

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI, engenheiro civil, CREA nº 060.111.655.0, Membro Titular nº 434 do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com cursos de especialização nas áreas de **Perícias Judiciais, Engenharia de Avaliações, Determinação de Valores Locativos, Avaliações de Propriedades Rurais e Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais**, atuando há mais de quarenta anos como perito judicial na comarca de Ribeirão Preto e região, servindo aos Juizes da Primeira, Segunda, Terceira, Quinta, Sexta, Sétima, Oitava, Nona e Décima varas cíveis da comarca de Ribeirão Preto, da Primeira vara cível das comarcas de Jaboticabal e de Taquaritinga, da Terceira vara cível da comarca de Sertãozinho, e às comarcas de Jardinópolis, Cravinhos, Pitangueiras, Pontal, Batatais, Brodowski, Viradouro, Altinópolis, Santa Rosa de Viterbo, São Simão, Nuporanga e Guará, ou como perito nomeado pelo **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, atendendo determinação do Juízo de Direito da primeira vara cível da comarca de Cravinhos, elaborou o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE CRAVINHOS/SP
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 1001692-43.2023.8.26.0153

AÇÃO: CARTA PRECATÓRIA proveniente da oitava vara cível de Ribeirão Preto/SP
(Execução nº 0031789-28.1998.8.26.0506)

REQUERENTES: LAERT ALVES NATEL e OUTRA
REQUERIDO : ESPÓLIO DE ROBERTO MARCONDES DE SALLES ULSON

ÍNDICE

- 01 – OBJETIVO
- 02 – FONTES
- 03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 04 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS
 - 04.1 à 04.3 – Imóvel nº 01 à nº 03
- 05 – AVALIAÇÃO
 - 05.1 – Metodologia
 - 05.2 – Cálculo dos valores
 - 05.2.1 à 05.2.3 – Imóvel nº 01 à nº 03
- 06 – CONCLUSÃO
- 07 – TERMO DE ENCERRAMENTO
- ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



1

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de três (03) imóveis rurais localizados no município de Serra Azul/SP, todos de propriedade do Espólio de Roberto Marcondes de Salles Ulson, conforme relação abaixo:

- a) **Imóvel nº 01:** Uma gleba de terras denominada Fazenda São Pedro, com área total de 121,00 hectares ou 50,00 alqueires, conforme matrícula nº 2.855 do Cartório de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP, contendo área com plantação de cana arrendada, área com pastagem, e uma área com a sede contendo muitas construções.
- b) **Imóvel nº 02:** Um imóvel rural, com área total de 89,50 hectares ou 37,00 alqueires, conforme matrícula nº 278 do Cartório de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP, contendo plantação de cana de açúcar arrendada e área com mata e APP.
- c) **Imóvel nº 03:** 50% de uma gleba de terras rural denominada Ribeirão Claro com área total de 13,31 hectares ou 5,50 alqueires, conforme matrícula nº 4.571 do Cartório de Registro de Imóveis de Cravinhos/SP, contendo somente área com mata e APP.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria dos imóveis em questão e das benfeitorias existentes nos mesmos.

02.2 – Pesquisa de valores de imóveis rurais realizada no mercado imobiliário da região.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



02.3 – Cópia das matrículas dos imóveis em questão apresentadas às fls. 152/163 e 182/191 dos autos.

02.4 – Trabalhos técnicos e Norma Brasileira para avaliação de imóveis rurais.

02.5 – Apostila sobre curso de Avaliações de Propriedades Rurais elaborada pelo Eng. Marcelo Rossi de Camargo Lima.

02.6 – Medições das construções existentes no imóvel nº 01 realizadas no local pelo perito.

02.7 – Custo da construção civil divulgado em revista especializada.

02.8 – Literatura especializada do IBAPE.

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

03.1 – O perito informa que foi realizada uma vistoria nos imóveis em questão, ocasião em que foi realizado também o levantamento fotográfico apresentado no ANEXO I deste laudo.

03.2 – O perito acredita que as informações colhidas para possibilitar a elaboração deste laudo foram dadas de boa fé, podendo-se nelas confiar.

