

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**
Processo: **nº 1038458-12.2013.8.26.0100**
Requerente: **HAWKER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
CRÉDITO PRIVADO**
Requerida: **BRASILINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objetos de Ação Execução de Título Extrajudicial proferida nos Autos: área localizada no Distrito de Sousas – Campinas – SP.

2. DOCUMENTAÇÃO

Matrículas 19.681, 19.682, 19.683 do 4º CRI de Campinas – fls. 995, 998 e 1001 dos Autos.

Áreas: $172.555,00\text{m}^2 + 172.554,00\text{m}^2 + 172.554,00\text{m}^2 = 517.663,00\text{m}^2$

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 28 de abril de 2021. Estava presentes o Assistente Técnico da Requerente Sr. Mauro Celso Vicente Coelho, o Assistente Técnico da Requerida Sr. Luiz Célio Pereira de Moraes Filho e o diretor da Requerida Sr. Marcelo Justa.

O imóvel está com ocupação de carácter rural, mas apresenta potencial para ser transformado em condomínio.

4. AVALIAÇÃO

4.1 – Critério

A investigação do valor de mercado é realizada através de extensas pesquisas na região com o objetivo de obter elementos comparativos, ou seja, imóveis similares (dentro do possível) à venda ou negociados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto da presente avaliação. Esses elementos estarão devidamente caracterizados a seguir.

Para a avaliação do imóvel objeto do presente Laudo, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a Estatística Inferencial, instrumento que permitiu obter a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a avaliação do valor de venda.

Várias hipóteses são testadas com o objetivo de identificar, através de procedimentos estatísticos, qual a influência no valor unitário do imóvel (variável dependente) as das chamadas variáveis independentes: área do terreno e acesso asfaltado.

Considerando a elasticidade das ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento) dos valores unitários (por m² de área do terreno) solicitados pelos elementos comparativos, compensando dessa maneira a superestimativa das mesmas antes dos cálculos estatísticos.

Após a identificação das variáveis que inferem de maneira significativa no valor unitário e a relação entre elas, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, obtendo assim o modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

O modelo matemático permite a simples substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel avaliando, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de mercado para venda à vista.

5. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos", a Normas Brasileiras NBR-14653-3 - "Normas de Avaliações de Imóveis Rurais" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

6. Avaliação do Imóvel

6.1 Cálculo do valor unitário dos elementos comparativos

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFETORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2
1	98.000.000,00	0,90	294.000,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	88.200.000,00	300,00
2	6.000.000,00	0,90	219.000,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	5.400.000,00	24,66
3	4.900.000,00	0,90	114.000,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	4.410.000,00	38,68
4	1.990.000,00	0,90	50.000,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	1.791.000,00	35,82
5	7.190.000,00	0,90	35.828,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	6.471.000,00	180,61
6	13.940.000,00	0,90	3.244.005,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	12.546.000,00	3,87
7	5.500.000,00	0,90	1.210.000,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	4.950.000,00	4,09
8	25.000.000,00	0,90	184.000,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	22.500.000,00	122,28
9	5.000.000,00	0,90	73.017,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	4.500.000,00	61,63

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	-
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

6.2 Dados dos elementos comparativos

Dado	Endereço	Informante	Telefone	Área do Terreno	Acesso asfalto	Valor Unitário
1	Av. Isaura Roque Quêrcia, 1000 - Sousas	Prado Gonçalves Sousas	(19) 3258.5858	294.000,00	1	300,00
2	Rodovia Heitor Penteado km 5,3 - Sousas	Citta Negócios	(19) 3254.0034	219.000,00	1	24,66
3	Estrada Sousas - Pedreira - Sousas	Fred-Henrique	(19) 9.7404.9969	114.000,00	0	38,68
4	Condomínio Colinas do Atibaia - Sousas	Fred-Henrique	(19) 9.7404.9969	50.000,00	0	35,82
5	Av. Mackenzie - Sousas	Rumo Imóveis	(19) 3794.1900	35.828,00	1	180,61
6	Rua Treza de Maio, 98 - Sousas	Baldocchi Imóveis	(19) 9.9935.1317	3.244.005,00	0	3,87
7	Rod. José Bonifácio Coutinho Nogueira - Sousas	Atuai Imóveis	(19) 3258.8881	1.210.000,00	0	4,09
8	Rod. José Bonifácio Coutinho Nogueira - Sousas	Grupo Housing	(19) 9.9214.6893	184.000,00	1	122,28
9	Condomínio Colinas do Atibaia - Sousas	Marcelo Armani Cirino	(19) 9.9771.8568	73.017,00	1	61,63

