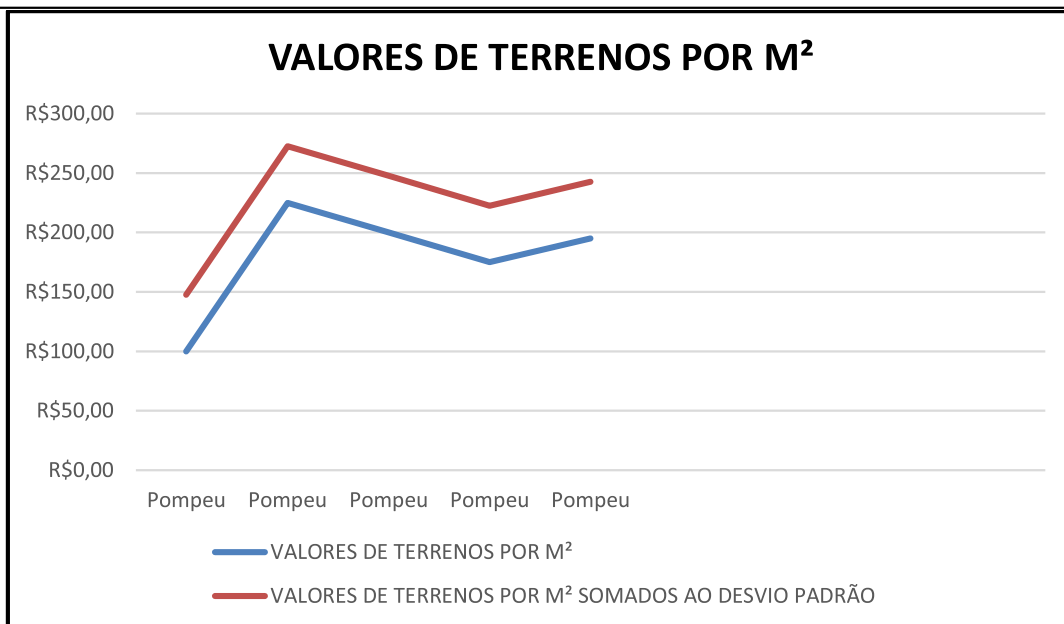
X = Média das amostras

n = Quantidade de amostras

$$DP = \frac{\sqrt{|x_1-x|^2 + |x_2-x|^2 + |x_3-x|^2 + |x_4-x|^2 + |x_5-x|^2 + |x_6-x|^2}}{n} =$$

$$DP = \frac{\sqrt{|100-895|^2 + |225-895|^2 + |200-895|^2 + |175-895|^2 + |195-895|^2}}{5} =$$

$$DP = 47,61$$



CONCLUSÃO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do imóvel objeto deste Laudo Pericial é:

Para o terreno do Imóvel de Matrícula n. 2695 – Inscrição Municipal 1092011 este perito conclui o valor de R\$ 90,00 m², se compararmos com os valores dos imóveis da pesquisa mercadológica; os imóveis das amostras estão em vias públicas, tem serviços públicos (transporte, esgoto, iluminação) e considerando que o acesso ao imóvel 2695 ser por de baixo de uma ponte férrea, por imóvel particular, não ter acesso a via pública, tem áreas não edificantes e faixas de domínio, o imóvel em questão não pode ter o mesmo valor das amostras da pesquisa mercadológica, foi considerado uma desvalorização de 50%.

Considerando que a área de APP e faixa de domínio da Linha férrea através de medição in loco e com georreferenciamento, a Área não edificante é 84,01% do terreno, portanto a área edificante é de 41.356,15 m² x 15,99% (100% - 84,01%)= 6.616,15 m².

$$Vt = R\$/m^2 \times At$$

Onde,

Vt=Valor do Terreno;

R\$/m²= Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

At= área do terreno.

$$Vt = (R\ \$ 90,00 \times 6.616,15m^2) \times 0,90 = \mathbf{R\ \$ 535.908,00 \text{ (Quinhentos e Trinta e Cinco mil e Novecentos e Oito reais)}}$$

ANEXO III – FOTOS DOS IMÓVEIS.



Figura 1 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 2 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 3 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 4 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 5 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 6 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 7 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 8 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 9 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 10 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 11 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 12 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 13 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 14 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 15 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 16 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 17 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 18 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 19 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 20 - Vista interna - Primeiro imóvel



Figura 21 - Vista interna - Primeiro imóvel



Figura 22 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 23 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 24 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 25 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 26 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 27 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 28 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 29 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 30 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 31 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 32 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 33 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 34 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 35 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 36 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 37 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 38 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 39 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 40 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 41 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 42 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 43 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 44 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 45 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 46 - Vista externa - Primeiro imóvel



Figura 47 - Vista externa - Segundo imóvel



Figura 48 - Vista externa - Segundo imóvel



Figura 49 - Vista externa - Segundo imóvel



Figura 50 - Vista externa - Segundo imóvel



Figura 51 - Vista externa - Segundo imóvel



Figura 52 - Vista externa - Segundo imóvel



Figura 53 - Vista externa - Terceiro imóvel



Figura 54 - Vista externa - Terceiro imóvel



Figura 55 - Vista externa - Terceiro imóvel



Figura 56 - Vista externa - Terceiro imóvel



Figura 57 - Vista externa - Terceiro imóvel


ANEXO IV – MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS (foi adicionado apenas a primeira página).