03.3 – Na elaboração deste laudo foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

03.4 – Na avaliação do imóvel nº 01 será considerada no presente trabalho a área total da gleba de 50,00 alqueires ou 121,00 hectares mencionada na matrícula do imóvel (vide fls. 182 dos autos), embora possa ocorrer que no local essa área seja menor em razão de divergências de área com os imóveis confrontantes, uma vez que nas matrículas dos imóveis não consta a descrição perimétrica com rumos e distâncias.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



04 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

04.1 – Imóvel nº 01

04.1.1 – Gleba de terras

Trata-se de uma gleba de terras localizada na zona rural do município de Serra Azul, distante, aproximadamente, 500,00m da área urbanizada da cidade (vide imagem aérea no ANEXO I), e medindo 121,00 hectares ou 50,00 alqueires, dos quais 2,00 alqueires destinam-se à área ocupada pela sede, 6,00 alqueires encontram-se com pastagem, e 42,00 alqueires encontram-se com plantação de cana arrendada.

Esta gleba possui várias edificações de alvenaria constituídas por escritório, casa sede, casa do administrador, casas dos funcionários, oficinas e almoxarifados (vide fotos no ANEXO I).

04.1.2 – Construções

a) Casa sede

Trata-se de um prédio construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas cerâmicas, revestido externamente e com pintura em látex, com área de 158,00m², uma varanda externa com 190,00m² e uma lavadeira com 19,00m², idade aparente de 50 anos, mau estado de conservação, e possuindo: UMA SALA ampla com três ambientes, com piso esmaltado, paredes e laje com látex, caixilho de ferro; TRÊS DORMITÓRIOS, sendo uma suíte, todos com piso esmaltado, paredes e laje com látex, veneziana de ferro, armário de madeira; DOIS BANHEIROS, sendo um privativo e um social, ambos com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex, um lavatório de mármore, um vaso sanitário e um bidê em louça de cor; UMA COZINHA com piso esmaltado, azulejo de cor até o teto, laje com látex, uma pia de granito com cuba de inox; UMA VARANDA com piso esmaltado e cobertura com telhas cerâmicas; UMA LAVANDERIA COM WC com piso em cimentado, azulejo de cor até 1,20m e acima com caiação, um vaso sanitário e um lavatório branco.

b) Casa do administrador

Trata-se de um prédio construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas de fibrocimento, revestido externamente e com pintura em látex, com área de 196,00m² e uma varanda externa com 180,00m², idade aparente de 50 anos, mau estado de conservação, e possuindo: DUAS SALAS com piso em cerâmica vermelha, paredes e laje com látex, caixilho de ferro; TRÊS DORMITÓRIOS com piso esmaltado e com cerâmica vermelha, paredes e laje com látex, veneziana de ferro; TRÊS BANHEIROS com piso esmaltado, azulejo de cor até o teto, laje com látex, um lavatório, um vaso sanitário e um bidê em louça de cor; UMA COZINHA com piso em cerâmica vermelha, paredes e laje com látex, uma pia de material sintético; UMA VARANDA com piso esmaltado e cobertura com telhas de fibrocimento.

c) Escritório

Trata-se de um prédio construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas cerâmicas, revestido externamente e com pintura em látex, com área de 90,00m² e uma varanda externa com 60,00m², idade aparente de 50 anos, mau estado de conservação, e possuindo: CINCO SALAS de escritório com piso em lajotão e cimentado, paredes com látex, forro de madeira, caixilho de ferro; UM BANHEIRO com piso em cimentado, barra à óleo até 1,50m e acima com látex, forro de madeira, um vaso sanitário e um lavatório branco; UMA COPA com piso e paredes com cerâmica esmaltada, forro de madeira, uma pia de granito com cuba de inox; UMA VARANDA com piso em lajotão, paredes com látex e cobertura com telhas cerâmicas.

