EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DE MOGI GUAÇU

PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº 4001772-57.2013.8.26.0362

JOSÉ MENAH LOURENÇO, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob o nº 64.326-F, perito nomeado nos autos em epígrafe da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** manejada por **MACAÚBA MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA.** em face de **RILDO BELI**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VINICIUS DE ALMEIDA MENARA e outro em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700092079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

SUMÁRIO

1- Condições Preliminares

2- Localização e Caracterização do Imóvel

3- Avaliação

4- Conclusão

1- CONDIÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade fazer a avaliação de um imóvel rural (matrícula nº 41.328, do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu).

A área objeto deste feito tem 24.200 metros quadrados (conforme escritura de fls. 194/199, não averbada, s.m.j., na precitada matrícula).

Não constam quesitos das partes ou deste MM. Juízo, tendo o Executado indicado assistente técnica (fls. 234).

Este Jurisperito agendou data para a realização do trabalho de campo para os fins deste Parecer, agendando a respectiva data através da petição de fls. 241/242 (ou seja, 15/06/2019, sábado, às 11:00 horas, com ponto encontro em frente ao Fórum de Mogi Guaçu).

No dia, hora e local aprazados compareceram os seguintes interessados:

Pelo Executado: Sra. Queiti Favero Ribeiro, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, RG: 30.179.388-8, endereço: Avenida 9 de Abril, 230, Centro, Mogi Guaçu – SP, telefone: 19-3851-3636 (assistente técnica) e Dr. Josiel Marcos de Souza, brasileiro,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ALBERTO PERCIOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700004379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

casado, advogado OAB/SP 320.683, endereço: Avenida da Saudade, 680, Mogi Mirim – SP, telefone: 19-98121-8953 (advogado).

Pelo Exequente não houve o comparecimento de nenhum interessado.

Em seguida, todos se dirigiram ao imóvel objeto da perícia, tendo franqueado o acesso deste Jurisperito ao interior do mesmo.

O trabalho de campo transcorreu normalmente, com todos respondendo a contento às indagações deste Experto.

Após, foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Parecer.

Esse presente Parecer atende ao disposto na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-3 (Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais) e demais Normas Brasileiras correlatas (como, por exemplo, Normas para Avaliação de Imóveis Rurais do Ibape – Instituito Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

2- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto desse Parecer está localizado na área rural, no Bairro Engenho Velho, município de Mogi Guaçu, acessível por asfalto pela Estrada Municipal Ângelo Rossi e trecho não asfaltado de 1.100 metros, sendo classificada a “Facilidade de Acesso – Boa 90%”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ALBERTO PERCIO SOARES MARANHA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:21 , sob o número WMGU19700092079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 194C3F9.

Tal imóvel encontra-se devidamente registrado na matrícula nº 41.328, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu, já juntada aos autos de fls. 65 a 67, com a ressalva da área, supra mencionada (conforme escritura de fls. 194/199, não averbada, s.m.j., na precitada matrícula).

Mapa de Localização:

Fonte: Digital Globe por Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel.

Foto por Satélite:

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VINICIUS RICOTTA DE SOUZA MENARA e outro em 06/02/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700004079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

Fonte: Digital Globe por Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel.

2.2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel ora vertente é uma chácara de lazer, sem plantações ou criações e tendo como benfeitorias: **casa com 730 metros quadrados**, com assoalho, portas e forro em madeira maciça (não sendo possível precisar qual espécie, porém, visualmente, é madeira de lei), contendo 04 quartos (sendo 02 suítes), 03 banheiros, copa e lavanderia, além de projeto paisagístico em frente; **piscina de fibra** com capacidade para 31.000 litros; **área de lazer com churrasqueira**; **barracão em alvenaria** com 450 metros quadrados, inacabado (que, segundo informação, seria um estábulo); **edícula** com 60 metros quadrados (cujo acesso estava trancado quando do trabalho de campo) **tanque inacabado** (que, segundo informação, seria para pisicultura e com acesso trancado quando do trabalho de campo); **cobertura metálica** inacabada com 120 metros quadrados; **poço artesiano**.

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS PERICOS Orig. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 2118/2021 às 09:17 , sob o número WWCG11970009279
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

Ressalte-se que, quando do trabalho de campo, a assistente técnica do Executado informou que outro barracão metálico, citado às fls. 204, fora desmontado e vendido pelo proprietário.