6.3. Resultados da Inferência Estatística

Realizados os diversos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais contribuem para a variação do valor unitário (por m² de área de terreno), considerando o campo amostral obtido na pesquisa são:

- Área do Terreno em m²
- Acesso asfaltado

A aplicação da inferência estatística sobre o campo amostral (elementos comparativos), consideradas as variáveis acima, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

$$\text{Valor Unitário} = 1/(-0,5275439143 + 0,05183441896 * \ln(\text{Área do Terreno}) - 0,06618140571 * \text{Acesso asfaltado})$$

Após a realização dos testes, essa equação apresentou as seguintes características:

Coeficiente de Correlação = 0,9134

Coeficiente de Determinação = 89,45

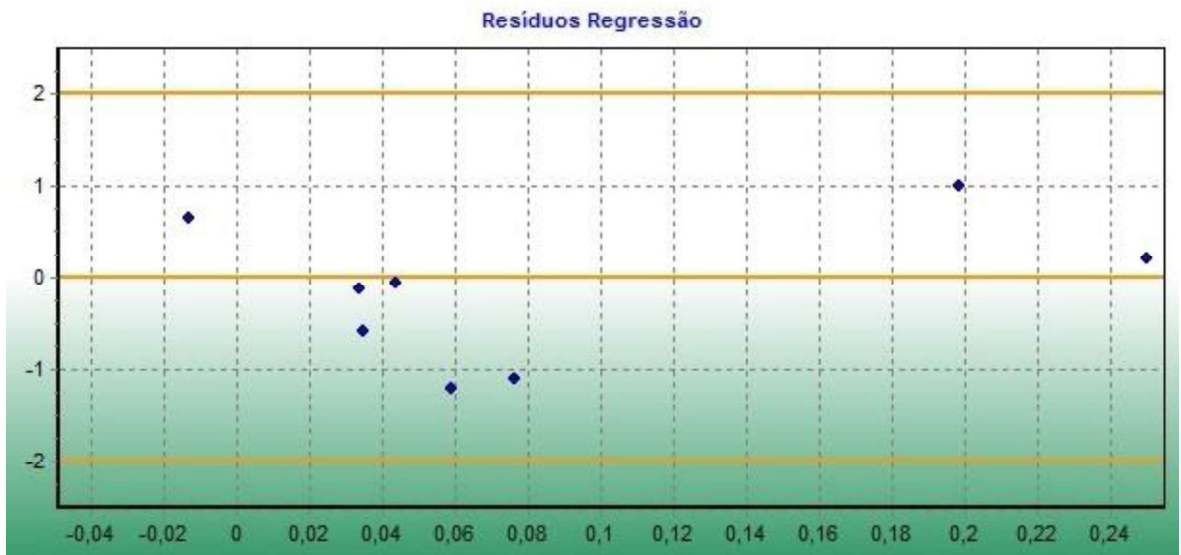
(Correlação Fortíssima)

Isso significa que a equação retro explica a 89,00% da variação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando nesta variação de valor, não se destacaram suficientemente. A significância do modelo (1,84%) revelou-se menor que 5,00%, atendendo, portanto, as prescrições constantes da NBR-14653 da ABNT. Não foi detectada a presença de “outliers”.