d) Casas dos funcionários

Tratam-se de vários prédios construídos em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas de fibrocimento, revestidos externamente e com pintura em caiação, com área total de 370,00m² e varandas com 107,00m², idade aparente de 50 anos, mau estado de conservação, possuindo basicamente cada uma: UMA SALA com piso em cimentado, paredes com caiação, sem forro; UM ou DOIS DORMITÓRIOS com piso em cimentado, paredes com caiação e sem forro; UM BANHEIRO com piso em cimentado ou esmaltado, paredes com caiação ou azulejo até 1,50m, sem forro, um vaso sanitário e um lavatório branco; UMA COZINHA com piso em cimentado, paredes com caiação, sem forro e uma pia de material sintético; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso em cimentado e um tanque de granelite.

e) Oficinas e almoxarifado

Tratam-se de dois galpões destinados à oficina mecânica e borracharia, com piso de concreto, paredes com caiação, pilares de concreto e cobertura com telhas de fibrocimento, e dois prédios destinados aos depósitos e almoxarifado, construídos em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas de fibrocimento, revestidos externamente e com pintura em caiação, com área total de 480,00m² para os galpões e 565,00m² para os prédios dos depósitos e almoxarifado, idade aparente de 60 anos e péssimo estado de conservação.

04.2 – Imóvel nº 02

Trata-se de uma gleba de terras localizada na zona rural do município de Serra Azul/SP, próximo à prainha e ao córrego Ribeirão Claro, com área total de 89,54 hectares ou 37,00 alqueires, contendo 10,00 alqueires com mata e APP, e 27,00 alqueires com plantação de cana de açúcar arrendada (vide fotos no ANEXO I)

04.3 – Imóvel nº 03

Trata-se de uma gleba de terras denominada Ribeirão Claro com área total de 13,31 hectares ou 5,50 alqueires, localizada próxima ao córrego Ribeirão Claro, contendo somente mata e APP (vide fotos no ANEXO I).

05 – AVALIAÇÃO

05.1 – Metodologia

A avaliação da gleba de terras dos imóveis rurais em questão foi elaborada com base em pesquisa de valores de propriedades rurais vendidas ou em ofertas, realizada no mercado imobiliário da região, devidamente homogeneizada de acordo com critérios apropriados ao presente caso, considerando a localização/acessibilidade e as condições de uso do solo, e considerando ainda somente o valor da terra nua das propriedades, ou seja, já descontado o valor de eventuais plantações existentes nos imóveis pesquisados.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



A pesquisa realizada foi homogeneizada considerando a situação paradigma do imóvel nº 02 em questão, com base na localização e nas características do solo do mesmo, considerando ainda que possui terras próprias para cultura, sendo considerado, na avaliação dos demais imóveis, coeficientes de homogeneização para ajustar o valor unitário das terras à condição específica de localização e características do solo dos mesmos.

Na pesquisa realizada neste trabalho foram obtidos cinco (05) elementos comparativos para a apuração do valor unitário das glebas de terras da região, conforme demonstrado a seguir.

05.1.2 – Pesquisa de mercado

01) Local: Sítio em Serra Azul/SP – Terra de cultura – Cód.: ALIQEH

Área : 6,00 alqueires

Valor : R\$ 1.200.000,00 (oferta)

Data : Novembro/2023

Fonte: Cardoso Sítio e Fazendas – Fone (16) 99714-8009

Fator de Fonte: FF = 0,90

Fator de Localização: FL = 1,00

Fator de Área: FA = $(6,00 / 37,00)^{0,125} = 0,797$

$q1 = (1.200.000,00 / 6,00) \times 0,90 \times 1,00 \times 0,797 = \underline{\text{R\$ 143.460,00/alq.}}$

02) Local: Sítio em Santa Rosa de Viterbo/SP – Terra de cultura –
Cód.: FA002185D

Área : 20,00 alqueires

Valor total: R\$ 3.000.000,00 (oferta)

Data : Novembro/2023

Fonte: Ribeiro Imóveis – Fone (16) 98140-4288

Fator de Fonte: FF = 0,90

Fator de Localização: FL = 1,00

Fator de Área: FA = $(20,00 / 37,00)^{0,125} = 0,926$

$q2 = (3.000.000,00 / 20,00) \times 0,90 \times 1,00 \times 0,926 = \underline{\text{R\$ 125.010,00/alq.}}$