Outrossim, o aludido equipamento de irrigação (mencionado às fls. 205) não se considera como benfeitoria aderente ao imóvel, posto ser possível seu desmonte e remonte noutro lugar. Assim, não será objeto da presente avaliação.

O presente imóvel rural (matrícula nº 41.328, do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu) tem, como área objeto deste feito, 24.200 metros quadrados (conforme escritura de fls. 194/199, não averbada, s.m.j., na precitada matrícula).

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MERANA DE CARVALHO, em 06/02/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700092479
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Fotos 1 e 2: Vista externa da casa sede

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

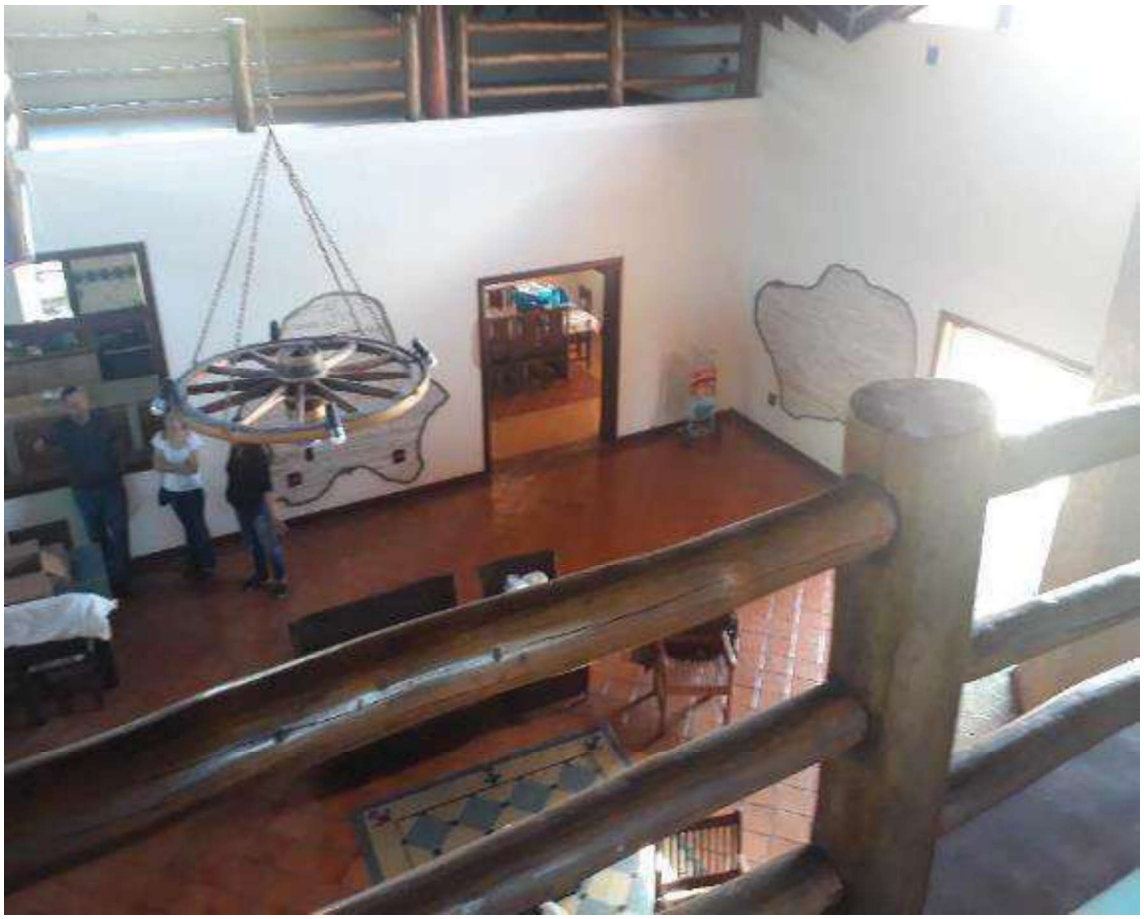
José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.