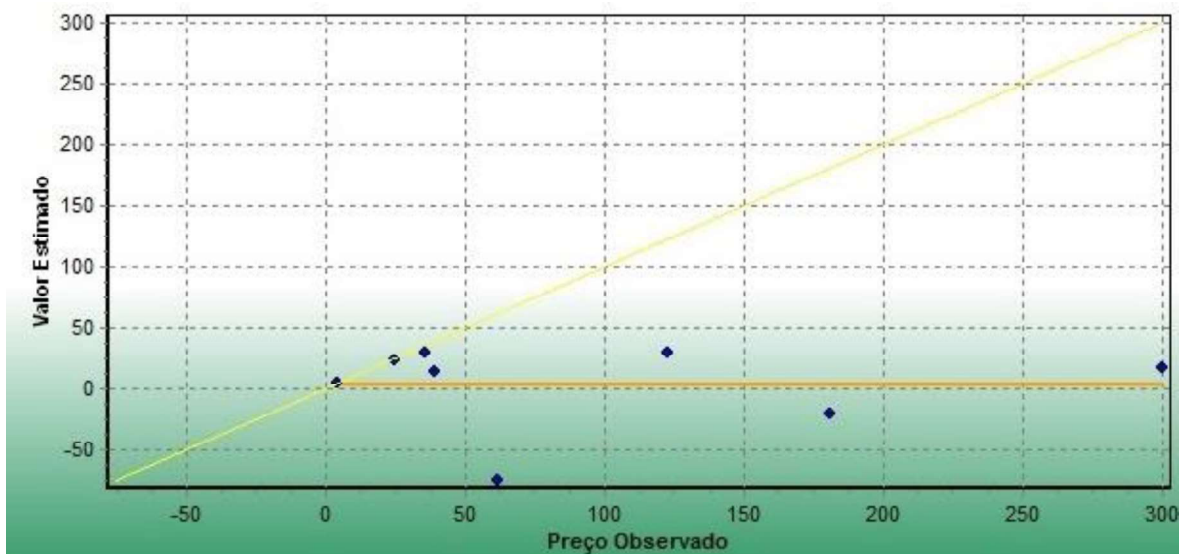
Todos os regressores foram aceitos, isto é, a hipótese de serem nulos foi rejeitada, apresentaram significância inferior a 5% em cada ramo do teste bicaudal, considerando o “t” crítico da tabela de “Student”. Os regressores são importantes na formação do valor.

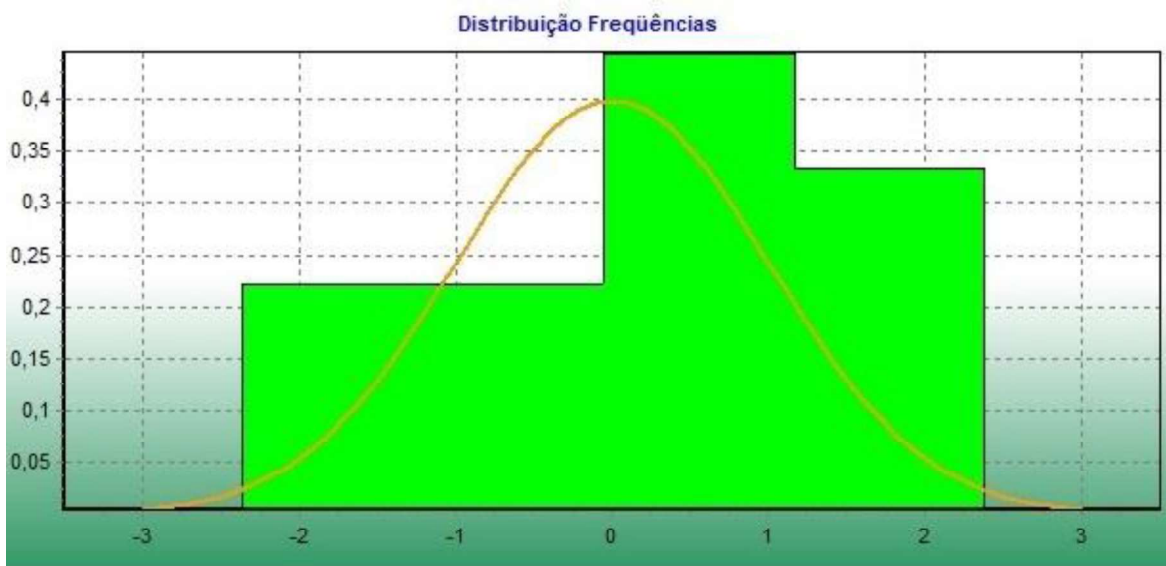
Analisados os gráficos de resíduos, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento, o que afasta a possibilidade de alguma variável suficientemente importante na formação do valor não ter sido considerada no modelo.

	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
1	300,00	16,96	283,03	94,34	-1,22
2	24,65	22,89	1,75	7,11	-0,07
3	38,68	13,15	25,52	65,98	-1,10
4	35,82	30,03	5,78	16,14	-0,12
5	180,91	-19,93	200,84	111,01	1,22
6	3,86	4,00	-0,14	-3,80	0,21
7	4,09	5,03	-0,94	-23,20	1,01
8	122,28	28,86	93,41	76,39	-0,58
9	61,62	-75,41	137,03	222,38	0,65



Não há elemento "outlier"





6.4 Cálculo do Terreno:

O imóvel objeto do presente estudo apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno= 517.663,00m²
- Acesso asfaltado = 1

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor (no item anterior), temos:

$$\text{Valor Unitário} = 1/(-0,5275439143 + 0,05183441896 * \ln(517.663,00) - 0,06618140571 * 1)$$

$$\text{Valor unitário (m}^2 \text{ por Área de Terreno)} = \text{R\$ } 21,32$$

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 11,32/ m².

$$V_t = 21,32 \times 517.663,00 = \text{R\$ } 11.036.575,16$$

7. BENFEITORIAS:

Há um conjunto de 05 edificações residências térreas. Área construída total de aproximadamente 400,00m².