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



03) Local: Fazenda em São Simão/SP – Terra de cultura (roxa) –
Cód.: FA00492 – Contendo construções e benfeitorias

Área : 60,00 alqueires

Valor total: R\$ 11.000.000,00 (oferta)

Valor estimado das construções e benfeitorias: Vc = R\$ 1.000.000,00

Valor da gleba de terras: Vg = R\$ 10.000.000,00

Data : Novembro/2023

Fonte: Larraz Imóveis – Fone (16) 99174-4723

Fator de Fonte: FF = 0,90

Fator de Localização/uso do solo: FL = 0,80

Fator de Área: FA = $(60,00 / 37,00)^{0,125} = 1,062$

$q3 = (10.000.000,00 / 60,00) \times 0,90 \times 0,80 \times 1,062 = \underline{\text{R\$ 127.440,00/alq.}}$

04) Local: Sítio em São Simão/SP - Terra de cultura - Cód.: SI0046
Contendo construções (casa sede e casa de caseiro)

Área : 23,00 alqueires

Valor total: R\$ 4.000.000,00 (oferta)

Valor estimado das construções: Vc = R\$ 350.000,00

Valor da gleba de terras: Vg = R\$ 3.650.000,00

Data : Novembro/2023

Fonte: Sordi Imóveis – Fone (16) 3911-9970

Fator de Fonte: FF = 0,90

Fator de Localização: FL = 1,00

Fator de Área: FA = $(23,00 / 37,00)^{0,125} = 0,942$

$q4 = (3.650.000,00 / 23,00) \times 0,90 \times 1,00 \times 0,942 = \underline{\text{R\$ 134.540,00/alq.}}$

05) Local: Sítio em Serra Azul/SP – Terra de cultura – Cód.: 251945720

Área : 42,00 alqueires (40,00 alq. com cana e 2,00 alq. com mata)

Área equivalente: $[40,00 + [2,00 \times (20/80)]] = 40,50$ alqueires

Valor : R\$ 6.000.000,00 (oferta)

Data : Novembro/2023

Fonte: MGF Imóveis – Corretora Maria José Gomes

Fator de Fonte: FF = 0,90

Fator de Localização: FL = 1,00

Fator de Área: FA = (42,00 / 37,00)^{0,25} = 1,032

$$q_5 = (6.000.000,00 / 40,50) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,032 = \underline{\text{R\$ 137.600,00/alq.}}$$

Média dos valores

$$q = \left(\frac{143.460,00 + 125.010,00 + 127.440,00 + 134.540,00 + 137.600,00}{5} \right) =$$

$$q = \underline{\text{R\$ 133.610,00/alq.}}$$

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 93.527,00

- Limite Superior = R\$ 173.693,00

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor unitário básico de glebas na região, na condição paradigma, é de:

V.U.B. = R\$ 133.610,00/alq. (Novembro/23)

05.1.3 – Capacidade de uso do solo

A avaliação das terras do imóvel em questão foi realizada com base na capacidade de uso do solo dos diversos trechos que compõem a propriedade, considerando que esses trechos possuem diferentes tipos de exploração, conforme as restrições provocadas pelas características do local.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



A grande diversidade das características das terras que compõem um imóvel rural obriga a adoção de um critério científico, que seja suficientemente objetivo para eliminar as eventuais distorções que possam resultar da visão pessoal de um determinado avaliador.

O critério capaz de permitir a perfeita caracterização das terras avaliadas, emprestando-lhe sentido econômico, sem dar margem a mais de uma interpretação, quanto à sua capacidade de gerar rendimentos, baseia-se na classificação proposta pelo pesquisador norte-americano NORTON, em 1.940, e que sofreu, posteriormente, sucessivos aperfeiçoamentos, ganhando aceitação universal. No Brasil este critério vem sendo adotado de longa data em todas as universidades e entidades de pesquisa agrônômica, tendo sido publicados inúmeros trabalhos a respeito.

Pelo critério de NORTON as terras são divididas em oito classes de capacidade de uso, obedecendo a uma ordem decrescente de acordo com a sua potencialidade de produzir rendimentos, conforme quadro a seguir.