José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Fotos 3 a 7: Vista interna da casa sede

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Fotos 8 e 9: Vistas da piscina (acima) e área de lazer com churrasqueira (abaixo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Fotos 10 e 11: Vistas do barracão em alvenaria inacabado (acima) e da edícula (cujo acesso estava trancado, abaixo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Fotos 12 e 13: Vistas do tanque (inacabado, acima) e da cobertura metálica do que seria outro barracão (inacabado, abaixo)

fls. 100

fls. 259

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Foto 14: Vista do poço artesiano

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

2.3 - ACESSO AO IMÓVEL

A partir do Fórum de Mogi Guaçu: Siga na direção sudeste na R. José Colombo em direção à R. Ângelo Bombo por 26m, vire à esquerda na R. Ângelo Bombo seguindo por 110m, vire à esquerda na R. Henrique Coppi seguindo por 48m, continue em frente para permanecer na R. Henrique Coppi seguindo por 110m, vire à esquerda na Av. Marechal Castelo Branco seguindo por 150m, vire à direita seguindo por 250m, vire à esquerda na R. Pres. John F Kennedy (placas para Rodoviária/Campinas/Poços de Caldas) seguindo por 700m, continue para Av. Pres. Tancredo Almeida Neves seguindo por 300m, continue para Av. Pres. Tancredo A. Neves seguindo por 1100m, na rotatória, pegue a 1ª saída para a rampa de acesso à Rod. Dep. Mario Beni/Rod. Gov. Dr. Adhemar Pereira de Barros para Aguaí seguindo por 220m, pegue a Rod. Dep. Mario Beni/Rod. Gov. Dr. Adhemar Pereira de Barros seguindo por 700m, pegue a saída 172A em direção a E. S. Pinhal seguindo por 600m, continue para SP-342 seguindo por 5100m, pegue a saída 177 em direção a Itapira seguindo por 180m, continue para Estrada Mun. seguindo por 74m, na rotatória, pegue a 3ª saída seguindo por 58m, Continue para Viaduto Rogério Martini seguindo por 82m, na rotatória, continue em frente na R. Vicente Ortiz de Camargo Neto seguindo por 120m, vire à direita na Estrada Mun. seguindo por 1000m, vire à direita e siga por 470m, a entrada do imóvel estará a sua direita.

2.4 – RECURSOS HÍDRICOS

Na área de interesse desse Processo não há, s.m.j., corpos d'água visíveis, tais como rios ou córregos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ALBERTO PERRI DOS SANTOS e foi juntado em 21/06/2019 às 09:17:19, sob o número WMGU19700092579
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5BFC3F9.

2.5 – TOPOGRAFIA

Na área de interesse desse Processo a topografia se apresenta relevo plano a pouco ondulado.

2.5.1 – COBERTURA VEGETAL

A área de interesse desse Processo tem como cobertura vegetal árvores esparsas, inclusive para formação de pomar de espécimes frutíferos, e gramíneas plantadas para destinação a pastagens.

2.5.2 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

O imóvel dos Requeridos tem a capacidade de uso das terras, segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, e pelos componentes encontradas *in loco* esse Perito dá a **Classes II (Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos)** - Apta para cultivos anuais com mínimo revolvimento do solo; terras de produtividade moderada a boa, próprias para serem cultivadas com práticas simples de controle da erosão (além de calagem e adubação), sendo classificada como “Capacidade de Uso – II 80%”

2.5.3 – BENFEITORIAS

A área de interesse desse Processo tem, como benfeitorias percebíveis no momento da diligência: casa com 730 metros quadrados, com assoalho, portas e forro em madeira maciça (não sendo possível precisar qual espécie, porém, visualmente, é

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE OLIVEIRA MENDONCA e por MARCIA MARIA DE OLIVEIRA MENDONCA em 06/02/2019 às 09:17:19, sob o número WMGU19700004079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

madeira de lei), contendo 04 quartos (sendo 02 suítes), 03 banheiros, copa e lavanderia, além de projeto paisagístico em frente; piscina de fibra com capacidade para 31.000 litros; área de lazer com churrasqueira; barracão em alvenaria com 450 metros quadrados, inacabado (que, segundo informação, seria um estábulo); edícula com 60 metros quadrados (cujo acesso estava trancado quando do trabalho de campo) tanque inacabado (que, segundo informação, seria para pisicultura e com acesso trancado quando do trabalho de campo); cobertura metálica inacabada com 120 metros quadrados; poço artesiano.