Toda a construção foi executada com alvenaria de blocos cerâmicos; estrutura de concreto convencional e cobertura de telhas cerâmicas.

As construções aparentam idade de 40 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é econômico de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram os imóveis.

8 – Valor das benfeitorias:

N	ÁREA DE TERRENO m ²	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUIDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS		
										R\$		
Avaliando	517.663,00	Casa Econômico	40	70	400,00	e	18,10	0,5610	1,070		389.525,44	
1												
Ref.		ESTADO DA EDIFICAÇÃO					DEPRECIACÃO (%)					
a	Nova						-					
b	Entre nova e regular						0,32					
c	Regular						2,52					
d	Entre regular e necessitando reparos simples						8,09					
e	Necessitando de reparos simples						18,10					
f	Necessitando de reparos de simples a importantes						33,20					
g	Necessitando de reparos importantes						52,60					
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor						75,20					
i	Sem valor						100,00					
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon						Abril	2021	R\$			1.622,21	

9 – Valor de venda:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Terreno (Vt):					
		Vt	+	Vb	
Vi	=	R\$ 11.036.575,16	+	R\$ 389.525,44	
Vi	=	R\$ 11.426.100,60			
Vi	=	R\$ 11.426.000,00		(onze milhões e quatrocentos e vinte e seis mil reais)	
		(arredondados)			

10. CONCLUSÃO:

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, correspondente ao Imóvel constituído por uma área localizada no Distrito de Sousas – Campinas – SP. Matrículas 19.681, 19.682, 19.683 do 4º CRI de Campinas, calculado para o mês de maio de 2021.

Valor do Imóvel = R\$ 11.426.000,00
(onze milhões e quatrocentos e vinte e seis mil reais)
 arredondados

11. QUESITOS

11.1. QUESITOS POR PARTE DA REQUERENTE, nos Autos às fls. 1128/1120.

1 – *“Pede-se ao Sr. Perito que descreva os imóveis objeto da lide, detalhando características físicas como relevo, topografia, eventual área construída, divisão interna, idade da eventual construção e área de terreno”.*

Resposta: A topografia predominante é com aclive de aproximadamente de 10%. Ver as demais características e benfeitorias no corpo do Laudo.

2 – *“Qual a documentação de titularidade dos imóveis? A descrição constante na Matrícula permite a perfeita identificação com o imóvel avaliando?”*

Resposta: Sim, o imóvel foi identificado na vistoria. Ver item 2 do presente Laudo.

3 – *“Onde se localizam os imóveis objeto da Avaliação? Pede -se ao Sr. Perito que descreva as características da localização do imóvel, pedindo-se descrever as condições de infraestrutura urbana presentes no local, distancias de núcleos de comércio local e central, situação de ocupação do entorno informando a ocupação predominante, padrão das construções do entorno, densidade ocupacional do bairro e distância a polos de valorização regional”.*

Resposta: Ver item Anexo I do presente Laudo. O entorno é ocupado por condomínios.

4 – *“As benfeitorias existentes estão devidamente averbadas nas Matrículas? Se negativo qual o custo de legalização das mesmas se possível for”.*

Resposta: Quesito prejudicado. Não faz parte do objeto da presente Perícia levantar custo de averbação em Matrícula.

5 – *“As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas a data atual e situam-se no entorno do local do imóvel avaliando? Pede -se juntar mapa assinalando a posição georreferenciada dos comparativos em relação ao avaliando”.*

Resposta: Sim, todos em Sosas. Não foi possível levantar as localizações georreferenciadas.

6 – *“As amostras de dados comparativos são referentes a transações efetivamente realizadas ou são apenas ofertas? Em caso de uso de ofertas, foi aplicado o necessário tratamento para compensar os sobre preços normalmente existentes nestes preços? Qual tratamento foi aplicado?”*

Resposta: Trata-se de ofertas. Foi devidamente aplicado o fator oferta de 0,9.

