PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERICIAS JUDICIAIS

EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Nº de Folhas (Padrão de 01 a 72).
PROCESSO nº **1011848-72.2018.8.26.0248**.
Classe: **Alienação Judicial de Bens.**
Assunto: **Alienação Judicial**
Requerente: **MARIA VALDIRENE CARBONI PIRÃO** e outros**.**
Requerido: **MARCIA GISLAINE CARBONI CAMARGO** e outros**.**

MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO, infra-assinado, **Perito Judicial** deste Juízo, honrosamente nomeado, e compromissado nos autos em epigrafe**.** Atendendo ao respeitável despacho de **fls. 206 a 208** nos autos da ação, submeto à apreciação de Vossa Excelência no procedido com a entrega do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL: **Alienação Judicial de Bens**, na solicitação da tendo concluído o procedimento em razão da notória complexidade dos serviços prestados para pleno atendimento da perícia judicial do seu trabalho, decorrentes assim em anexo junto ao:

SITIO RECANTO DO COQUEIRO

Estrada do Mirim, nº 304, Loteamento Bairro do Mirim, Indaiatuba-SP.

Vem mui respeitosamente solicitar que, Vossa Excelência, se digne autorizar a liberação dos honorários; isto posto, requer ao **MM. Juiz** a expedição de mandato de pagamento em favor do ora requerente

Coloco-me, desde já a disposição deste **MM.** Juiz de Direito e as partes envolvidas no procedimento.

E o que requer,

Pede deferimento

INDAIATUBA/SP, 03 DE JUNHO DE 2024.

DocuSigned by:
Maximiro Sampaio
673B29C9EF75422...

Maximiro Araújo Sampaio
CPF. 059.894.428-15 e RG. 3.393.182-3
Tecnólogo de Infraestrutura
Perito Judicial Avaliador
CRECI/SP-22.529–CNAI 22.629
CAAVI/SP-100-2008

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 e 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com.br-perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código E1pmEGQo.

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248

ALIENAÇÃOJUDICIAL DE BENS

Requerente: Maria Valdirene Carboni Pirão e outros
Requerido: Marcia Gislaine Carboni Camargo e outros



ESTRADA DO MIRIM, Nº 304
SITIO RECANTO DO COQUEIRO
LOTEAMENTO BAIRRO MIRIM - INDAIATUBA, SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código anfd3kr7.

COLETAS DE DADOS TERRENO/IMÓVEL RURAL

INTERESSADOS	3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA-SP
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO IA	Estr.do Mirim nº 304-Sitio Recanto do Coqueiro Bairro Mirim-Indaiatuba -SP
IMÓVEL REFERENCIAL R¹	Estrada do Bom Sucesso nº 596 Sitio Bull BR Mirm Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R²	Est.Mun. Elias J. Aun Dr/Est.M.Francisco Jose Salla-BR Mirim Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R³	Estrada Mato Adentro nº 364 Bairro Mato Adentro Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R⁴	Rod. C Cyriaco Scaranelo Pires nº3250 Resdenc. Indaia Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R⁵	Estrada do Mirim nº 3.628 Bairro do Mirim Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R⁶	Acesso A-Estrada do Mirim nº262 Bairro do Mrim Indaiatuba-SP

1 – TIPO DE ACESSO	IA	R¹	R²	R³	R⁴	R⁵	R⁶	IP
1.1 - Asfalto	X	-	X	-	-	-	-	100
1.2 - Cascalho	-	-	-	-	X	X	-	90
1.3 - Terra	-	X	-	X	-	-	-	80
1.4 - Servidões	-	-	-	-	-	-	X	75
1.4 - Servidões com porteiras	-	-	-	-	-	-	-	70

2 – IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS								
2.1 - Limitada	X	-	X	-	-	-	-	100
2.2 - Relativa	-	X	-	X	X	-	-	90
2.3 - Significativa	-	-	-	-	-	X	X	80

3 – PRATICABILIDADE DURANTE O ANO								
3.1 – Permanente	X	X	X	-	X	-	-	100
3.2 – Sem condições satisfatórias	-	-	-	X	-	X	-	90
3.3 – Problemas nas chuvas	-	-	-	-	-	-	X	80
3.4 – Dificuldades na seca	-	-	-	-	-	-	-	70

4 – FATOR ENERGIA								
4.1 - Possui e dimensionada	X	X	-	-	-	-	-	100
4.2 - Possui não dimensionada	-	-	X	-	-	X	-	90
4.3 - Disponível	-	-	-	X	X	-	X	80
4.4 - Indisponível	-	-	-	-	-	-	-	70

5 – DESCRIÇÃO LIMÍTROFE								
5.1 - Ad-corpus	-	-	-	-	-	X	X	80
5.2 - Planta planimétrica	-	X	X	X	-	-	-	90
5.3 - Georeferenciada	X	-	-	-	X	-	-	100

Rodovia CÔNEGO CYRIACO SCARANELO PIRES, nº 3350 - SITIO DE RECREIO DA COLINA - INDAIATUBA - SP - CEP. 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 / 9.9789-5737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com,perito.sampaio@creci.org.br.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código anfd3kr7.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araujo Sampaio
Avaliaçoes e Periciais Judicial

ANEXO I
02/04

6 – CAPACIDADE DE GERAR RENDIMENTOS	IA	R^1	R^2	R^3	R^4	R^5	R^6	IP
6.1 - Culturas / grãos	X	-	-	-	-	-	-	100
6.2 - Rotação de culturas / pasto	-	X	-	-	X	X	-	90
6.3 - Pasto	-	-	X	X	-	-	X	80
6.4 - Reserva / floresta	-	-	-	-	-	-	-	75
6.5 - Reserva com vida silvestre	-	-	-	-	-	-	-	70

7 – PROBLEMAS DE MANEJO								
7.1 - Nenhum	X	X	-	X	X	-	-	100
7.2 - Pequenos	-	-	X	-	-	X	X	90
7.3 - Sérios	-	-	-	-	-	-	-	80

8 – O SOLO EXIGE								
8.1 - Adubação de manutemção	-	X	-	-	-	X	-	100
8.2 - Práticas simples	X	-	-	X	X	-	X	90
8.3 - Complexos e terraciamento	-	-	X	-	-	-	-	80
8.4 - Proibida / inviável	-	-	-	-	-	-	-	70

9 – FATOR ÁGUA								
9.1 - Córrego / riacho / rio / lago	-	X	-	-	-	-	-	100
9.2 - Minas	-	-	-	-	-	X	-	95
9.3 - Somente via poço	X	-	-	X	X	-	X	90
9.4 - Não possui	-	-	X	-	-	-	-	80

10 – APP = 20%								
10.1 - Regularizada	X	X	-	X	X	X	X	100
10.2 - Existe / a regularizar	-	-	-	-	-	-	-	90
10.3 - Não existe / a regularizar	-	-	X	-	-	-	-	80

11 – REDE TELEFÔNICA FIXA								
11.1 - Existe disponivel	X	-	-	-	X	X	X	100
11.2 - Existe não disponivel	-	X	-	X	-	-	-	90
11.3 - Não existe	-	-	X	-	-	-	-	80

12 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO								
12.1 - Existe em frente	X	-	X	-	X	-	-	100
12.2 - Disponivel dentro de 100m	-	-	-	X	-	-	-	90
12.3 - Disponivel dentro de 400m	-	-	-	-	-	-	-	80
12.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem	-	X	-	-	-	X	X	70

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO SCARAMELO PIRES, nº 8300 - SITIO DE RECREIO DA COLINA - INDAIATUBA - SP - CEP: 13332-100.
Fone: (19) 98816-5262 / 99789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código anfd3kr7.