2.5.4 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

- O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, com moderada restrição em época de chuvas;

- O imóvel localiza-se no município de Mogi Guaçu;

- O imóvel tem uso como chácara de lazer.

3- AVALIAÇÃO

Conforme a finalidade desse Parecer, de fazer a avaliação do justo valor a se pagar pela desapropriação parcial do imóvel dos Requeridos, analisou-se o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado, levando esses componentes em consideração esse Perito classifica o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como LIQUIDEZ NORMAL para o mercado imobiliário local.

Da NBR 14653-3, no seu item 10.1.1 temos que na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado. Do Anexo B da mesma Norma Brasileira temos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS PERICOS Oriente Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17 , sob o número WMGU19700092379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 194A3F9.

"B.1.1 - Neste tratamento de dados, aplicável ao método comparativo direto de dados de mercado, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso, são utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

B.1.2 - É recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

Portanto, para o presente Parecer, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de Junho de 2019, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de tratamento por fatores para a determinação do valor unitário de terreno na unidade metro quadrado. Pela boa oferta de imóveis na região foi possível selecionar amostra confiável de elementos semelhantes em topografia e capacidade de uso da terra, portanto com fatores de correção para solo e topografia iguais, não necessitando de cálculo de homogeneização para esses parâmetros.

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 19470379

fls. 105

fls. 264

QUADRO II
FATORES DE PONDERAÇÃO NA OBTENÇÃO DO VALOR DAS TERRAS CONSIDERANDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO

LOCALIZAÇÃO E ACESSO \ CAPACIDADE DE USO		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
ÓTIMA	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
MUITO BOA	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
BOA	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
REGULAR	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
DESFAVORÁVEL	75%	0,75	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
RUIM	70%	0,70	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Adaptado de FRANÇA, 1983 - Citado por ROSSI, 2005

3.1- ELEMENTOS COMPARATIVOS

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Imóvel pesquisado: Área rural na região geoeconômica da ora vertente em Mogi Guaçu

Capacidade de uso: Classe III

Facilidade de acesso: Muito Boa

Área: 1.000 m²

Valor ofertado: R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)

Valor ofertado por unidade de área: R$ 85,00/m² (oitenta e cinco reais por metro quadrado).

Informante: Artigiani Imóveis, Rua Siqueira Campos, 235 - Centro - Mogi Guaçu/SP, telefone: (19) 3361-9999

Link da Oferta: http://www.artigiani.com.br/imovel/chacara-de-1000-m-roseira-mogi-guacu-a-venda-por-85000/CH0533-ARC (acesso em 21/06/2019)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 19:07 , sob o número WMGU19700429679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4001772-57.2013.8.26.0362 e código 4BFAC51.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE FILIPPI TOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/12/2019 às 09:19 , sob o número WMGU19700954170
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Homogeneização com o imóvel avaliando:

Amostra: 0,580

Imóvel Avaliando: 0,720

Valor ofertado unitário: R$ 85,00 x (0,720/0,580)

Valor ofertado unitário homogeneizado: R$ 105,52

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS – 2

Imóvel pesquisado: Área rural na região geoeconômica da ora vertente em Mogi Guaçu

Capacidade de uso: Classe I

Facilidade de acesso: Boa

Área: 1.000 m²

Valor ofertado: R$ 100.000,00 (cem mil reais)

Valor ofertado por unidade de área: R$ 100,00/m² (cem reais por metro quadrado).

Informante: Artigiani Imóveis, Rua Siqueira Campos, 235 - Centro - Mogi Guaçu/SP, telefone: (19) 3361-9999

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VINICIUS DE ALMEIDA MENARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700092379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

Link da Oferta: http://www.artigiani.com.br/imovel/chacara-de-1000-m-chacara-pantanal-engenho-velho-mogi-guacu-a-venda-por-100000/CH0523-ARC (acesso em 21/06/2019)

Homogeneização com o imóvel avaliando:

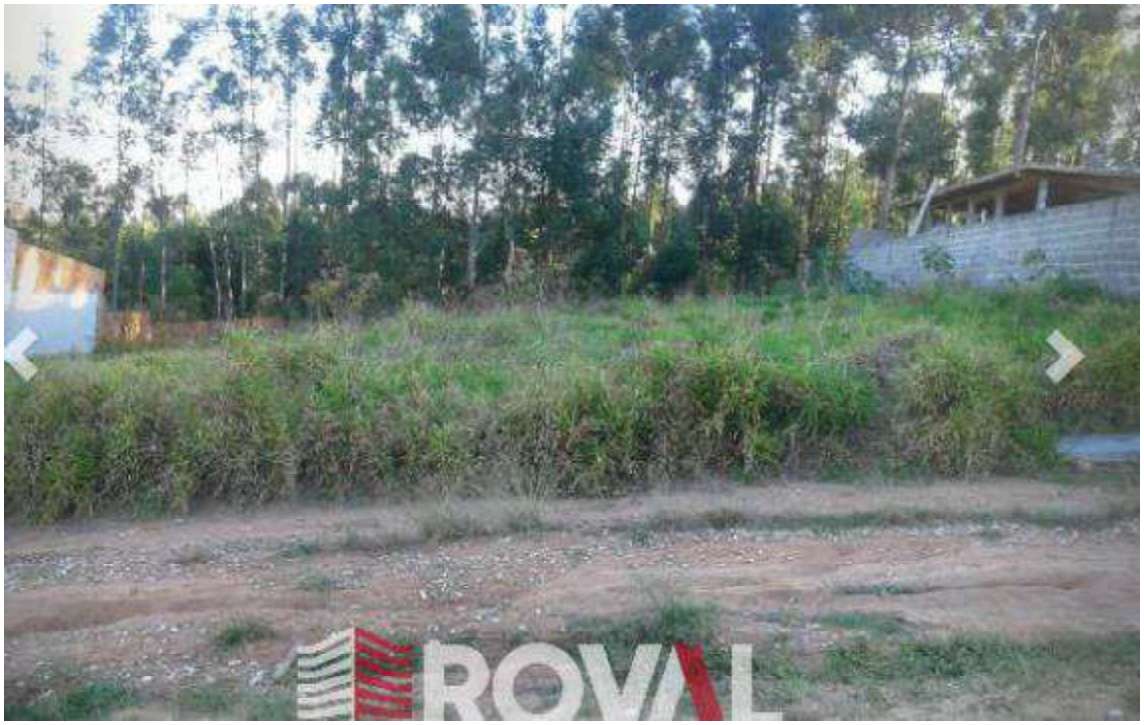
Amostra: 0,900

Imóvel Avaliando: 0,720

Valor ofertado unitário: R$ 100,00 x (0,720/0,900)

Valor ofertado unitário homogeneizado: R$ 80,00

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - 3



Imóvel pesquisado: Área rural na região geoeconômica da ora vertente em Mogi Guaçu

Capacidade de uso: Classe III

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS CORREA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700092379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 194C3F9.

Facilidade de acesso: Regular

Área: 1.300 m²

Valor ofertado: R$ 90.000,00 (noventa mil reais)

Valor ofertado por unidade de área: R$ 69,23/m² (sessenta e nove reais e vinte e três centavos por metro quadrado).

Informante: Roval Imóveis, Praça Duque de Caxias, 33, Centro, Mogi Guaçu – SP, telefone: (19) 3861-0021

Link da Oferta: http://rovalimoveis.com.br/imovel/144163/venda-chacara-mogi-guacu-mogi-guacu-sp (acesso em 21/06/2019)

Homogeneização com o imóvel avaliando:

Amostra: 0,488

Imóvel Avaliando: 0,720

Valor ofertado unitário: R$ 69,23 x (0,720/0,488)

Valor ofertado unitário homogeneizado: R$ 102,14

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700004379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 19470379.

Imóvel pesquisado: Área rural na região geoeconômica da ora vertente em Mogi Guaçu

Capacidade de uso: Classe II

Facilidade de acesso: Regular

Área: 1.090 m²

Valor ofertado: R$ 90.000,00 (noventa mil reais)

Valor ofertado por unidade de área: R$ 82,57/m² (oitenta e dois reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado).

Informante: Artigiani Imóveis, Rua Siqueira Campos, 235 - Centro - Mogi Guaçu/SP, telefone: (19) 3361-9999

Link da Oferta: http://www.artigiani.com.br/imovel/area-de-1090-m-roseira-mogi-guacu-a-venda-por-90000/AR0086-ARC (acesso em 21/06/2019)

Homogeneização com o imóvel avaliando:

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS PRADO em 21/06/2019 às 09:17:19, sob o número WMGU19700004679
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 594C3F9.