7 – *“Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, conforme recomenda a Norma NBR 14.653/2? Caso negativo, pede-se justificar a não utilização do método recomendado pelas normas”.*

Resposta: Sim.

8 - *Foram aplicadas as devidas correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições do avaliando? Pede-se detalhar os ajustes aplicados na avaliação de terreno e benfeitorias.*

Resposta: Foram utilizadas as variáveis mais importantes no modelo matemático. Foi utilizado o tratamento científico Inferência Estatística.

9 – *“No caso de avaliação de benfeitorias em separado por outro método que não seja o comparativo com dados do entorno, pede-se informar se a tabela utilizada na avaliação está adaptada para as condições de mercado do local”?*

Resposta: Ver resposta ao quesito anterior.

10 – *“Qual a condição atual de liquidez do mercado imobiliário? Foi levada em conta na avaliação o tempo adicional que se consegue efetivamente comercializar os imóveis em função das condições de recessão do mercado”?*

Resposta: O mercado local está aquecido.

11 – *“Qual a metodologia que o Sr. Perito adotou para apuração do valor de venda dos imóveis”?*

Resposta: Método Comparativo de Dados de Mercado.

12 – *“Qual o grau de fundamentação e precisão alcançados na avaliação realizada em função das tabelas constantes na Norma NBR 14.653/2? Foi alcançado pelo menos o grau mínimo exigido para avaliações Judiciais? Caso contrário pede-se justificar o motivo”.*

Resposta: Grau II.

13 – *“Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de mercado dos imóveis para as condições atuais do mercado”.*

Resposta: Valor do Imóvel = R\$ 11.426.000,00 (onze milhões e quatrocentos e vinte e seis mil reais) arredondados.

14 – *“É certo que a venda em leilão corresponde a uma venda de liquidação forçada, ou seja, que deve ser realizada em tempo inferior ao tempo de maturação observado no mercado? Com desconto da taxa de juros pelo período de maturação, pede-se informar qual o valor de liquidação forçada para os imóveis avaliando”.*

Resposta: Quesito prejudicado. O objeto da presente Perícia é a avaliação do valor de mercado do imóvel.

11.2. QUESITOS POR PARTE DA REQUERIDA, nos Autos às fls. 1117/1120.

1) *“Queira o ilustre Perito informar, com base na documentação dos imóveis (registro imobiliário), qual é a sua caracterização. Rural ou urbano”?*

Resposta: Rural, com possibilidade de se tornar urbano.

2) *“Queira o ilustre Perito informar o valor de pleno domínio de terreno similar aos avaliandos, para fins de transações imobiliárias, adotado na região”?*

Resposta: Quesito prejudicado. O objeto da presente Perícia é a avaliação do valor de mercado do imóvel.

3) *“Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos adicionais que julgar necessários ao deslinde da questão posta nos presentes autos”.*

Resposta: Não há esclarecimentos por hora.

4) *“Queira o Sr. Perito informar a metodologia utilizada para cálculo do valor de terra nua”.*

Resposta: Método Comparativo de Valor de Mercado.

5) *“Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias reprodutivas e/ou não reprodutivas nos imóveis”.*

Resposta: Sim, ver item 7 do presente Laudo.

6) *“Queira o ilustre perito informar, em caso de culturas de grande porte (Eucalipto, Pinus e ETC), se em seus cálculos para indenização de safras futuras foram descontados os custos de produção, manutenção, colheita e transporte? Se houve fator de redução sobre o valor futuro visto que será valor presente? E se foi desconsiderado do valor apurado de venda da madeira”.*

Resposta: O Eucalipto dos imóveis já foi cortado e comercializado.

7) *“Queira o Sr. Perito informar as áreas totais dos imóveis”.*

Resposta: $172.555,00\text{m}^2 + 172.554,00\text{m}^2 + 172.554,00\text{m}^2 = 517.663,00\text{m}^2$

8) *“Queira o Sr. Perito informar se a norma de avaliação de imóveis rurais NBR 14.653-3 ABNT foi utilizada para a presente avaliação dos imóveis objeto da perícia”.*

Resposta: Sim.

9) *“Queira o Sr. Perito informar qual o grau de fundamentação e precisão do presente trabalho de acordo com o item 9.2 e 9.3 da norma de avaliação de imóveis rurais NBR 14.653-3 da ABNT”.*

Resposta: Grau II.