COLETA DE DADOS PONTUAÇÃO E SANEAMENTO

13	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS						
DADOS PADRÃO	IA	R¹	R²	R³	R⁴	R⁵	R⁶
13.1 - ALTO	--	--	--	--	--	--	--
13.2 - COMERCIAL	--	--	--	--	--	--	--
13.3 - INDUSTRIAL	--	--	--	--	--	--	--
13.4 - MEDIO	--	1140	--	--	1130	1075	1015
13.5 - POPULAR	1118	--	1070	1070	--	--	--
Paradigma = 910 = 100%	122,85%	125,27%	117,58%	117,58%	124,17%	118,13%	111,53%

14 - CASA SEDE	IA		R¹		R²		R³	
Contrução Tipo: Popular, Médio Industrial, Comercial ou Alto.	--	-- m²	Popular	180,00 m²	Medio	0,00 -- m²	Medio	160,00- m²
Estado de conservação e uso	bom regular ruim		bom (regular) ruim		bom regular ruim		bom (regular) ruim	
Custo de reposição / Editora PINI	R$ (PINI - 25%)		R$ 2.622,55 (PINI - 25%)		R$ 0,00 (PINI - 25%)		R$ 2.973,52 (PINI - 25%)	
Custo TOTAL de reposição	R$	-	R$	354.045,60	R$ 0,00		R$ 451.975,00	
Depreciação / Ross Heidecke	0,00%	--	29,90%	40/C	0,00%	0	21,80%	24/ D
Construção depreciada	R$	-	R$ 250.310,24		R$ 0,00		R$ 353.444,50	

14 - CASA SEDE			R⁴		R⁵		R⁶	
Contrução Tipo: Popular, Médio Industrial, Comercial ou Alto.			Medio	160,00- m²	Medio	196,00 -m²	Medio	211,00 -m²
Estado de conservação e uso			bom (regular) ruim		bom (regular) ruim		bom (regular) ruim	
Custo de reposição / Editora PINI			R$ 2.973,52 (PINI - 25%)		R$ 2.973,52 (PINI - 25%)		R$ 2.973,52 (PINI - 25%)	
Custo TOTAL de reposição			R$ 451.975,00		R$ 553.668,64		R$ 601.690,92	
Depreciação / Ross Heidecke			21,80%	24/D	27,90%	20/E	27,90%	20/E
Construção depreciada			R$ 353.444,50		R$ 398.195,09		R$ 433.819,14	

15 – CONSTRUÇÕES / GALPÕES	IA		R¹		R²		R³	
Galpão Industrial	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²
Quioski do poço e bombas (15)	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²
Poço Arteziano	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²
Padrão de construção	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²
Estado de conservação e uso	bom regular ruim		bom regular ruim		bom regular ruim		bom regular ruim	
Custo de reposição / Editora PINI	R$ (PINI - 25%)		R$ (PINI - 25%)		R$ (PINI - 25%)		R$ (PINI - 25%)	
Custo TOTAL de reposição	R$	-	R$	-	R$	-	R$	-
Depreciação / Ross Heidecke	0,00%	--	0,00%	--	0,00%	--	0,00%	--
Construção depreciada	R$	-	R$	-	R$	-	R$	-
SOMA TOTAL GERAL (14 + 15)	R$	-	R$ 250.310,24		R$ 0,00		R$ 353.444,50	

RODV. CÔNEGO CYRIACO SCARANELO PIRES, nº 3350 - SITIO DE RECREIO DA COLINA - INDAIATUBA - SP - CEP. 13332-100
Fone: (19) 9.8816-5262 / 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com,perito.sampaio@creci.org.br.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código anfd3kr7.

15 – CONSTRUÇÕES / GALPÕES		R⁴	R⁵	R⁶
Galpão Industrial		-- m²	-- m²	-- m²
Quioski do poço e bombas (15)		-- m²	-- m²	-- m²
Poço Arteziano		-- m³	-- m³	-- m³
Padrão de construção		-- m²	-- m²	-- m²
Estado de conservação e uso		bom regular ruim	bom regular ruim	bom regular ruim
Custo de reposição / Editora PINI		R$ (PINI - 25%)	R$ (PINI - 25%)	R$ (PINI - 25%)
Custo TOTAL de reposição		R$ -	R$ -	R$ -
Depreciação / Ross Heidecke		0,00% --	0,00% --	0,00% --
Construção depreciada		R$ -	R$ -	R$ -
SOMA TOTAL GERAL (14 + 15)		R$ 353.444,50	R$ 399.195,09	R$ 433.819,16

*** NOTA: O VALOR DO IA (SOMA GERAL) SERÁ AGREGADO AO VALOR DA TERRA BRUTA A SER ENCONTRADA NA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.**

AJUSTES DEPRECIATIVOS POR TEMPO E CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO/IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DOS TERRENOS

Quantidade de (m²)	64.534,00	68.600,00	46.000,00	56.200,00
16 -	IA	R¹	R²	R³
A - Venda Terreno/Imóvel (R$)	-	8.643.600,00	3.726.600,00	4.590.000,00
B - Construções depreciadas	-	250.310,14	0,00	353.444,50
C - Soma: benfeitorias e Outros	-	250.311,14	0,00	353.444,50
D - Valor do Terreno/Imóvel (A + B + C = D)	-	8.393.289,86	3.726.600,00	4.236.555,50
E - Valor do alqueire (÷ 24200)	-	2.960.909,40	1.961.368,42	1.824.292,94
F - Valor Hectares (÷ 10.000)	-	1.223.511,66	810.130,43	753.835,50
G - Valor m² do Terreno	-	122,35	81,01	75,38

Quantidade de (m²)		22.000,00	36.800,00	51.000,00
16 -		R⁴	R⁵	R⁶
A - Venda Terreno/Imóvel (R$)		1.870.000,00	3.220.000,00	3.220.000,00
B - Construções depreciadas		353.444,50	399.195,09	433.819,15
C - Soma: benfeitorias e Outros		353.444,50	399.195,09	433.819,15
D - Valor do Terreno/Imóvel (A + B + C = D)		1.516.555,50	2.820.804,90	2.786.180,85
E - Valor do alqueire (÷ 24200)		1.668.377,90	1.854.938,46	1.832.169,95
F - Valor Hectares (÷ 10.000)		689.343,40	766.523,07	757.114,36
G - Valor m² do Terreno		68,93	76,70	54,63

VALOR MEDIO DO Mª DO TERRENO NAS IMEDIAÇÕES = R$ 79,84

PASTA: 15-02.150 — API - 273 - 04/2024 — Data: 24/05/2024

RODV. CÔNEGO CYRIACO SCARANELO PIRES, nº 3350 - SITIO DE RECREIO DA COLINA - INDAIATUBA - SP - CEP: 13332-100.

Fone: (19) 98816-5262 / 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código anfd3kr7.

3ª VARA CIVEL COMARCA DE INDAIATUBA-SP

PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248

ANEXO – II

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Classe: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

Assunto: **ALIENAÇÃO JUDICIAL**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

EXCELENTISSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DO FORUM DE INDAIATUBA– SP

REFERÊNCIA	PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248
Imóvel em Avaliação IA	Estrada do Mirim, nº 304, Loteamento Bairro Mirim, Indaiatuba – SP.
01 - Imóvel Referencial **R**[1]	Estrada do Bom Sucesso, nº 596, Bairro do Mirim, Indaiatuba – SP.
02 - Imóvel Referencial **R**[2]	Est. Mun. E J A Dr/Est. Mun. J. Salla, s.n., Bairro Mirim, Indaiatuba – SP.
03 - Imóvel Referencial **R**[3]	Estrada Mato Adentro, nº 364, Bairro Mato Adentro, Indaiatuba – SP.
04 - Terreno Referencial **R**[4]	Rod. C Cyriaco Scaranelo Pires, nº 3250, Residencial Indaiá, Indaiatuba – SP.
05 - Terreno Referencial **R**[5]	Estrada do Mirim, nº 3.628, Bairro do Mirim, Indaiatuba – SP.
06 – Imóvel Referencial **R**[6]	Acesso A- Estrada do Mirim, nº 262, Bairro do Mirim, Indaiatuba – SP.