fls. 55

FICHA N.º 001 MATRÍCULA N.º 3.192 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	Matrícula 3.192 Ficha N.º 001	<p style="text-align: center;">LIVRO N.º 2</p> <p style="text-align: center;">REGISTRO GERAL</p> <p style="text-align: center;">2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p style="text-align: center;">LIMEIRA</p> <p style="text-align: center;">Limeira, 28 de março de 1977</p> <p><i>[Assinatura]</i></p> <p>IMÓVEL: Gleba de terras, com a área de 111,32 hectares ou sejam 46 alqueires de terras, localizada no Bairro do Sertãozinho, deste município, contendo cinco casas de morada, energia elétrica, rancho, paiol, mangueirão e 7.000 pés de laranjas, gleba essa que confronta em sua integridade com a Estrada Municipal que vai ao Bairro do Tatu, Cia. Industrial e Agrícola Ometto, José Renato de Castro e outro, com a gleba pertencente a Acacio Bardini e outros, com Francisco Bardini, pela gleba a ele pertencente, com José Ferrari e outros, e finalmente com Acacio, Armando e Helio Bardini. Está cadastrada no INCRA, junto com maior porção, sob nº624.110.005.541.</p> <p>PROPRIETARIO: Florindo Bardini e sua mulher Lucia Marchezin Bardini, ele agricultor, filho de Cassimiro Bardini e de Victoria Caseta Bardini, e ela do lar, filha de José Marchezin e Rosa Pessotto, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, inscritos no C.P.F. do M.F. sob nº147.463.528-87, residentes neste município; Francisco Bardini e sua mulher Nair Cavinato Bardini, ele agricultor, filho de Cassimiro Bardini e de Victoria Caseta Bardini, e ela do lar, filha de Florindo Cavinato e Celeste Jacson Cavinato, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, inscritos no C.P.F. do M.F. sob nº.... 147.463.448-68, residentes neste município; Armando Bardini, agricultor, filho de Olintho Bardini e Dusolina Massaro Bardini e sua mulher Maria Dorigan Bardini, do lar, filha de Antonio Dorigan e Angelina Cason Dorigan, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, inscritos no C.P.F. do M.F. sob nº227.132.638-91; Acacio Bardini, agricultor, filho de Olintho Bardini e de Dusolina Massaro Bardini e sua mulher Theresinha do Rosário Dona Bardini, do lar, filha de Francisco Dona e Luzia Soares, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes neste município, no bairro do Sertãozinho, inscritos no C.P.F. do M.F. sob nº227.132.558-72; Helio Bardini, agricultor, R.G. 4.537.255, e sua mulher Neusa Michelia Bardini, do lar, filha de Antonio Michelin e Laura Ferrari Michelin, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes neste município, inscritos no C.P.F. do M.F. sob o nº227.132.718-00; Leide Bardini - Alves dos Santos, do lar, filha de Olintho Bardini e de Dusolina Massaro Bardini e seu marido Albino Alves dos Santos, agricultor, filho de Antonio Alves dos Santos e de Tolmé Apolloni, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, inscritos no C.P.F. do M.F. sob o nº131.271.448-49 e Diolinda Bardini Cason, do lar, filha de Olintho Bardini e de Dusolina Massaro Bardini e seu marido Waldomiro Cason, motorista, R.G. 6.095.016, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, inscritos no C.P.F. do M.F. sob nº071.551.318-49.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº1.580 deste cartório</p> <p style="text-align: right;">O Escrevente autorizado <i>Wilson José Carita</i> Wilson José Carita</p> <p>Divisão R.1-3.192-ADQUIRENTES: Florindo Bardini e sua mulher Lucia Marchezin Bardini amigável ni, ele agricultor, filho de Cassimiro Bardini e de Victoria Caseta Bardini.</p>
--	--	--