Amostra: 0,640

Imóvel Avaliando: 0,720

Valor ofertado unitário: R$ 82,57 x (0,720/0,640)

Valor ofertado unitário homogeneizado: R$ 92,89

FICHA DE COLETA DE INFORMAÇÕES SOBRE OFERTAS - 5

Imóvel pesquisado: Área rural na região geoeconômica da ora vertente em Mogi Guaçu

Capacidade de uso: Classe III

Facilidade de acesso: Boa

Área: 1.056 m²

Valor ofertado: R$ 90.000,00 (noventa mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELA MERANA DE OLIVEIRA PEREIRA e foi juntado aos autos do processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 5BA0A79 em 06/02/2019 às 09:17, sob o número WWGU19700092579.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 5BA0A79.

Valor ofertado por unidade de área: R$ 61,55/m² (sessenta e um reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado).

Informante: Sr. Andersil, telefone: (19) 98166-8136

Link da Oferta: https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/chacara-a-venda-617084747 (acesso em 21/06/2019)

Homogeneização com o imóvel avaliando:

Amostra: 0,549

Imóvel Avaliando: 0,720

Valor ofertado unitário: R$ 61,55 x (0,720/0,549)

Valor ofertado unitário homogeneizado: R$ 80,72

3.2- QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS

OFERTA	VALOR POR UNIDADE DE ÁREA	FATOR DE OFERTA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
1	R$ 105,52/m²	0,900	R$ 94,97/m²
3	R$ 80,00/m²	0,900	R$ 72,00/m²
3	R$ 102,14/m²	0,900	R$ 91,93/m²
4	R$ 92,89/m²	0,900	R$ 83,60/m²
5	R$ 80,72/m²	0,900	R$ 72,65/m²

Somatória dos elementos homogeneizados: R$ 415,15/m²

Média geral dos elementos homogeneizados: R$ 83,03/m²

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VINICIUS DE ALMEIDA MENARA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700092379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 194C3F9.

Limite superior (+30%): R$ 107,94/m²

Limite inferior (-30%): R$ 58,12/m²

Após a utilização dos elementos paradigmas que estão dentro do intervalo de limites inferior e posterior, temos como valor do metro quadrado de terreno a média geral dos elementos homogeneizados de R$ 83,03/m² (oitenta e três reais e três centavos por metro quadrado).

HOMOGENEIZAÇÃO PARA FATOR DIMENSÃO

Considerando a influência da dimensão sobre a homogeneização para glebas rurais, aspecto fundamental para selecionamento dos elementos intercomparáveis, utilizamos a tabela específica apontada em informativo do *IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, conforme o exposto abaixo:

DIMENSÃO	FATOR
Até 2.000,00 m²	1,00
Entre 2.0001,00 m² e 20.000,00 m²	0,90
Entre 20.001,00 m² e 50.000,00 m²	0,85
Entre 50.001,00 m² e 100.000,00 m²	0,80
Entre 100.001,00 m² e 150.000,00 m²	0,75
Entre 150.001,00 m² e 200.000,00 m²	0,70
Entre 200.001,00 m² e 300.000,00 m²	0,65
Entre 300.001,00 m² e 500.000,00 m²	0,60

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ALBERTO PERCCOS Oria Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 2118/2/2019 às 09:17:19 sob o número WWCG11970009254179
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

Entre 500.001,00 m² e 750.000,00 m²	0,55
Entre 750.001,00 m² e 1.000.000,00 m²	0,50
Acima de 1.000.000,00 m²	0,40

A referida tabela faz parte da consagrada monografia do ilustre colega Eng.° Humberto Carlos Martins Fadiga, que foi publicada pelo IBAPE/SP e utilizada inicialmente pela comissão de Peritos de São Bernardo do Campo nas desapropriações movidas pela Engefer S/A.

Ainda que não normatizado, o critério foi acolhido desde a sentença em 1ª Instancia nos Autos de Desapropriação n° 83/75 da R. 3ª Vara Cível de São Bernardo do Campo e devidamente confirmado por Acórdão do então E. 2° Tribunal de Alçada Cível.

São fatores de comparação direta entre glebas variando em função das dimensões, ou seja, as áreas menores alcançam um valor unitário de mercado quase sempre maior.