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO. DOS DADOS e CONCLUSÃO.

PROÊMIO:

A finalidade do presente que será realizada avaliação do terreno/imóveis do **(Sitio Recanto dos Coqueiros)** modulo rural em tela consoante as Normas Técnica e legislação correlata. Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do mesmo, ou seja, este valor e baseado na premissa de "Maior e Melhor Aproveitamento do bem (High and. Best Use) definido como: o uso, entre o razoável provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no valor dos imóveis residencial/urbano avaliando.

OBJETO:

Ao trabalho do Laudo Técnico de Avaliação Judicial e determinar os valores no estudo de avaliação do Imóvel, de uso Rural Urbano, situado no Loteamento "**Bairro Mirim "** no Município de Indaiatuba - SP, propriedade de **Pascoal Carboni e Anna Chiqueto,** conforme a solicitação**,** informações determinando assim valores praticado na região de abrangência, nas imediações do Imóvel; **Sitio Recanto dos Coqueiros**, área rural urbana, Avaliando consoante a planta do loteamento neste cadastramento que consta da Matricula, em sua vista topográfica de localização do imóvel, conformidade a planta Google Earth, Dados e a localização demostrada por este expert, para apuração do justo" **Valor do Imóvel Rural no Mercado Imobiliário da região",** para a finalidade de uso misto /rural.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

1. BREVE RESUMO DA GLEBA AVALIANDO (IA)

O IMOVEL**, (IA).** Está localizado no "SITIO RECANTO DOS COQUEIRO" designada como GLEBA D, do loteamento Bairro Mirim com área de **64.534,00m²,** aproximadamente a 6,4534 hectares de terra, com casas de morada, ranchos de aves e ranchos para usos diversos instalações de força e luz, fechos de arame tipo lindeira e outras pequenas benfeitorias, dividindo, na frente, com a Estrada do Mirim e Atual **Estrada Municipal Francisco Jose Salla (DT- 218),** Comarca de Indaiatuba-SP, com benfeitorias devendo-se definir a justa avaliação do bem imóvel com a conformidade da extinção de condomínio, existente podendo ser através de alienação do bem com divisão do valor obtido do equivalente as partes, assim sendo a Avaliação e Valorização do imóvel em Zona (ZCIC-ZONA DE CONSOLIDAÇÃO), na nomeação ao expert ao despacho **fls.207/208** de 20 de agosto 2021, determinando a valorização do bem Constantes a Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial, constando e demonstrar no **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL** as descrições constantes a serem demonstradas assim descritas ao demonstrativo constando no laudo.

2. PESQUISAS LOTE/TERRENO RURAL - AVALIANDO (IA)

2.1. DADOS CADASTRAIS: Conforme documentos mencionados nesta matrícula sendo registrada a seguir possui os seguintes dados cadastrais, como área rural e Denominação: **SITIO RECANTO DO COQUEIRO;** cadastrado, o imóvel objeto da matrícula cadastrado sob. nº 624.098.002.941.0. Data da sua última atualização em 08/11/2002, indicação a localização na Estrada Municipal do Mirim, e módulos fiscais com atual endereço **Estrada Municipal Francisco Jose Salla (DT-218).** Na solicitação da Certidão esclarecedora da matrícula do lote Terreno sob nº 19.192 de 22 de março de 1989.

2.2. CERTIFICA; para devidos fins, atendendo o requerimento assim solicitado junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba, denominado "SITIO RECANTO DO COQUEIRO" localizado no Loteamento Bairro Mirim, encontra-se a divisa da **"ZONA DE EXPANSÃO URBANA"** especificação a ser demonstrada de domínio da **ESTRADA (IDT-218**) conforme demostrada da **certidão de uso de solo**, Secretaria e obras Municipal de Indaiatuba.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

2.3. **Visto a** planta de conformidade da gleba como consta está perfeitamente descrita e caracterizada na planta da **ZONA DE EXPANSÃO URBANA** "INDAIATUBA" da Coordenaria de Ação Regional Divisão de Geografia. (Anexo V Item 01).



Vista 01 - Planta da localização da Gleba do
"SITIO RECANTO DO COQUEIRO"

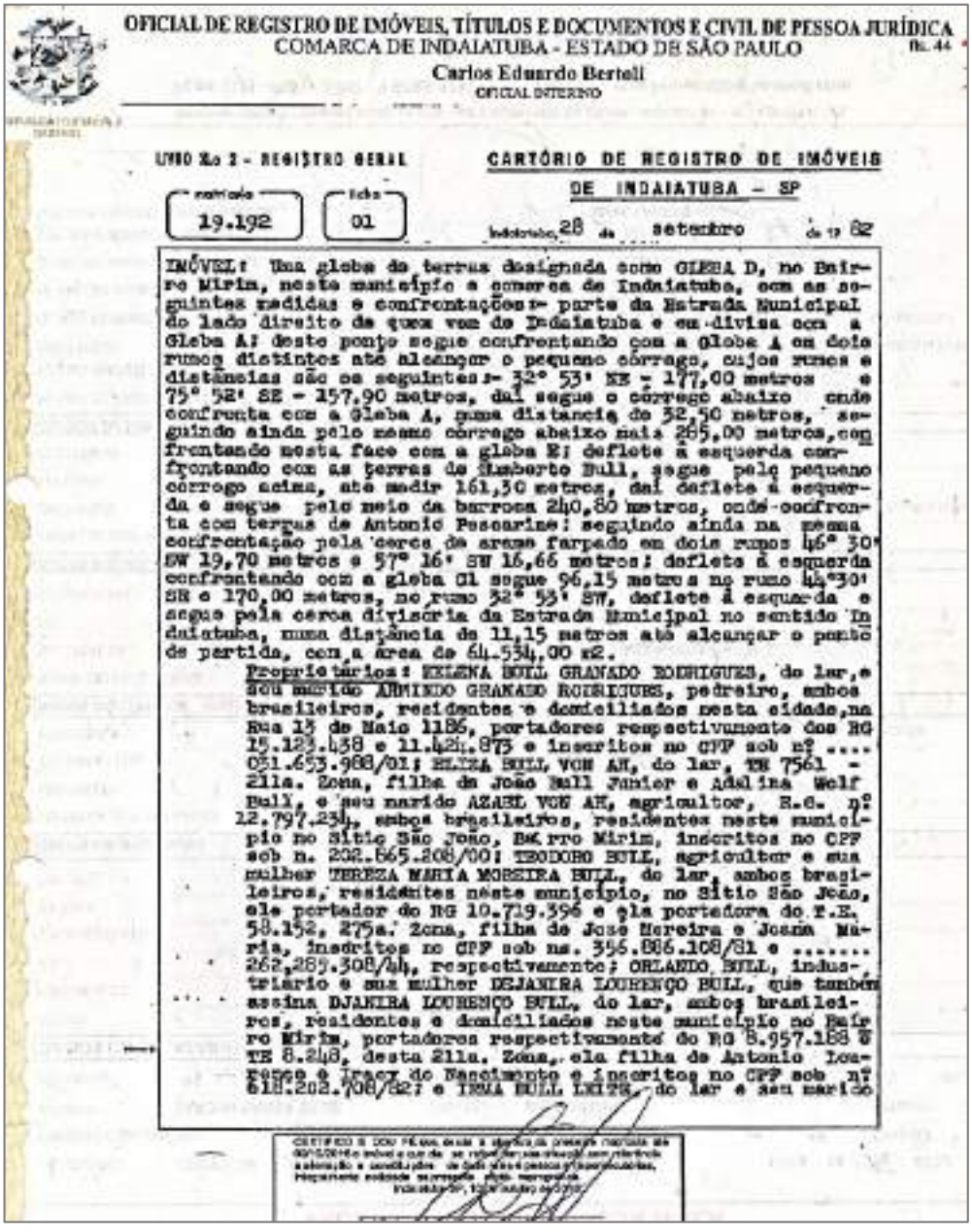
RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