**ALEX AGUILERA**Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 1057

FICHA Nº 001	Matrícula 59.842	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	LIMEIRA	
	Ficha Nº 001				
MATRÍCULA Nº 59.842	<p>IMÓVEL: Apartamento sob n. 02, localizado no térreo, do Bloco 01, do Condomínio Residencial Moema, que tem frente para a Rua Sebastião Aparecido Alves de Lima, n. 40, desta cidade, localizado no Jardim Senador Vergueiro, contendo: sala, dois dormitórios, varanda, um banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço, correspondente à uma área útil de 54,05 metros quadrados e mais a área de 57,9895 metros quadrados, correspondente às áreas de uso comum, inclusive uma vaga de garagem coletiva, localizadas no pátio descoberto, totalizando 112,0395 metros quadrados, que correspondem no terreno à fração ideal de 62,8101 metros quadrados, ou seja, 2,3152%, com cota de despesa de 2,3152%. Este apartamento está construído no terreno objeto da matrícula n. 16.307, desta Serventia. Cadastro Municipal n. 1244.008.002.-</p>				
	<p>PROPRIETÁRIA: Brasil Batistella Construtora e Incorporadora Ltda., com sede nesta cidade, à Rua Almirante Barroso, n. 211, inscrita no CNPJ sob n. 51.420.677/0001-10.-</p> <p style="text-align: center;">  A escrivã, Leticia Fulaneti </p> <p>REGISTROS ANTERIORES: R. 8-16.307 de 30 de setembro de 2.008, e Incorporação R.3-16.307, desta Serventia.-</p> <p>Prot. e microfilmado sob n. 138.015.-</p> <p>R.1-59.842 – COMPRA E VENDA – Conforme escritura pública lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas local, em 20 de janeiro de 2.009 (l. 0888, f. 046), a proprietária Brasil Batistella Construtora e Incorporadora Ltda., já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para FLORINDO BATISTELLA, brasileiro, industrial, RG n. 2.432.968-SSP/SP e CPF n. 136.909.738-72, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei n. 6.515/77, com APARECIDA SCATOLON BATISTELLA, brasileira, do lar, RG n. 16.107.004-SSP/SP e CPF n. 043.421.406-61, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, 369, pelo valor de R\$ 42.348,47. Foi emitida a DOI conforme INRFB/1239/12. Protocolado e digitalizado sob n. 174.118. Limeira, 09 de março de 2.012. A escrevente, <u>Dayane de Barros Hatanabe</u> (Dayane de Barros Hatanabe).-</p> <p>Av.2-59.842 – EXISTÊNCIA DE EXECUÇÃO – Conforme requerimento, datado de 20 de março de 2.015, instruído com a certidão, expedida pela 2ª Vara Cível desta Comarca, extraída da ação de execução de título extrajudicial – contratos bancários, n. 1000914-38.2015.8.26.0320, distribuída à 2ª Vara Cível desta Comarca, no valor total de R\$ 1.819.641,14, em que são partes: exequente: Banicred Fomento Mercantil Ltda., CNPJ n. 06.995.805/0001-07; e executados: Ademir Jacob Batistell, CPF n. 409.702.808-15, Alzira Helena Soares Guimarães, CPF n. 962.351.018-72, Antonio Mauro Batistella, CPF n. 554.932.548-91, Esio Aparecido Batistella, CPF n. 017.196.838-75, Luceli Cristina Graf Batistella, CPF</p>				

e-mail: acaeng76@gmail.com

Telefone: (19) 99841-5185

43/47 

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 COMARCA DE LIMEIRA - SÃO PAULO**

Rua Tiradentes, 713 - Centro - CNPJ: 51.324.176/0001-30 - Fones: (19) 3441-7228/3495-2838 - Fax: (19) 3495-6712

Bel. José Carlos Piella - Oficial Luis Bras Pitella - Substituto
 CPF: 173.352.398-87

Matrícula 2695	LIVRO N.º 2		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
	REGISTRO GERAL		LIMEIRA	
Ficha N.º 01	Limeira, 05 de julho de 1977.			
<p>IMÓVEL: - Lóten de terras com a área de dois (2) alqueiras, mais ou menos, ou seja, 4,84 00 ha., de terras limpas, situada no Bairro das Pompeas ou Itaipú, do município, confrontando com o leito do Fapasa, antiga Cia. Paulista de Estradas de Ferro, com Paschal Arcora, do Rêwirão Yatu, e com Jacca Cardoso.</p> <p>Consta no Insc., com nº 574 110 635 220, com a área total de 4,8ha., área explorada de 0,7ha., área explotável de 4,8ha., módulo 10,8ha., no de módulos 0,48 e a fração mínima de parcelamento de 4,8ha.</p>				
<p>PROPRIETÁRIO: - (LORINÇO BATISTELLA, casado com APARECIDA SCARLON BATISTELLA, e NATALINA BATISTELLA, casado com IRENE DANUCCI BATISTELLA, óes lavradores e alca de lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.</p> <p>sendo que abca condonino possui uma parte ideal de 50% cada um, no imóvel acima.</p>				
<p>REGISTRO ANTERIOR: - 14.804, livro 3-0, deste Cartório de Limeira, 05 de julho de 1977. Escrivente Autorizado: Domingos Martins Castro</p>				
<p>COMPRA E VENDA 2V.-1/M-2.695 - Conforme consta de escritura pública de 20 de junho de 1965, 1ª OR - de parte ideal de 50% do imóvel - Santopai Batistella, vendaram a FRANCISCO DRAGONE, filho de Martin Dragone, e parte ideal de 50% (cinquenta por cento), que os mesmos possuem no imóvel constante desta matrícula.</p> <p>Limeira, 05 de julho de 1977. Escrivente Autorizado: Domingos Martins Castro</p>				
<p>COMPRA E VENDA A.-2/M-2.695 - ADQUIRENTE - FLORINÇO BATISTELLA, indoltrial, RG nº 2.472.468-2F e Cic nº 136 509 739-72, casado, no regime de comunhão de bens com APARECIDA SCARLON BATISTELLA, e DONATO DRAGONE, comerciante, RG nº 1-832.500-53 e Cic nº 137 470 570, casado no regime de comunhão de bens com CLOILDE BET DRAGONE, todas são brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. TRANSMITENTES - FRANCISCO DRAGONE, comerciante, RG nº 1-629 570 e Cic nº 086 588 338 e sua mulher ANA JULIANA DRAGONE, de lar, brasileiros, residentes e domiciliados em São</p> <p>(continua no verso)</p>				