CLASSE	USO
I	Lavoura sem restrições
II	Lavoura com práticas simples
III	Lavoura com práticas intensas
IV	Lavoura esporádica – Pasto
V	Pastagem sem restrições
VI	Pastagem com práticas simples
VII	Pastagem com práticas intensas – Florestas – Matas
VIII	Abrigo da vida silvestre

Em 1.980 o Prof. Geraldo Vitorino de França, da Escola Superior de Agricultura “Luiz de Queiroz” de Piracicaba/SP, elaborou um trabalho técnico amplamente adotado pelos peritos que atuam na área rural, onde o mesmo apresenta as classes de II à VII subdivididas em várias subclasses de capacidade de uso, considerando neste seu trabalho, além das características de cada terreno, os problemas que o mesmo possua quanto à erosão (e), e/ou solo (s), ou água (w), ou clima (c), e esta tabela do Prof. França é que utilizamos na realização do presente trabalho.

Segundo o referido trabalho o trecho das referidas glebas, destinado ao cultivo de plantações, refere-se à classe “II”, com valor percentual de 80% sobre o valor da classe “I”, e o trecho com mata e APP refere-se à classe “VII”, com valor percentual de 20% sobre o valor da classe “I”.

05.2 – Cálculo dos valores

05.2.1 – Imóvel nº 01

05.2.1.1 – Gleba de terras

$$q = R\$ 133.610,00/\text{alq.}$$

$$S1 = 50,00 \text{ alqueires}$$

$$\text{Fator localização/uso do solo} = 1,30$$

$$\text{Fator de Área: } FA = (37,00 / 50,00)^{0,25} = 0,927$$

$$Vg1 = (133.610,00 \times 50,00 \times 1,30 \times 0,927) =$$

$$\underline{Vg1 = R\$ 8.050.670,00}$$

05.2.1.2 – Construções

A – Custo unitário de edificação:

- Casa sede: - Construção principal: R\$ 2.716,33/m²
- Construção secundária: R\$ 1.765,61/m²
- Varanda: R\$ 1.086,53/m²
- Casa administrador: - Construção principal: R\$ 2.308,88/m²
- Varanda: R\$ 923,55/m²
- Escritório: - Construção principal: R\$ 2.118,74/m²
- Varanda: R\$ 842,06/m²
- Casas funcionários: - Construção principal: R\$ 1.928,59/m²
- Varanda: R\$ 760,57/m²
- Oficina e Almoxarifado: - Galpões: R\$ 1.222,35/m²
- Depósitos: R\$ 1.738,45/m²

B – Áreas construídas:

- Casa sede: - Construção principal: 158,00m²
- Construção secundária: 19,00m²
- Varanda: 190,00m²

- Casa administrador: - Construção principal: 196,00m²
- Varanda: 180,00m²
- Escritório: - Construção principal: 90,00m²
- Varanda: 60,00m²
- Casas funcionários: - Construção principal: 370,00m²
- Varanda: 107,00m²
- Oficina e Almoxarifado: - Galpões: 480,00m²
- Depósitos: 565,00m²

C – Coeficientes de depreciação:

- K1 = 0,50 (Idade aparente 50 anos - Má conservação)
- K2 = 0,30 (Idade aparente 60 anos - Péssima conservação)

D – Valor das construções:

$$- Vc1 = [(2.716,33 \times 158,00 \times 0,50) + (1.765,61 \times 19,00 \times 0,50) + (1.086,53 \times 190,00 \times 0,50) + (2.308,88 \times 196,00 \times 0,50) + (923,55 \times 180,00 \times 0,50) + (2.118,74 \times 90,00 \times 0,50) + (842,06 \times 60,00 \times 0,50) + (1.928,59 \times 370,00 \times 0,50) + (760,57 \times 107,00 \times 0,50) + (1.222,35 \times 480,00 \times 0,30) + (1.738,45 \times 565,00 \times 0,30)] =$$