3. DESCRIÇÃO DA GLEBA DE TERRA - AVALIANDO (IA)

MATRÍCULA DO IMOVEL: (IA) Em pesquisas e análise do documento onde se descrevem os dados da Gleba terra e assim sendo junto a Matrícula do Cartório**:**



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
Carlos Eduardo Bertoli
OFICIAL INTERINO

UNIO No 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE INDAIATUBA – SP

matrícula 19.192 | ficha 01 | Indaiatuba, 28 de setembro de 19 82

IMÓVEL: Uma gleba de terras designada como GLEBA D, no Bairro Mirim, neste município e comarca de Indaiatuba, com as seguintes medidas e confrontações:- parte da Estrada Municipal do lado direito de quem vem de Indaiatuba e em divisa com a Gleba A; desto ponto segue confrontando com a Gleba A em dois rumos distintos até alcançar o pequeno córrego, cujos rumos e distâncias são os seguintes:- 32° 53' NE - 177,00 metros e 75° 52' SE - 157,90 metros, daí segue o córrego abaixo onde confronta com a Gleba A, numa distancia de 32,50 metros, seguindo ainda pelo mesmo córrego abaixo mais 265,00 metros, confrontando nesta face com a gleba E; defletе à esquerda confrontando com as terras de Humberto Bull, segue pelo pequeno córrego acima, até medir 161,30 metros, daí defletе à esquerda e segue pelo meio da barroca 240,80 metros, onde confronta com terras de Antonio Pescarine; seguindo ainda na mesma confrontação pela cerca de arame farpado em dois rumos 46° 30' SW 19,70 metros e 57° 16' SW 16,66 metros; defletе à esquerda confrontando com a gleba C1 segue 96,15 metros no rumo 44°30' SE e 170,00 metros, no rumo 32° 53' SW, defletе à esquerda e segue pela cerca divisória da Estrada Municipal no sentido Indaiatuba, numa distância de 11,15 metros até alcançar o ponto de partida, com a área de 64.534,00 m2.

Proprietários: HELENA BULL GRANADO RODRIGUES, do lar, e seu marido ARMINDO GRANADO RODRIGUES, pedreiro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 13 de Maio 1186, portadores respectivamente dos RG 15.123.438 e 11.421.873 e inscritos no CPF sob nº .... 051.653.988/01; ELIZA BULL VON AH, do lar, RG 7561 - 2lla. Zona, filha de João Bull Junior e Adelina Wolf Bull, e seu marido AZAEL VON AH, agricultor, R.G. nº 12.797.234, ambos brasileiros, residentes neste município no Sitio São João, Bairro Mirim, inscritos no CPF sob n. 202.865.208/00; TEODORO BULL, agricultor e sua mulher TEREZA MARIA MOREIRA BULL, do lar, ambos brasileiros, residentes neste município, no Sitio São João, ele portador do RG 10.719.396 e ela portadora do R.G. 58.152, 27a. Zona, filha de Jose Moreira e Joana Maria, inscritos no CPF sob ns. 356.886.108/81 e ..... 262.285.308/44, respectivamente; ORLANDO BULL, industriario e sua mulher DEJANIRA LOURENÇO BULL, que também assina DJANIRA LOURENÇO BULL, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados neste município no Bairro Mirim, portadores respectivamente do RG 8.957.188 e TE 8.248, desta 2lla. Zona, ela filha de Antonio Lourenço e Iracy do Nascimento e inscritos no CPF sob nº 618.202.708/82; e IRMA BULL LIMA, do lar e seu marido

Vista 02 - **Matrícula Da Gleba - Fls. 01-03**

(Anexo IV - Item 01).

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

4. DADOS E INDENTIFICAÇÃO DA GLEBA DA TERRA RURAL/URBANO (IA)

4.1. DESCRIÇÃO DA GLEBA, com dados conforme item acima onde se descreve os dados da Gleba de Terras/imóvel, "**LOTEAMENTO BAIRRO MIRIM**" com os esclarecimentos necessários a confirmação as informações técnicas da gleba de terra/imóvel existente em descrição e área conforme cadastro constante a legislação vigente, constatação de acordo com planta e cadastramento de conformidade do levantamento "**In Loco",** da vistoria, que faz parte integrante sendo Onde se descrevem os dados da Gleba/imóvel rural e assim sendo junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba em 23 de fevereiro 2024, as Certidões Documentais qual faz parte integrante do (**LTAJ**) Laudo Técnico de Avaliação Judicial da Gleba/imóvel Rural/Urbano do (Anexo III item 03) Conforme matrícula do imóvel sendo:

4.2. CONSTANDO NO TERRENO: Com a vistoria no imóvel rural/urbano, denominado (SITIO RECANTO DO COQUEIRO) do qual assim vistoria local com a constatamos que a área tem construções antigas casa sede, casas no bloco residencial, galpão de equipamentos e acessórios, cercados e galinheiros, tanque de aves, ao seu próprio uso piquetes de criação de aves e Cultura de hortaliças para consumo. Visto dentre a área parte essa conforme informação vista em contorno acesso APP, não cadastrado; Área toda cercada em arame farpado/lindeira e tendo acesso pela passagem em Caminho interno. Toda área de contorno, a tanque de irrigação e o fechamento das divisas em cerca de arame. Á apenas aberto de acesso aberto para a Estrada do Mirim nº304 (**Est. DT-218**) distante de 220,00 m da **Estrada Dr. Rafael Elias Jose Aun.**

4.3. TERRENO Gleba Rural/Urbano acima da grade da estrada a 0,60 cm, com plano depois de descaídas com área de todas as curvas de nível, e bolças de capitação de aguas pluvial, Segundo a situação e Viabilidade circulação com 80% de aproveitamento da terra propicia para cultura, sem problemas de benfeitorias sendo sua topografia de bom acesso tratável, praticas simples de nivelamento áreas em curvas de nível de declives regulares acompanhando o caminho de acesso até seu ponto das casa sede Imóvel Rural/urbano com boa visão, de terras cultiváveis, que exigem uma ou mais práticas de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, de segura e permanente, com produção de colheitas medias ou elevadas, de todas as culturas, climaticamente adaptadas. Terras boas sob todos os aspectos com exceção de certas condições baixas onde apresentam a declividades para retenção de água, terreno (**Antiga plantação a cultura de Uva**), boa capacidade em gerar rendimentos, área com rotação, para próprio consumo piquetes de criação de aves e contendo na área formada por um tanque em parcerias, dos qual se usam na irrigação, contendo bom poço de agua potável.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

4.4. Verificando com os herdeiros vizinhos na sindicância a gleba tendo em divisa com os sítios; Constatou-se nas informações de construção tem idades de mais ou menos 52 anos, nos padrões descritos e usando fator depreciação ROSS HEIDECKE, não consta nenhuma informação de Projeto Aprovado e não há cadastro junto a Secretaria de Meio Ambiente e Agricultura do Município, Gleba se situa na localização dentre de área Rural (***se notou atualmente que o tempo se desfez, tornando-se uma Gleba Bruta*****),** onde as conclusivas aproximações de "Loteamentos de condomínios e Condomínios de terrenos" para futuras atividades setoriais, em estrutura a vista de um plano. Esta etapa se consagra em um estudo de reconhecimento a atividade de evidencia na região:



Vista 03 **- Foto do inventario da Área formada arruamentos da Plantação de Uva**

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

5. PESQUISAS DE INDENTIFICAÇÃO DA GLEBA/IMOVEL (IA)

5.1. ONDE CONSTATAMOS: a identificação com dados do imóvel de acordo com CERTIDÃO DA MATRÍCULA DO IMOVEL nº 19.192 (Anexo III - Item 03).