10) *“Queira o Sr. Perito informar se na área existe área de mata e/ou reserva legal, rios e/ou córregos, entre outros”.*

Resposta: Sim.

11) *“Queira o Sr. Perito informar a classificação de uso e ocupação de solo dos imóveis”.*

Resposta: Zoneamento Z04 APA

12) *“Queira o Sr. Perito informar se as pesquisas de mercado utilizadas apresentam características passíveis de serem comparadas aos imóveis avaliados”.*

Resposta: Sim.

13) *Queira o Sr. Perito informar se todos os fatores essenciais para a homogeneização da amostra foram utilizados, como fator de transposição, fator de oferta, fator de área, entre outros.*

Resposta: Foi utilizado tratamento científico ou Inferência Estatística e não Tratamento por Fatores.

14) *Queira o Sr. Perito informar se os elementos de sua amostra apresentam benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas e se as mesmas foram descontadas do valor de venda apresentado”.*

Resposta: Não foram consideradas porque não há informações suficientes.

15) *“Queira o Sr. Perito informar se a metodologia para cálculo de avaliação adotada contempla todos os fatores condizentes aos imóveis paradigmas, destinação econômica etc”.*

Resposta: Ver resposta ao quesito 13.

16) “Qual a localização da propriedade em relação a”:

- Acesso pavimentado por rodovia? **Resposta:** Pavimentado.
- distância dos bairros mais próximos? **Resposta:** Aprox. a 6km do centro de Sousas.
- Facilidade da vizinhança? **Resposta:** Sim.
- Sistema rodoviário com saídas para os principais pólos; **Resposta:** Sim.
- Distância de Campinas? **Resposta:** Aprox. 12km.
- Distância de Americana? Aprox. 50km.
- Distância de Pedreira? Aprox. 19km.
- Distância de Jaguariúna? Aprox. 33km.

15) “Se considerando as características da região, a distância média das cidades pólos acima mencionadas, essa localização pode ser considerada excepcional”?

Resposta: Sim.

16) “Qual o preço dos imóveis de referência, com as suas individualizações”?

Resposta: Ver item 6.2 do presente Laudo.

17) “Com base na altimetria do terreno e utilizando-se de amostra de solo, é possível concluir se a área atual apresenta algum diferencial na exploração de atividade agrícola (100% de aproveitamento da área, topografia e qualidade do solo, etc)”?

Resposta: Não apresenta, o maior potencial atual é loteamento.

18) “Caso positivo, se tal diferencial representa maior produtividade e lucratividade da exploração agrícola”?

Resposta: Ver resposta ao quesito anterior.

19) “Se as propriedades localizam-se em área de EXPANSÃO URBANA/VIABILIDADE para implantação de indústrias, loteamento/condomínios, e caso positivo, quais tipos de loteamentos (indústrias, urbanos, chácaras de lazer, etc.)”?

Resposta: Sim.

20) “Seria viável técnica e economicamente a implantação de loteamento/condomínio”?

Resposta: Sim.

21) “Existem loteamentos de alto padrão vizinho aos imóveis avaliandos”?

Resposta: Sim.

22) *“Qual o valor de cada lote vizinho? A partir dos valores de lotes de loteamentos vizinhos, queira o Sr. Perito informar o valor dos imóveis pelo método evolutivo”.*

Resposta: Quesito prejudicado. O objeto da presente Perícia é avaliar a área com um todo e não fracionada.

23) *“Qual seria o índice de valorização dos lotes de futuro loteamento”?*

Resposta: Ver resposta ao quesito anterior.

24) *“Queira o Sr. Perito apresentar o caderno de preços dos loteamentos de chácaras de lazer e condomínios da região, com a suas individualizações”.*

Resposta: Ver resposta ao quesito 22.

25) *“Mesmo sem a implementação de loteamento, considerando o valor de mercado atual, qual é o valor de cada imóvel”?*

Resposta: O valor da área somada as 03 matrículas é R\$ 11.426.000,00
(onze milhões e quatrocentos e vinte e seis mil reais).

26) *“Qual o valor de mercado da propriedade, considerando a facilidade de acesso, benfeitorias (casas, barracões etc.), topografia, nascente própria, beleza cênica, etc.”?*

Resposta: R\$ 11.426.000,00 (onze milhões e quatrocentos e vinte e seis mil reais).

12. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 03 de maio de 2021.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

13. ANEXOS:

- I – Mapas de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 07 fls.
- III - Fotos dos elementos comparativos - 05 fls.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2021 às 19:24, sob o número WJMJ21406969150. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1038458-12.2013.8.26.0100 e código AD8315B.