Esta ocorrência é frequente no mercado imobiliário e compreensível, face a faixa de interessados em uma eventual transação e do possível aproveitamento.

Portanto a homogeneização pode ser calculada segundo a seguinte expressão:

$V_u = V_{up} \times (Ra/Rp)$, onde:

$V_u \rightarrow Valor\ por\ unidade\ de\ área$

$V_{up} \rightarrow Valor\ por\ unidade\ de\ área\ paradigma$

$Ra \rightarrow Relação\ para\ área\ desejada$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ALBERTO PERCCOS Orlando Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700092379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

$Rp \rightarrow Relação\ para\ a\ área\ paradigma$

Substituindo pelos valores:

$$V_u = R\$\ 83{,}03 \times \left(\frac{0{,}85}{1{,}00}\right)$$

$$V_u = R\$\ 70{,}58$$

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO:

R$ 70,58 m²
(setenta reais e cinquenta e oito centavos por metro quadrado)

3.3- CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA

O imóvel ora em tela tem 24.200 m², sendo que nessa área inclui-se 4.840,00 m² em área de reserva legal (fls. 196).

Ou seja, há na mesma 19.360,00 m² com capacidade produtiva e, a supracitada área em APP/Reserva legal com desvalorização de 2/3 sobre o valor da área nua, conforme metodologia dada pelo Engenheiro José Carlos Pellegrino, especialista na avaliação de áreas de preservação permanente.

Conforme levantamento realizado em atendimento ao disposto na NBR 14653-3, no seu item 10.1.1, que para a avaliação das terras nuas deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado, temos que o valor do terreno será calculado conforme a seguinte expressão:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VINICIUS DE ALMEIDA MENARA DE PERICOS Oficial de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 2118/2/2019 às 09:17:19, sob o número WMGU19700092379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-83.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

$Va = V_u \times A$, onde:

$Va \rightarrow Valor\ da\ área$

$V_u \rightarrow Valor\ por\ unidade\ de\ área$

$A \rightarrow Área$

Substituindo pelos valores:

Área com capacidade produtiva

$$V1 = \frac{R\$\ 70{,}58}{m^2} \times 19.360{,}00\ \mathrm{m}^2$$

$$\boldsymbol{V1 = R\$\ 1.366.428{,}80}$$

Área de Preservação Permanente/Reserva Legal.

$$V2 = \frac{R\$\ 23{,}53}{m^2} \times\ 4.840{,}00\mathrm{m}^2$$

$$\boldsymbol{V2 = R\$\ 114.030{,}40}$$

$$\boldsymbol{Va = V1 + V2}$$

$$\boldsymbol{Va = R\$\ 1.366.428{,}80 + R\$\ 114.030{,}40}$$

$$\boldsymbol{Va = R\$\ 1.480.459{,}20}$$

3.4- CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Edificação 1: Casa principal

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ALEXANDRE PERICOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700092379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 194A3F9.

Tipo de construção: casa padrão médio (Índice 1,386)
Área construída (Ac): 730,00 m²
Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples (tipo “e” - depreciação 18,10%)
Idade estimada: 25 anos (35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 38,10)

Cálculos:

Valor construção:
Foc= 0,6952
Fator Padrão = 1,386 (médio)
Área construída = 730,00 m²
CUB = R$ 1.390,03
Vc1= R$ 977.732,45

Edificação 2: Área de lazer com churrasqueira e piscina

Tipo de construção: casa padrão médio (Índice 1,386)
Área construída (Ac): 150,00 m²
Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples (tipo “e” - depreciação 18,10%)
Idade estimada: 15 anos (21,43% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 29,10)

Cálculos:

Valor construção:
Foc= 0,7672

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE OLIVEIRA MENDONCA e por outros 19, sob o número WWCG11970004279
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

Fator Padrão = 1,386 (simples)

Área construída = 150,00 m²

CUB = R$ 1.390,03

Vc2= R$ 221.711,01

Edificação 3: Edícula

Tipo de construção: casa padrão simples (Índice 1,056)

Área construída (Ac): 60,00 m²

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos simples (tipo “e” - depreciação 18,10%)

Idade estimada: 25 anos (35,71% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 38,10)

Cálculos:

Valor construção:

Foc= 0,6952

Fator Padrão = 1,056 (simples)

Área construída = 60,00 m²

CUB = R$ 1.390,03

Vc3= R$ 61.227,86

Edificação 4: Barracão (estábulo) inacabado

Tipo de construção: galpão padrão econômico (Índice 0,360)

Área construída (Ac): 450,00m²

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos importantes (tipo “g” - depreciação 52,60%)

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VINICIUS RIZZO, em 06/02/2019 às 09:19, sob o número WMGU19700004579
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

Idade estimada: 5 anos (8,33% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 54,60)

Cálculos:

Valor construção:

Foc= 0,5632

Fator Padrão = 0,360 (econômico)

Área construída = 450,00m²

CUB = R$ 1.390,03

Vc4= R$ 126.824,11

Edificação 5: Cobertura metálica

Tipo de construção: cobertura padrão simples (Índice 0,120)

Área construída (Ac): 120,00m²

Estado de conservação da edificação: Necessitando de reparos importantes (tipo “g” - depreciação 52,60%)

Idade estimada: 15 anos (75% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: 83,20)

Cálculos:

Valor construção:

Foc= 0,3344

Fator Padrão = 0,120 (simples)

Área construída = 120,00m²

CUB = R$ 1.390,03

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700004379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004678-83.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

Vc5= R$ 6.693,48

Edificação 6: Poço artesiano, com bomba e caixa

Custo médio de perfuração e instalação: R$ 30.000,00

Custo médio de equipamentos: R$ 4.800,00

Custo médio de instalação hidráulica, com caixa: R$ 2.300,00

Custo médio total: R$ 37.100,00

Vida útil do sistema: 40 anos

Utilização: 25 anos

Cálculos:

Valor construção = R$ 37.100,00

Fator Utilização = 25/40

Vc6= R$ 23.187,50

Portanto, teremos como valor das benfeitorias:

$$\boldsymbol{Vc = Vc1 + Vc2 + Vc3 + Vc4 + Vc5 + Vc6}$$

$$\boldsymbol{Vc = R\$\,977.732,45 + R\$\,221.711,01 + R\$\,61.227,86 + R\$\,126.824,11 + R\$\,6.693,48 + R\$\,23.187,50}$$

$$\boldsymbol{Vc = R\$\,1.417.376,41}$$

3.5- VALOR DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS ALBERTO SERRANO DE ERICCO Oriente Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17 , sob o número WMGU19700092579
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

O Valor do imóvel será dado pela soma da área de terra nua e das benfeitorias existentes na área expropriada, sendo calculado conforme a seguinte expressão:

$\boldsymbol{V = Va + Vc}$, onde:

$V \rightarrow Valor\ do\ imóvel$

$Va \rightarrow Valor\ da\ área\ de\ terra\ nua$

$Vc \rightarrow Valor\ das\ construções\ e\ benfeitorias\ atingidas$

Substituindo pelos valores:

$V = R\$\ 1.480.459{,}20 + R\$\ 1.417.376{,}41$

$\boldsymbol{Vi = R\$\ 2.897.835{,}61}$

4- CONCLUSÃO

<u>Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, esse Perito chega à conclusão que o justo valor total para o imóvel rural (matrícula nº 41.328, do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu), ressaltando que a área objeto deste feito tem 24.200 metros quadrados (conforme escritura de fls. 194/199, não averbada, s.m.j., na precitada matrícula), para Junho de 2019, perfaz:</u>

<u>R$ 2.897.835,61</u>
<u>(DOIS MILHÕES, OITOCENTOS E NOVENTA E SETE MIL, OITOCENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)</u>

José Menah Lourenço
Advogado – Perito/Avaliador Judicial – Corretor de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA MARIA DE JESUS CORREA e MARCIA MARIA DE JESUS CORREA, em 06/02/2019 às 09:07:19, sob o número WMGU19700004079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 5B4C3F9.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária é composto de 37 (trinta e sete) páginas assinadas digitalmente, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Parecer, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede a juntada.

Mogi Guaçu, 21 de junho de 2019

_____
JOSÉ MENAH LOURENÇO
CRECI Nº 64.326-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS VINICIUS DE ALMEIDA MENAH LOURENÇO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2019 às 09:17, sob o número WMGU19700092379
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004678-53.2016.8.26.0362 e código 194A3F9.