CONSTATAÇÃO/INDENTIFICAÇÃO: Dados do imóvel de acordo com a classificação da Matrícula da Gleba/imóvel Rural	
Denominação Logradouro	**SITIO RECANTO DO COQUEIRO**
Bairro	Loteamento Bairro Mirim
Cadastro Imobiliário	064.100.1
Cadastro Incra	624.098-002941-0
Área/Gleba	6,4534 ha - 64.534,00m²
Proprietário	PASCOAL CARBONI E JESUINA DUTRA CARBONI

5.2. PESQUISAS: Documentais, onde se descreve os dados do imóvel e assim sendo junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba, os documentos fora assim por solicitação em protocolo nº 2067/2024 em anexo, assim descrevem os documentos do qual faz parte integrante do laudo sendo

5.3. DA MATRÍCULA se extraiu –se a cada herdeiro possui na propriedade assim sendo sua parte ideal, consistente em **1/8** (um oitavo) do imóvel rural (urbano) quanto mencionado, recebidos aos seus genitores, por se tratar partes da área do imóvel rural/urbano assim denominado "**Sitio Recanto do Coqueiro",** na intenção da extinção do condomínio, com a venda a divisão a cada herdeiro, definir da homologação da venda **Alienação Judicial.**

5.4. CONSERVAÇÃO: Do patrimônio e conservado e sua segurança contra invasões e manutenções dos acessos assim exercida na posse dando Amparo aos custos e despesas em que serão rateadas com os herdeiros, energia, imagem eletrônicas, produtos químicos e outros, *deverão serem pagos aos responsáveis o* ***Sr. Roberto Carboni,*** *RG 13.293.541-7 SSP/SP, bem como o* ***Sr. Gilmar Carboni*** *RG. 19.626924-6 SSP/SP*, familiares residentes no local, Estrada do Mirim, nº 304.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

6. PESQUISAS

6.1. PESQUISAS DOCUMENTAIS, onde se descreve os dados do imóvel e assim sendo junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba, solicitado os documentos que foram solicitados por protocolo em anexo, ASSIM descrevem os documentos solicitado do qual faz parte integrante do laudo sendo

1	Requerimento Protocolo Processo: nº 2067/2024	(Anexo IV - Item 02).
2	Certidão Específica - Guia para Arrecadação de Receitas	(Anexo IV - Item 03).
3	Certidão Negativa de Débitos Cad. Imob nº 064.100-1	(Anexo IV - Item 04).
4	Certidão Negativa de Débitos – CPF .016.563.718-80	(Anexo IV - Item 05).
5	Quadra da localização" **PLANTA MUNICIPIO".**	(Anexo IV - Item 06).
6	Planta Cadastral do Imóvel/ Planimétrica da Gleba	(Anexo IV - Item 07).
7	Planta e Levantamento Cadastral	(Anexo IV - Item 08).

6.1.1. Requerimento: Em conformidade ao Processo nº 2267/2024 na solicitação da Certidão de uso de Solo e Ocupação, constando do cadastro imobiliário atual Estrada Municipal Francisco Jose Sala (IDT-218) da Matrícula 19.192 Ficha 01, CEP 13.330-000. (Anexo IV - Item 02).

6.1.2. Certidão Processo nº 2.267/2024: O imóvel de conformidade a matrícula RI nº 19.192, encontra-se dentro da Macrozona rural de Indaiatuba conforme lei complementar nº 92 **de 05/12/2022 e em MPMSRC.** **(**Anexo IV - Item 02.1).

6.1.3. Certidão Específica de Tributo Guia de arrecadação de receitas Imobiliárias conformidade ao Processo nº 2267/2024 na solicitação da Certidão. (Anexo IV - Item 03).

6.1.4. Certidão Negativa de débitos – Certificamos para devidos fins de direito que não constam débitos de tributos imobiliário sobre o imóvel. (Anexo IV - Item 04).

6.1.5. Certidão Negativa de débitos – Certificamos para devidos fins de direito que não constam débitos de tributos municipais mobiliário e imobiliário em nome do contribuinte assim especificado (Anexo IV - Item 05).

6.1.6. Localização Quadra de localização planta quadra (Planta do Município). (Anexo IV - Item 06).

6.1.7. Planta Cadastral do imóvel/Planimétrica da Gleba/Imóvel Rural. (Anexo IV - Item 07).

6.1.8. Planta Levantamento Cadastral da área localizada, dos imóveis constantes. (Anexo IV - Item 08).

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

7. VISITA E CONSTATAÇÃO DA GLEBA /IMOVEL (IA)

7.1. CONSTATAMOS**,** que a Gleba/Imóvel terreno Rural Urbano assim descrito como indicado, situado no Loteamento "**BAIRRO DO MIRIM**" conforme certidão da Matrícula. Dando assim o prosseguimento do dia 28 de Outubro a 07 de Novembro de 2024, em exame "In Loco" observamos a Gleba de Terra Rural assim certificada pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba, ao observar os detalhes possíveis aos aspectos relacionados à valorização tanto da formas estruturais da área em conformidade da (**Vista 03-** Inventario da Área de plantio de uva), tendo as construções antigas e Deposito e outros de conformidade com a **Planta Cadastral**, fechamentos de cercas lindeiras e várias coberturas para equipamentos e produtos químicos e alimentação de fornecimento de agua de poço, energia, Telefonia, seu projeto de Camarás de Wi-fi em distribuição e Segurança em todas gleba e internet em todo circuito eletrônicos atual.

7.2. A REGIÃO conta com amplo desenvolvimento de áreas e condomínios fechados, nas proximidades um Hotel Fazenda, pesqueiros e empresas, dentro outros. Em termos de equipamentos urbanos, Próximo do Parque do Mirim, com um amplo complexo de lazer com ciclovias, quadras de esporte e aparelhos de ginastica. A ocupação Mista residencial com padrão construtivo que varia do Alto ao Popular, prevalecendo à tipologia horizontal do lado oposto da Estrada Dr. Rafael Jose Aun. Do bairro ao centro da cidade predomina a ocupação de várias Glebas Rurais em suas diversos, chácaras e galpões.