$$- Vc = \underline{R\$ 1.632.744,00}$$

05.2.1.3 – Valor total do imóvel nº 01

$$V1 = Vg1 + Vc1$$

$$V1 = R\$ 8.050.670,00 + R\$ 1.632.744,00$$

$$V1 = R\$ 9.683.414,00$$

$$\text{Valor arredondado: } \underline{V1 = R\$ 9.683.000,00}$$

05.2.2 – Imóvel nº 02

$$q = R\$ 133.610,00/\text{alq. (classe II} = 0,80)$$

$$S2 = 37,00 \text{ alq.: } 27,00 \text{ alq. (classe II} = 0,80) \\ 10,00 \text{ alq. (classe VII} = 0,20)$$

$$V2 = 133.610,00 \times \left[27,00 + \left(10,00 \times \frac{20}{80} \right) \right] =$$

$$V2 = R\$ 3.941.495,00$$

Valor arredondado: **V2 = R\$ 3.941.000,00.**

05.2.3 – Imóvel nº 03

$$q = R\$ 133.610,00/\text{alq.}$$

$$S3 = 5,50 \text{ alqueires}$$

$$\text{Fração ideal: } Fi = 0,50$$

$$\text{Fator de Área: } FA = (37,00 / 5,50)^{0,125} = 1,269$$

$$\text{Fator localização/uso do solo} = 0,40$$

$$V3 = (133.610,00 \times 5,50 \times 0,50 \times 0,40 \times 1,269) =$$

$$V3 = R\$ 186.506,00$$

Valor arredondado: **V3 = R\$ 187.000,00**

06 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, aos imóveis inicialmente identificados, e para o mês de novembro de 2.023, os seguintes valores:

- a) Imóvel nº 01 - Matrícula nº 2.855: V1 = R\$ 9.683.000,00
(Nove Milhões, Seiscentos e Oitenta e Três Mil Reais);
- b) Imóvel nº 02 - Matrícula nº 278: V2 = R\$ 3.941.000,00
(Três Milhões, Novecentos e Quarenta e Um Mil Reais);
- c) Imóvel nº 03 (50%) - Matrícula nº 4.571: V3 = R\$ 187.000,00
(Cento e Oitenta e Sete Mil Reais);
- d) Valor total: V = R\$ 13.811.000,00 (Treze Milhões, Oitocentos e Onze Mil Reais).

07 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de catorze (14) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I).

Cravinhos, 09 de novembro de 2.023.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI
Perito Judicial
Eng. Civil – CREA 060.111.655.0
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 434

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



14

A N E X O I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 01 – Vista da placa na porteira de entrada do imóvel nº 01 – Fazenda São Pedro.



FOTO 02 – Vista parcial da área com cana no imóvel nº 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 03 – Vista parcial da área com cana no imóvel n° 01.



FOTO 04 – Vista parcial da área com cana no imóvel n° 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 05 – Vista parcial da área com cana no imóvel n° 01.



FOTO 06 – Vista parcial da área com cana no imóvel n° 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 07 – Vista parcial da área com cana no imóvel n° 01.



FOTO 08 – Vista parcial da área com cana no imóvel n° 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 09 – Vista da entrada da área da sede do imóvel nº 01.



FOTO 10 – Vista do escritório existente no imóvel nº 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 11 – Vista da casa sede existente no imóvel nº 01.



FOTO 12 – Vista de construção junto à casa sede existente no imóvel nº 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 13 – Vista da casa do administrador existente no imóvel nº 01.



FOTO 14 – Vista de casa de funcionários existente no imóvel nº 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 15 – Vista dos barracões das oficinas e almoxarifado no imóvel nº 01.



FOTO 16 – Vista dos barracões das oficinas e almoxarifado no imóvel nº 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 17 – Imagem aérea do trecho da sede no imóvel nº 01.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 18 – Vista parcial do imóvel nº 02.



FOTO 19 – Vista parcial do imóvel nº 02.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 20 – Vista parcial do imóvel nº 02.



FOTO 21 – Imagem aérea do imóvel nº 02.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 22 – Vista parcial do imóvel nº 03.



FOTO 23 – Vista parcial do imóvel nº 03.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 24 – Vista parcial do imóvel nº 03.



FOTO 25 – Vista parcial do imóvel nº 03.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