FICHA N.º 01

MATRÍCULA N.º 2695

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Limeira - SP

037158

11158-3-AA



Página: 0001/0006

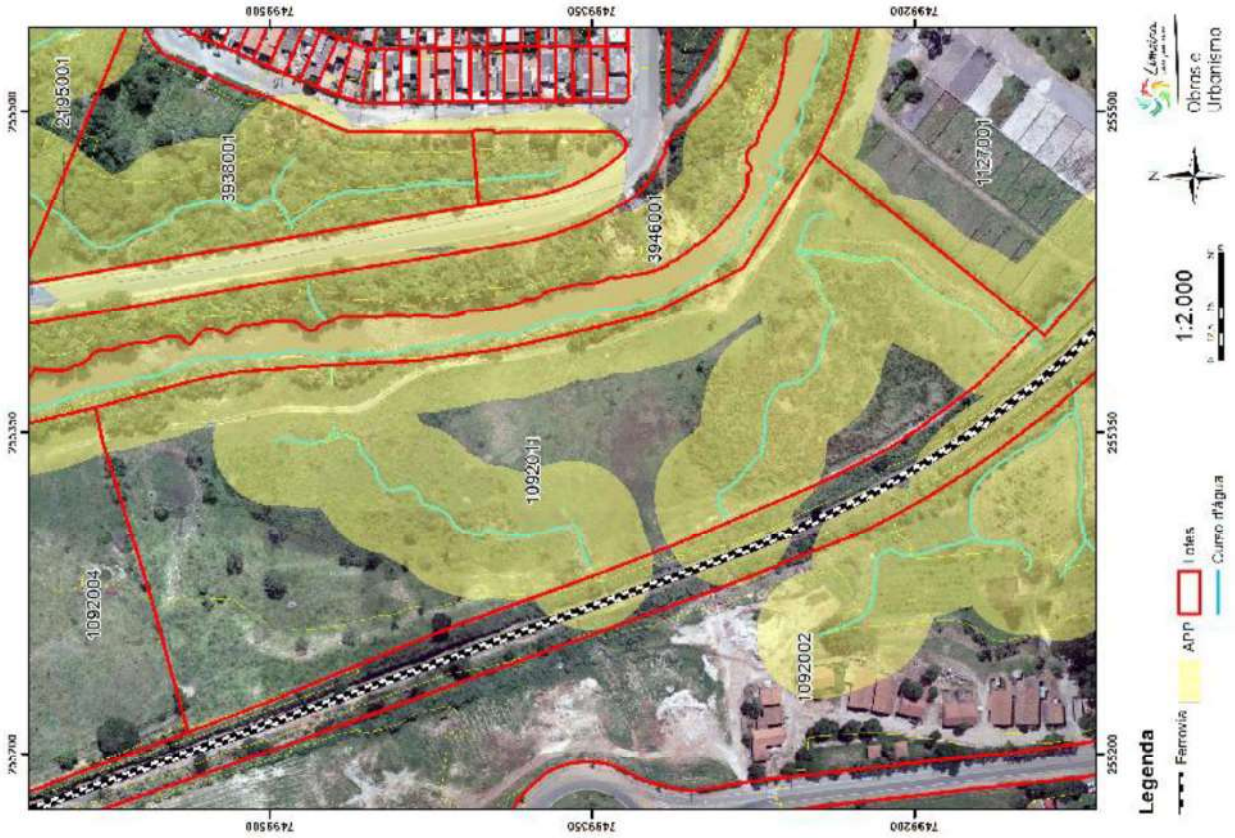
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



ANEXO V – MAPA DA BACIA HIDROGRFICA E LINHA FERREA DO IMÓVEL MATRICULA nº 2695.



ANEXO VI – MAPA DA APP – AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE IMÓVEL MATRICULA nº 2695.



ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é composto de 47 páginas impressas somente no anverso, rubricadas pelo avaliador.

Limeira, 14 de Junho de 2019.



ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro CREA 5060748427

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Este Perito reconhece que cometeu erro material no laudo pericial, especificamente no imóvel **sob matrícula nº 72.724**, por isto, segue abaixo a avaliação com a área e matrícula retificadas:

3. LOCALIZAÇÃO

Imóvel matrícula n. 72.724: Gleba de Terras com área de **26.679,42 m²**, somente 4266,04 m² do imóvel é edificável e 84,01% é de área de APP (Área de preservação permanente). O acesso para o terreno se dá por via de terra através de um Sítio de Terceiro ou Estação de Tratamento de Esgoto de Limeira/SP.