8. VISTORIA E SINDICANCIA DA GLEBA / IMOVEL (IA)

8.1. VISTORIA**,** em 28 de Outubro de 2023, as 13,00 horas em conformidade descrita na **CE-APJ - 1.115 - 09/2023**, em conhecimento a Visita Técnica da Diligencia ao local definido do Sitio Recanto do Coqueiro, acima indicado situado em conformidade descrito, no Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca assim demonstrado a Gleba/imóvel terreno rural; tendo o prosseguimento e exame **"In Looco",** presente Perito Judicial Maximiro Araújo Sampaio, Assistente Técnica Carolina Mª Santos Silva, Eng. Agrimensor Matheus e auxiliares. Desenhista cadastral Admir Alves, (Requerido) Sr. Roberto Carboni e esposa, Sr. Gilmar Carboni e as irmãs assim representas, na vistoria técnica para confirmar no laudo da avaliação a se expandir em valorização de sua área no espaço atual.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

8.2. SINDICANCIA, esta etapa se consagra em um estudo de reconhecimento de atividades e evidencia da localização da Gleba, vista estar localizada na região em pontos, frente atual **Estrada Municipal Jose Salla (IDT-218),** estratégicos de proximidade a esquina com **Estrada Dr. Rafael Elias Jose Aun** e todas ruas em suas imediações de facial acessos, Com as informações prestadas pela vizinhança na sindicância , nos informou sobre os tempos da construção e sua conservação, Gleba/Imóvel rural, na área assim fora confirmado a construção em conformidade ao cadastramento no local e seus estados com idade cronológica , nas formas e áreas constantes descritas no cadastramento em conformidade o levantamento "In loco"; com vista externas, estando Entre Reparos Simples e Importantes no, **Padrão Popular** em estrutura de alvenaria e concreto armado. Com idade de construção de **44 anos**. Tendo uma área de construção perfazendo total de **473,27m²**, com todo acabamento em seu estado estrutura mista, corroído pelo tempo pavimento térreo, onde nos últimos anos se valorizaram nesta região, considerando a gleba a sua facilidade de acessos da área em da localização assim as vantagem existente, com todas as prioridades no comércio Setorial em vista da gleba imóvel de várias finalidades situado na proximidade da esquina com relação à grade da Estrada Municipal Jose Salla (IDT-218), nº 304 no Loteamento Bairro do Mirim, Município de Indaiatuba.

Sendo a construção executada no terreno do sítio gleba/imóvel rural em proporção tendo a:

- TENDO a ocupação do sítio ao todo que corresponde:
- TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO:

Construção: 473,27m² : 64.534,00m² = 0,733% Área de Ocupação = 0,733%.

8.3. IMOVEL AGRICOLA RURAL: Sitio localizado frente à Estrada Municipal Jose Salla (DT-218), com entrada a direita na altura de 200m 04 que forma cruzamento com a Estrada Rafael Elias Jose Aun. Dr., entrada servidão de terra batida, tendo percurso até à Sede Propriedade está distante de Indaiatuba a 8 km de solo seco, com suas curvas de nível de sua conformidade ao logradouro do ponto alto, com pouco declive de 2,50 m da cota natural da Estrada Municipal (**Est. DT-218**), Segundo a situação e Viabilidade circulação com 80% de aproveitamento da terra propicia para cultura, sem problemas de benfeitorias sendo sua topografia de bom acesso tratável, praticas simples de nivelamento áreas em curvas de nível de declives regulares acompanhando o caminho de servidão até seu ponto da localização dos imóvel sede Rural com boa área, de terras cultiváveis, que exigem uma ou mais práticas de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, de segura e permanente, com produção de colheitas medias ou elevadas, de todas as culturas, climaticamente

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

adaptadas. Terras boas sob todos os aspectos com exceção de certas condições baixas onde apresentam a declividades para retenção de água, terreno com plantação de culturas de Uvas e seriais, boa capacidade em gerar rendimentos, área de gramados e piquetes de rotação aos animais, para próprio consumo barracões de criação de aves e contendo na área formada por tanque em parcerias, dos qual se usam na irrigação, contendo bom poço de agua potável.

9. INDENTIFICAÇÃO DO TERRENO IMOVEL RURAL AVALIANDO (IA)

LEVANTAMENTO PLANTA PLANIMETRICA DEMONSTRATIVA: De conformidade o item 6.3.7, do (Anexo IV - Item 08) Construção existente assim demonstradas, Casas, deposito, existente ao centro do terreno, medidas de osso, localização e acessos em que constam do cadastramento em sua reprodução de projeção de vista sendo dentre a área Rural do Sitio Recanto do Coqueiro.

Constando os imóveis de conformidade a descrição existente:

ITEM	DESCRIÇÃO	AREA
01	Casa residencial, tendo sua área construída	42,22m²
02	Casa residencial, tendo sua área construída	90,96m²
03	Casa residencial, tendo sua área construída	41,42m²
04	Casa residencial, tendo sua área construída	60,72m²
05	Deposito e caixaria, tendo sua área construída	150,00m²
06	Tratamento de Frutas, tendo sua área construída	40,00m²
07	Abrigo de veículos, tendo sua área construída	41,13m²
08	Espaço de Orquidário, tendo sua área construída	9,00m²

10. LOCALIZAÇÃO E ACESSOS DO IMOVEL (IA)

O Imóvel/Terreno Rural, objeto vistoriado e demonstrado assim indicado no mapa a seguir como consistem as posições de sua localização o de conformidade às descrições definidas nas laudas descritas para clarezas de visualização vista dentre ao Município, "**Estrada Municipal Francisco Jose Salla (DT-218), nº 304"** Antiga Estrada do Mirim do Loteamento Bairro Mirim, Município de Indaiatuba -SP, como demonstrado no planisférico da Google Mapas Assim:

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

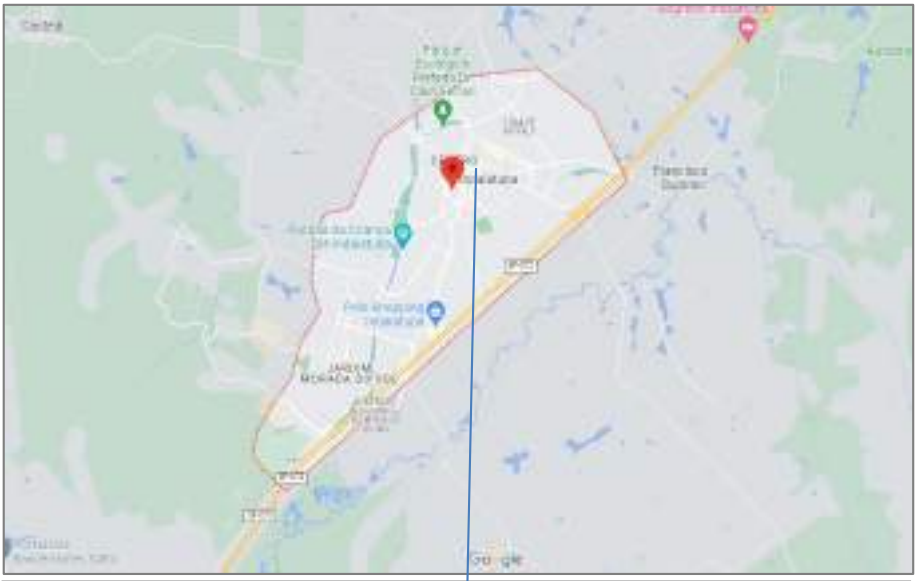


Figura 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL NA CIDADE DE INDAIATUBA.