ANEXO I – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO

MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

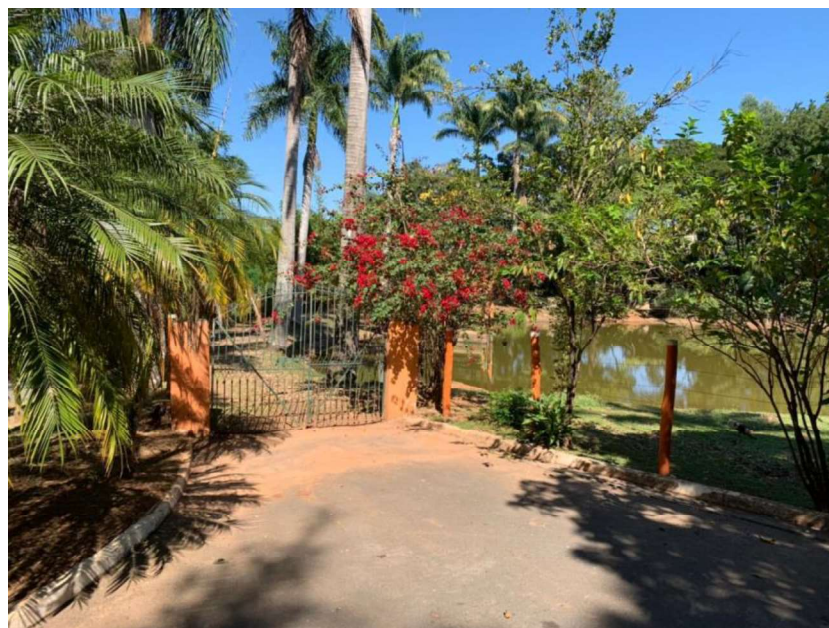


Foto 01 – Entrada principal



Foto 02 – Lago

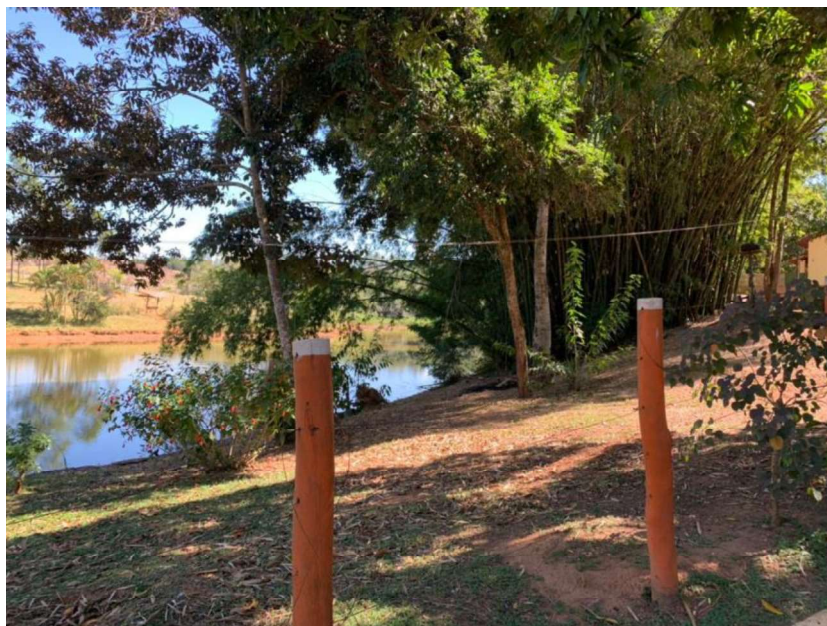


Foto 03 – Área próxima à entrada



Foto 04 – Casa da antiga colônia



Foto 05 – Benfeitorias



Foto 06 – Benfeitorias



Foto 07 – Benfeitorias



Foto 08 – Área reservada para APP



Foto 09 – Vista geral



Foto 10 – Vista geral



Foto 11 – Vista geral



Foto 12 – Acesso principal – Av. Isaura Roque Quércia