CONCLUSÃO:

Após vistoria *in loco* e análise minuciosa do tema e com provas levantadas no ato da perícia, chega-se à seguinte conclusão:

-É imperioso registrar que a avaliação de um imóvel objetiva a apuração de seu real valor no mercado imobiliário para venda e, para tanto, devem ser consideradas as condições físicas do imóvel, vizinhança, localização, a existência de estabelecimentos comerciais, escolas, transporte público, clubes, a presença de igrejas, etc., fatores estes que podem valorizar ou depreciar um imóvel;

- O método “Comparativo direto de dados de Mercado” foi o utilizado para identificar o valor de venda dos imóveis devido a um número de amostras similares na mesma região sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado;

O valor do imóvel matrícula sob nº 3192 é de: **R\$ 59.110.920 (Cinquenta e Nove milhões Cento e Dez mil e Novecentos e Vinte reais).**

O valor do imóvel matrícula sob nº 59842 é de: **R\$ 110.430,00 (Cento e Dez mil e Quatrocentos e Trinta reais).**

O valor do imóvel matrícula sob nº 72.724 é de: **R\$ 345.549,00 (Trezentos e Quarenta e Cinco mil e Quinhentos e Quarenta e Nove reais)**

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial, aos 12 de Julho de 2019.



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

fls. 1080

ANEXOS (mantido a mesma ordem do laudo pericial e inseridos apenas os retificados)

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO.

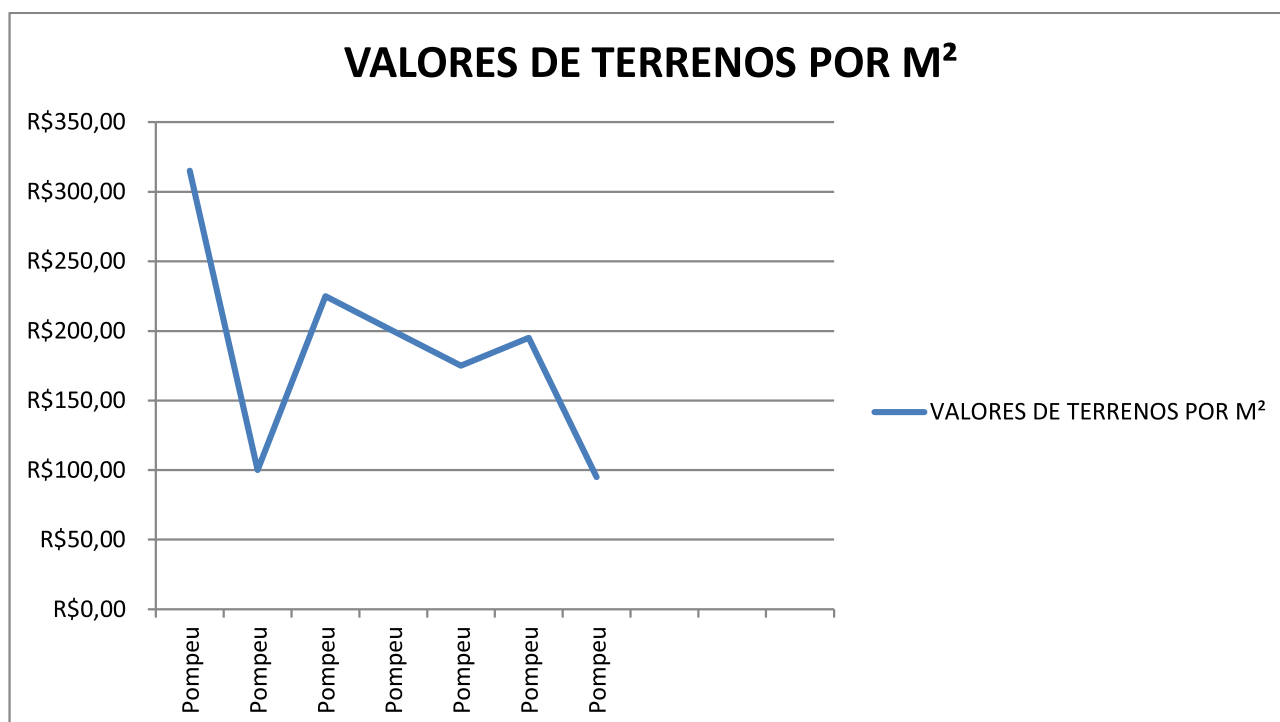
ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL (foi adicionado apenas a primeira página).

ANEXO V – MAPA DA BACIA HIDROGRÁFICA E LINHA FERREA DO IMÓVEL MATRICULA nº 72.724.

ANEXO VI – MAPA DA APP – AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE IMÓVEL MATRICULA nº 72.724.

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO.**TERRENO MATRÍCULA SOB Nº 72.724****TABELA DE VALORES DE TERRENOS**

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	Pompeu	R\$ 1.260.000,00	4.000,00	R\$ 315,00	Imobiliária
2	Pompeu	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00	Proprietário
3	Pompeu	R\$ 1.800.000,00	8.000,00	R\$ 225,00	Corretor
4	Pompeu	R\$ 4.000.000,00	20.000,00	R\$ 200,00	Corretor
5	Pompeu	R\$ 3.500.000,00	20.000,00	R\$ 175,00	Corretor
6	Pompeu	R\$ 1.950.000,00	10.000,00	R\$ 195,00	Corretor
7	Pompeu	R\$ 6.000.000,00	63.153,24	R\$ 95,01	Leiloeiro
TOTAL				R\$ 1.305,01	



**AVALIAÇÃO DO TERRENO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M² PELO MÉTODO
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 7 amostras pesquisadas.

Média Aritmética=Soma do valor do m² das 7 amostras/ = **R\$ 1.305,01/7 = R\$ 186,40/m²**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais.

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

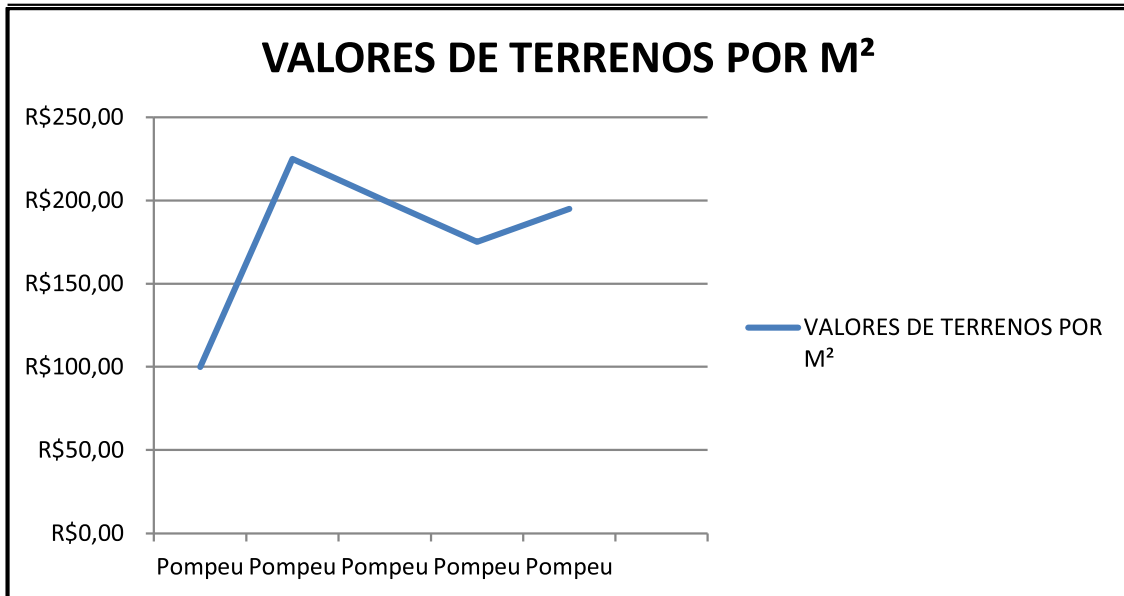
+ 15% R\$ 214,40/m²

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 186,40 /m²**

- 15% R\$ 158,44/m²

Houve elementos de discrepância sendo assim há a necessidade de reprocessar a média.

N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m ²)	R\$/m ²	FONTE
1	Pompeu	R\$ 2.000.000,00	20.000,00	R\$ 100,00	Proprietário
2	Pompeu	R\$ 1.800.000,00	8.000,00	R\$ 225,00	Corretor
3	Pompeu	R\$ 4.000.000,00	20.000,00	R\$ 200,00	Corretor
4	Pompeu	R\$ 3.500.000,00	20.000,00	R\$ 175,00	Corretor
5	Pompeu	R\$ 1.950.000,00	10.000,00	R\$ 195,00	Corretor
TOTAL				R\$ 895,00	



MÉDIA ARITIMÉTICA

Do valor do m² das 5 amostras pesquisadas.

Média Aritmética = Soma do valor do m² das 5 amostras/5= **R\$ 895/5 = R\$179,00/m²**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 179,0/m²**