Foto 13 – Vista geral

ANEXO III - FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

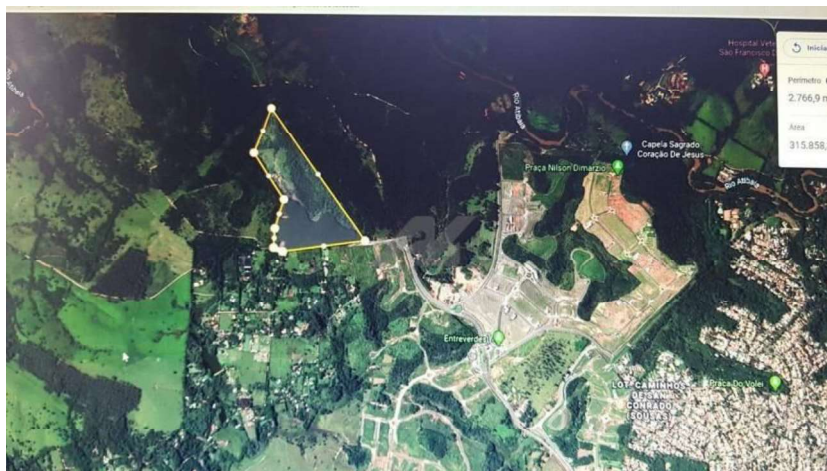


Foto 14 – Elemento Comparativo 01

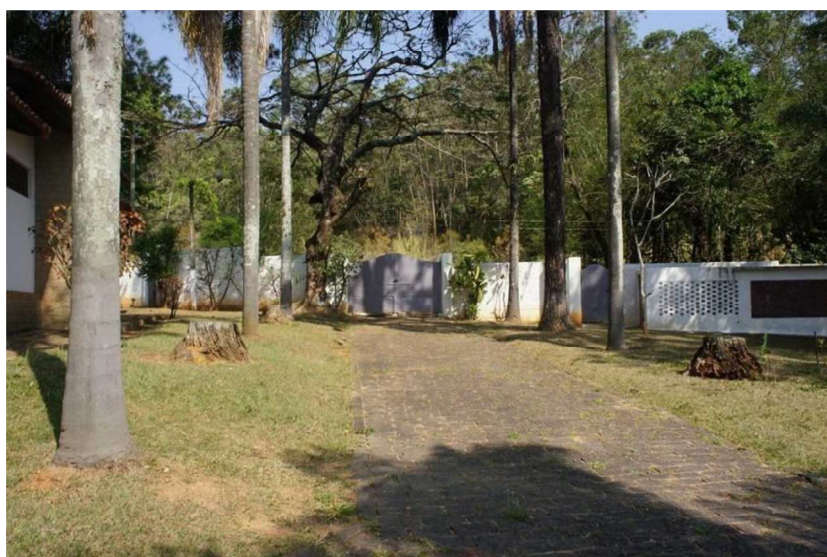


Foto 15 – Elemento Comparativo 02



Foto 16 – Elemento Comparativo 03



Foto 17 – Elemento Comparativo 04



Foto 18 – Elemento Comparativo 05



Foto 19 – Elemento Comparativo 06

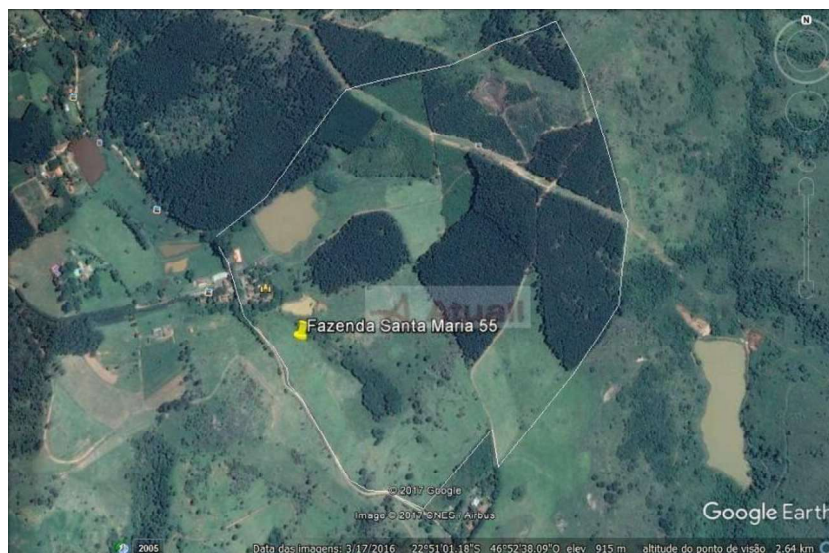


Foto 20 – Elemento Comparativo 07



Foto 21 – Elemento Comparativo 08



Foto 22 – Elemento Comparativo 09