+ 15% R\$ 205,80/m²

- 15% R\$ 152,15/m²

DESVIO PADRÃO: DP = Desvio padrão

x_n = Valor por m² amostra

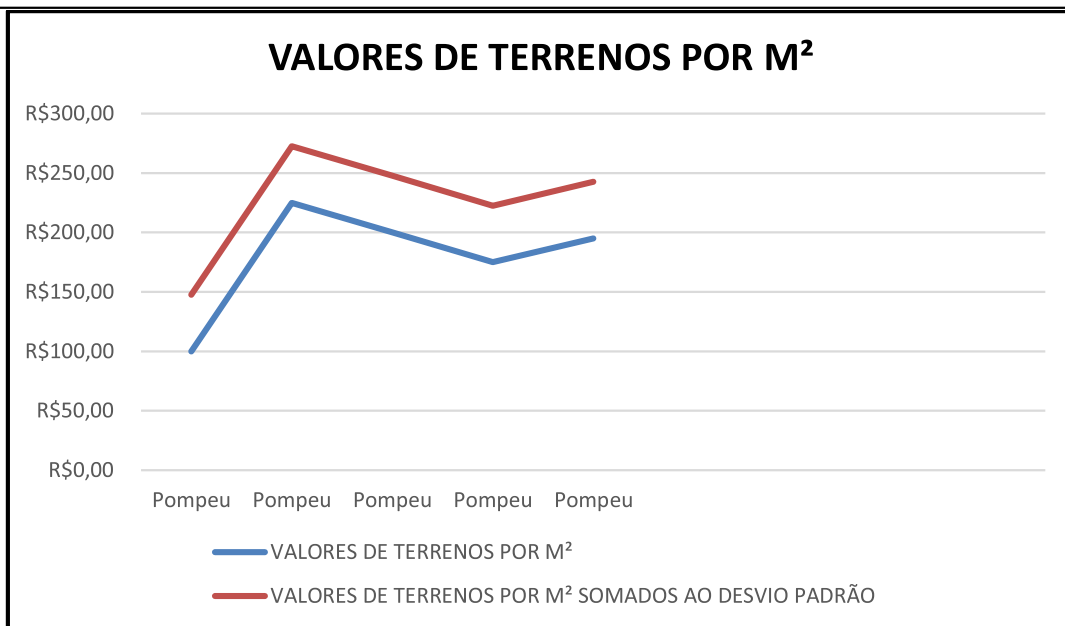
X = Média das amostras

n = Quantidade de amostras

$$DP = \frac{\sqrt{|x_1-x|^2 + |x_2-x|^2 + |x_3-x|^2 + |x_4-x|^2 + |x_5-x|^2 + |x_6-x|^2}}{n} =$$

$$DP = \frac{\sqrt{|100-895|^2 + |225-895|^2 + |200-895|^2 + |175-895|^2 + |195-895|^2}}{5} =$$

DP = 47,61



CONCLUSÃO:

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do imóvel objeto deste Laudo Pericial é:

Para o terreno do Imóvel de Matrícula nº 72.724, este perito conclui o valor é de R\$90,00/m², se compararmos com os valores dos imóveis da pesquisa mercadológica; os imóveis das amostras estão em vias públicas, tem serviços públicos (transporte, esgoto, iluminação) e considerando que o acesso ao imóvel 72.724 ser por de baixo de uma ponte férrea, por imóvel particular, não ter acesso a via pública, tem áreas não edificantes e faixas de domínio, o imóvel em questão não pode ter o mesmo valor das amostras da pesquisa mercadológica, foi considerado uma desvalorização de 50%.

Considerando que a área de APP e faixa de domínio da Linha férrea através de medição in loco e com georreferenciamento, a Área não edificante é 84,01% do terreno, portanto a área edificante é de 26.679,42m² x 15,99% (100% - 84,01%)= 4266,04 m².

$$Vt = R\$/m^2 \times At$$

Onde,

Vt=Valor do Terreno;

R\$/m²= Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

At= área do terreno.

$$Vt = (R\ \$ 90,00 \times 4.266,04m^2) \times 0,90 = \mathbf{R\ \$ 345.549,00 \text{ (Trezentos e Quarenta e Cinco mil e Quinhentos e Quarenta e Nove reais)}}$$



ALEX AGUILERA

Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis
CREA: 5060748427
Perito Judicial

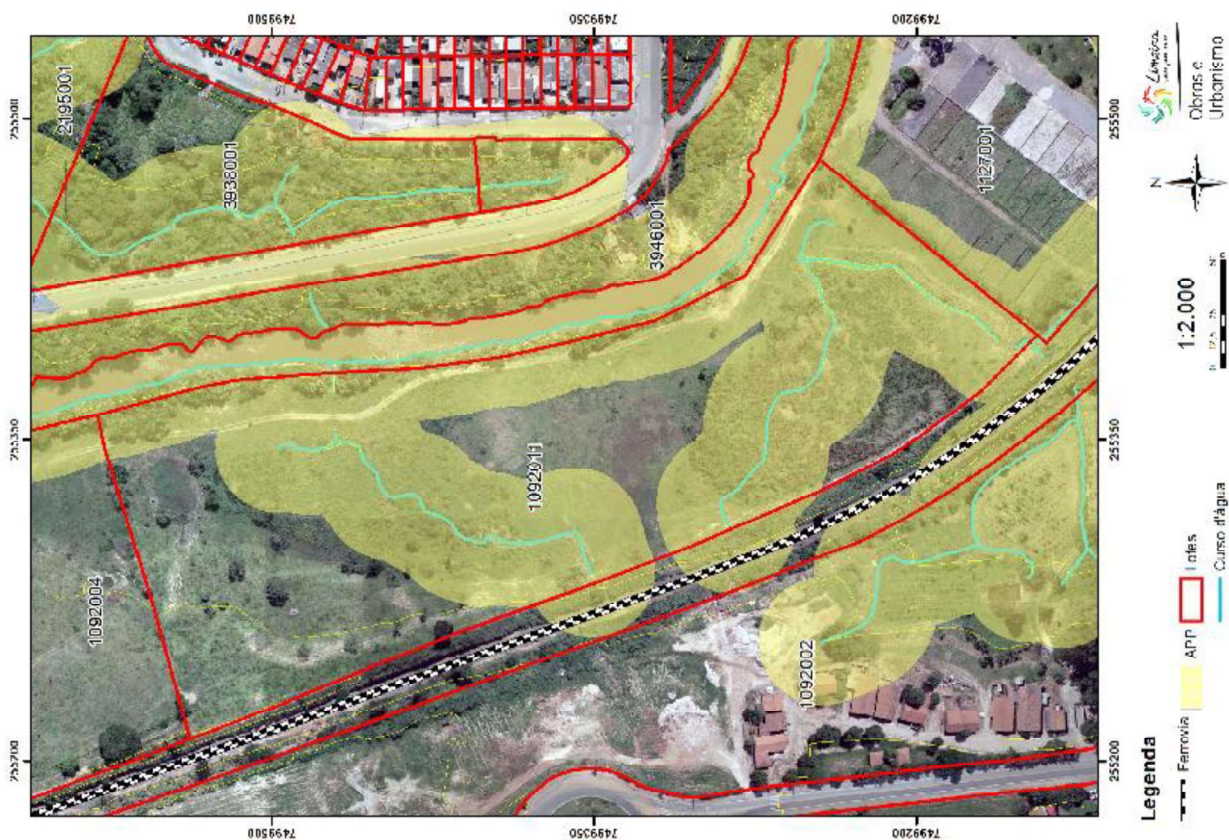
ANEXO IV – MATRÍCULA DO IMÓVEL (foi adicionado apenas a primeira página).

FICHA Nº 001	Matricula 72.724	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
	Ficha Nº 001	
MATRÍCULA Nº 72.724	Limeira, 23 de outubro de 2.012.	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	<p>IMÓVEL: Gleba de terras denominada "Sítio São João", localizada na Via Tatuíbi, nesta cidade, com uma área total de 26.679,42 metros quadrados ou 2,667942 ha, com a seguinte descrição: "Inicia-se no ponto 01, situado junto à faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, distante 7,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute de 88°15'48" e distância de 28,10 metros até o ponto 02, distante 7,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí e segue com azimute de 93°48'08" e distância de 51,96 metros até o ponto 03, distante 12,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute 88°15'17" e com distância de 284,88 metros até o ponto 04, distante 12,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute de 88°15'17" e distância de 10,47 metros até o ponto 05, distante 12,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute 88°31'45" e distância de 444,22 metros até o ponto 06, distante 14,00 metros do eixo da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, sendo que do ponto 01 ao ponto 06, está confrontando com a Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, daí segue com azimute de 178°16'28" e distância de 75,01 metros até o ponto 07, sendo que do ponto 06 ao ponto 07, está confrontando com o imóvel transcrito sob n. 9.567, daí segue com azimute 275°18'35" e distância de 76,97 metros até o ponto 08, daí segue com azimute de 275°01'37" e distância de 166,39 metros até o ponto 09, daí segue com azimute 275°02'58" e distância de 48,16 metros até o ponto 10, daí segue com azimute 274°55'22" e distância de 134,67 metros até o ponto 11, daí segue com azimute 274°46'37" e distância de 11,88 metros até o ponto 12, daí segue com azimute 279°24'56" e distância de 14,00 metros até o ponto 13, daí segue com azimute 272°28'38" e distância de 19,48 metros até o ponto 14, daí segue com azimute 271°51'03" e distância de 46,98 metros até o ponto 15, daí segue com azimute 269°41'13" e distância de 45,99 metros até o ponto 16, daí segue com azimute 268°08'50" e distância de 41,01 metros até o ponto 17, sendo que do ponto 07 ao ponto 17, está confrontando com a faixa de domínio da Via Jurandir da Paixão de Campos Freire, daí segue com azimute 270°46'50" e distância de 8,35 metros até o ponto 18, daí segue com azimute 281°06'36" e distância de 8,19 metros até o ponto 19, daí segue com azimute 299°12'49" e distância de 22,47 metros até o ponto 20, daí segue com azimute 283°45'49" e distância de 5,71 metros até o ponto 21, daí segue com azimute 268°49'23" e distância de 5,57 metros até o ponto 22, daí segue com azimute 256°19'13" e com distância de 8,74 metros até o ponto 23, daí segue com azimute 250°16'53" e distância de 13,02 metros até o ponto 24, sendo que do ponto 17 ao ponto 24, está confrontando com a Rotatória (Município de Limeira), daí segue com azimute 266°45'56" e distância de 9,17 metros até o ponto 25, daí segue com azimute 269°50'03" e distância de 52,85 metros até o ponto 26, daí segue com azimute 269°38'11" e distância de 86,78 metros até o ponto 27, sendo que do ponto 24 ao ponto 27, está confrontando com a faixa de domínio da Avenida Campinas (Município de Limeira), daí segue com azimute 352°20'09" e distância de 9,48 metros até o ponto inicial 01, sendo que do ponto 27 ao ponto 01, está confrontando com a Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) – Inventariança da Rede Ferroviária Federal S.A., DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura e Transporte, fechando assim, o polígono acima descrito." Cadastrado no INCRA sob n. 624.110.020.710-8; área total: 4,8000 ha; classificação fundiária: minifundio; com os seguintes módulos: módulo rural: 43,0000 ha; n. de módulos rurais: 0,10; módulo fiscal: 10,0000 ha; n. de módulos fiscais: 0,4800; FMP: 2,0000 ha; área registrada: 4,8000 ha; Nirf: 4.924.367-5.-</p>	

ANEXO V – MAPA DA BACIA HIDROGRÁFICA E LINHA FÉRREA DO IMÓVEL MATRICULA nº 72.724.



ANEXO VI – MAPA DA APP – AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE IMÓVEL MATRÍCULA nº 72.724.



Nestes termos,
Espera e Pede deferimento.
Limeira, 12 de Julho de 2019.


ALEX C. AGUILERA
Perito Judicial
Engenheiro CREA 5060748427