Figura 02 – VISTA SATÉLITE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

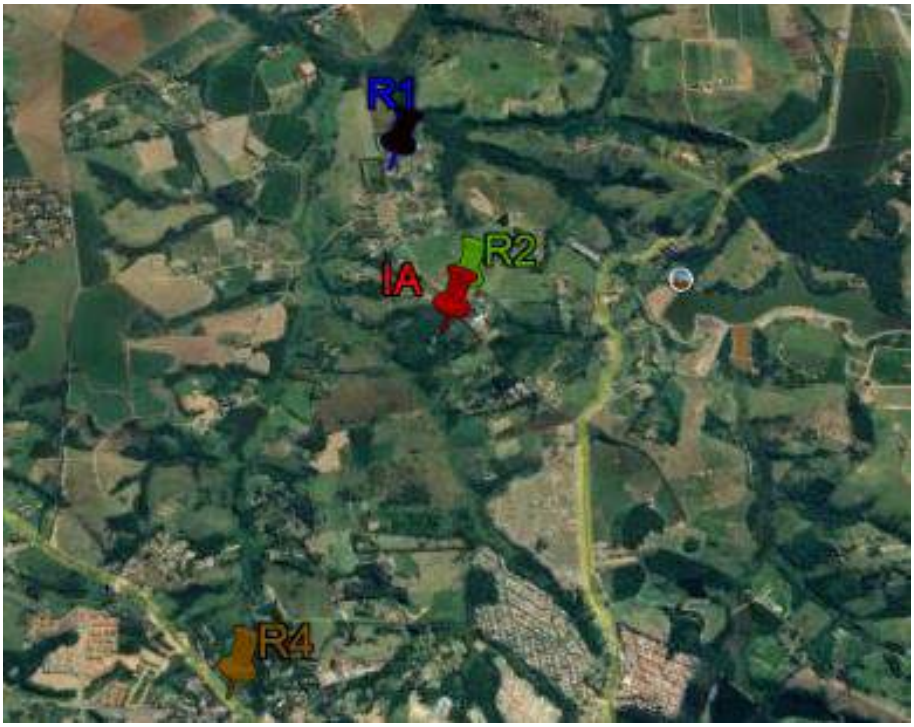


Figura 3 – MAPA SATÉLITE COM A LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS.

11. ROTEIRO DE FOTOS ACESSO SÍTIO RECANTO DOS COQUEIROS (IA)

O Imóvel /Terreno Rural, avaliando o Roteiro demonstrativo e indicado do Laudo Fotográfico, como se demonstrado a seguir vistas em sua localização e os acessos entre a **Estrada Municipal Francisco Jose Salla (IDT-218) com Estrada Rafael Elias Jose Aun. Dr**. do BR Mirim –Indaiatuba/SP.



Foto 01– VISTA DO CRUZAMENTO AO SITIO (IA).



Foto 02 – VISTA A ESQUERDA DA ESTR. RAFAEL ELIAS

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



Foto 3 – VISTA Á DIREITA DA EST. RAFAEL ELIAS



Foto 4 – VISTA FRENTE A EST MUC (**IDT 218)**



Foto 5 – VISTA DA ENTRADA DO SITIO DOS COQUEIROS (IA)



Foto 6 – VISTA A ESQUERDA DA ENTRADA SITIO



Foto 7 – VISTA A DIREITA DA ENTRADA SITIO (IA)

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

12. ROTEIRO FOTOGRÁFICO INTERNO DO SITIO (IA)



Foto 8 – Vista do Acesso Entrada Sitio (IA).



Foto 9 – Vista do Acesso em Divisa Sitio (IA).



Foto 9 – Vista Divisa do (IA) com Colégio.



Foto 10 - Vista da extensão da área esquerda.



Foto 11 -Vista a Esquerda – Madeireira.



Foto 11.1 - Vista do Conjunto dos Imóveis.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



Foto 12 - Vista da extensão da área.



Foto 13 - Vista extensão central da Área.



Foto 14 - Vista do acesso aos imóveis.



Foto 15 - Vista arruamento de plantio uva.



Foto 16 - Vista da Rede Elétrica na Área.



Foto 17 - Vista a extinção da Divisa da Área.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



Foto 18 - Vista do Acesso da Entrada-Chegada.



Foto 19 - Foto vista fundo a casa 02.



Foto 20 - Vista da casa 04 e Abrigo 07.



Foto 21 - Vista do Abrigo 07.



Foto 22 - Foto do Abrigo 07.



Foto 23 - Vista interna do Deposito.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



Foto 24 - Vista entrada do Deposito 05.



Foto 25- Vista externa da casa 03.



Foto 26 - Entrada Tratamento de Frutas 06



Foto 27 - Setor de lavagem de Frutas 06.



Foto 28 - Vista Externa casa 02.



Foto 29 – Fachada entrada Área da casa 02.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



Foto 30 - Vista entre Casa 02 e 01.



Foto 31 - Vista fachada casa 01.



Foto 32 - Vista do espaço de aves.



Foto 33 - Vista de Pomar arvores frutíferas.



Foto 34 - Vista do arborização e Pomar.



Foto 35 - Vista de Arborização da área.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS



Foto 36 - Extensão para divisa e arborização.



Foto 37 - vista da divisa fundos arborizados.



Foto 38 – A fundo para divisa da área.



Foto 39 - Vista a extensão dos fundos da área.

13. CADASTRAMENTO COMPARATIVO

13.1. A PRESENTE AVALIAÇÃO assume-se que os elementos buscados no mercado imobiliário Imóveis /Terrenos Rural Urbano, seis imóveis à venda ou locações constantes do levantamento já identificados por visitas "IN LOOCO" e as que as informações fornecidas por terceiros e seus vendedores conforme: (**R^{1}**, **R^{2}**, **R^{3}**, **R^{4}**, **R^{5}**, **R^{6}**, **R^{7}**, **R^{8}**, **R^{9}**, **R^{10}**, **R^{11}**, **R^{12}**) em metodologia, tendo em vista que o presente trabalho atendeu a todos os requisitos constante sendo o presente que o **Laudo Técnico de Avaliação Judicial** do Imóvel/Terreno Rural Urbano, considerado fundamentado os dados constantes.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

13.2. **V**ISITA TÉCNICA, e vistoria aos imóveis /Terrenos Rural urbanos, descritos com os dados e com informação por descrição fotográfica e documental vistoriada, visita externa, objeto da lide**,** sendo **R**[1], na vistoria Sr. Valmir, **R**[2] na visita Sra. Marly, **R**[3] na vistoria acompanhado com o corretor Sr. Valmir, **R**[4], na visita do local Sr. Lopes, **R**[5] na visita com Corretora Sr. Jander, **R**[6] na visita com corretora Sr. Ramos.

13.3. **A**DOTAMOS NESTE TRABALHO o **METODO COMPARATIVO**, considerando média obtida por ofertas encontradas nas imediações dos bairros e áreas mistas, também por intermédio das vendas direta por corretor e proprietários e se dando a indicação das imobiliárias para as intermediações, que nos servirão como referências tendo as vistoria de confirmação, no raio de 500 m a 8,00 km na região, concentração ao atendimento dos móveis à venda , em imobiliárias de conhecimentos mais antigas ficando concentrada as referência, onde se localiza o imóvel (**IA**), dando prosseguimento às diligências e exames "IN LOOCO", se procurou observar com todos os detalhes possíveis os aspectos relacionados à que os terrenos, possuem com intenção local entre vizinhança do imóvel rural. Para possível identificação aos imóveis e terrenos com características semelhantes ao avaliando, conforme, sendo as referências **(R**[1]**, R**[2]**, R**[3]**, R**[4]**, R**[5]**,** R[6], **R**[7]**, R**[8]**, R**[9]**, R**[10] **, R**[11]**, R**[12]).

14. METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis/Terrenos comercial urbano com características semelhantes ao **AVALIANDO,** assim demonstrando adotará neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** buscado junto aos Imóveis e terrenos, visitados a pontuação de comparações com imóveis/ terrenos semelhantes entre si localizados em bairros equivalentes ou do mesmo local ao Terreno avaliando e assim sendo, como referenciais comerciais urbanos (**R**[1], **R**[2], **R**[3], **R**[4], **R**[5], **R**[6], **R**[7], **R**[8], **R**[9], **R**[10], **R**[11], **R**[12]). Para encontrarmos o valor em questão, já identificados conforme busca exaustiva na região onde se deu as indicações e as visitas sendo assim comparado ao **R**[2] o que mais se assemelha, com as características e solo semelhantes.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

15. IMOVEIS REFERENCIAIS

15.1. IMOVEL RURAL – R[1].		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Estrada do Bom Sucesso, nº 596, Bairro Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Cooperativa Imobiliária dos Imóveis - CRECI. 65.784.		
Corretor Contato: Sr. Valmir (19) 9.9155-7732 - e-mail. www.cooperativadosimoveis.com		
Venda R$ 9.604.000,00.	Idade Const.: 40 anos.	Áreas de Const.: 180,00m².
Mercado (- 10%).	**Venda R$ 8.643.600,00.**	Conservação: 40/C-29,90%.
Área de Terra: 2.8347alq.	Área de terra: 6,8600ha.	Área de terra: 68.600,00m².
Venda: R$ 3.049.211,60.	Venda: R$ 1.260.000,00 /ha.	Vl. da Terra: R$ 126,00 /m².

R[1] - DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel área rural com topografia em declive, Sitio Gramado (Padrão Médio) grade da estrada de aclive mais de 3,00m de formas regular com casa sede, casa de colono, galpão de equipamentos, coberturas diversas, de arrendatários de plantio de legumes e Terreno tendo topografia em aclive de 0,80cm, plana em aspecto visual seco com no estado conservação boa conservação com reviramento de plantios da época, sistema de irrigação em toda área, tanque de peixe, rede elétrica, telefonia Toda com fechamento de cerca lindeira, frente e entrada com fechamento de alambrado, tendo no local as benfeitorias de Infraestrutura de manutenção da estrada.



Foto 1 - Vista da Estrada do Bom Sucesso.



Foto 2 - Entrada Do Sitio.



Foto 03 - Vista Extensão da Area.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

15.2. IMOVEL RURAL – R².		**CEP. 13346-410**
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados		
Est. Munic. Elias Jose Aun Dr./Est M. F. Jose Salla, s/n, Bairro Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Rosa Brolo - Corretora de Imóveis CRECI 74.092-F.		
Corretor Contato: Sra. Marli (19) 9.8254-7703 - broloimoveis@hotmail.com.br		
Venda R$ 4.140,000,00.	Idade Const.: 00 anos.	Áreas de Const.: 00,00 m²
Mercado (- 10%).	**Venda R$ 3.726.000,00.**	Conservação: no estado%.
Área de Terra: 1,900alq.	Área de terra: 4,600ha.	Área de terra: 46.000,00m².
Venda: R$ 1.961.052,63.	Venda R$ 810.000,00/ha.	Valor Terra: R$ 81,00 /m².

R² – **DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL**: Área do móvel tendo topografia em declive para estrada principal e em aclive para Estrada Rafael Elias e seca com relação entre as estradas, em aclive de 1,40mt em platôs, em aspecto visual, sem conservação, tendo o local todas as benfeitorias, ruas pavimentadas, energia, telefonia, internet, correio, serviço de coleta de lixo, próximo a linhas de ônibus municipal.



Foto 04 - Vista Est. Municipal Elias c/ Est M. Francisco Jose Salla.



Foto 05 - Cruz. Est M. Elias c/ Francisco Salla.



Foto 06- Est. M. Francisco Jose Salla.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

15.3. IMOVEL RURAL – R³.		**CEP. 13346-410**
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Estrada Mato Adentro, nº 364, Bairro Mato Adentro, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Cooperativa dos Imóveis - CRECI 74.092-J.		
Corretor Contato: Sr. Valmir (19) 9.7125-2200 - www.cooperativadosimoveis.com.br		
Venda R$ 5.100.000,00.	Idade Const.: 35 anos.	Áreas de Const.: 160,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 4.590.000,00.**	Conservação: 24/D - 21,80%.
Área de Terra: 2.3223alq.	Área de terra: 5,620ha.	Área de terra: 56.200,00m².
Venda: R$ 1.976.488,83.	Venda R$ 816.725,98/ha.	Valor Terra: R$ 81,67 /m².

R³ – DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel, rural área localizado frente a estrada, com aclive de 0,15 cm em platô plano, com declive em platôs em aspecto visual, boa conservação, construção de casa em unidades 60,00 com coberturas de 20,00m² , com galpão de ferramentas e equipamentos de 80,00m², área de plantio de mandioca e leguminosos e cercados de suínos, poços e tanque agua potável, todo fechamento de cercas lindeiras e portão e alambrado, Rua de pedrisco, energia, telefonia, próximo a linhas de ônibus municipal.



Foto 07 - Vista da Entrada- Sitio da Palmeira.



Vista 08 - A Esquerda da Estrada Divisa.



Vista 09 - A Direita da estrada em divisa.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

15.4. IMOVEL RURAL – R⁴.		**CEP. 13346-410**
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados		
Rod. C. Cyriaco Scaranelo Pires, nº 3.250, Residencial Indaiá, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Lopes Alphvilly - CRECI 13.634-J.		
Contato: Viva Real www.vivareal.com.br/imóvel/fazenda. Sitio-parque -residencial		
Venda R$ 2.057.000,00.	Idade Const.: 24 anos.	Áreas de Const.: 160,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 1.870.000,00.**	Conservação: 24/D -21,80%.
Área de Terra: 0,9090 alq.	Área de terra: 2,20 ha.	Área de terra: 22.000,00m².
Venda: R$ 2.057.205,72.	Venda R$ 850.000,00/ha.	Valor Terra: R$ 85,00/m².

R⁴ - DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel, rural área localizado frente, com aclive de 1,20m em platô plano, com declive aspecto visual, boa conservação (Padrão Médio), Sitio São Jose, casa com toda distribuição 120,00m² com coberturas de 40,00 m², com curral de ordenha e área de cultivo de capim açu – Embrapa, área de plantio de café e pomar com variedades fruta, dois tanques com peixes, poço artesiano. Energia elétrica de ótima localização de fácil acesso.



Foto 08 - Vista extensão da Área.



Foto 09 - Vista da área formada.



Foto 10 - Vista as Construções Casas.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

15.5. IMOVEL RURAL – R^5.		**CEP. 13346-410**
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Estrada do Mirim, nº 3628, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Jander Robson Wohlk - Fone (19) 9.9759-8218.		
Contato: Viva Real www.vivareal.com.br/imóvel/fazenda.Sitio-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R$ 3.542.000,00.	Idade Const.: 20 anos.	Áreas de Const.: 196,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 3.220.000,00.**	Conservação: 20/E – 27,90%.
Área de Terra: 1.5207alq.	Área de terra: 3,68ha.	Área de terra: 36.800,00m².
Venda: R$ 2.117.445,91.	Venda R$ 875.000,00/ha.	Valor Terra: R$ 85,00/m².

R^5 - DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com semi/plano, em platô plano, com declive aspecto visual, boa conservação (Padrão Médio) Sitio Wohlk, casa com toda distribuição 120,00m², duas casas de caseiro 76,00m² com dois galpões coberto com 260,00 m², com curral de criação e área de gramado, lago de lazer, contorno cercado em pedra bruta a com nascente, alimentação potável poço artesiano.



Foto 11 - Vista Estrada do Mirim.



Foto 12 - Vista área Interna passagem.



Foto 13 - Vista da Extensão Interna.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

15.6. IMOVEL RURAL – R[6].		**CEP. 13346-410**
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Acesso A/ a Estrada do Mirim, nº 262, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Rocha & Ramos Imóveis - Fone (19) 3226-7048/9.9728-2297.		
Contato: Viva Real www.vivareal.com.br/imóvel/fazenda.Sitio-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R$ 3.542.000,00.	Idade Const.: 20 anos.	Áreas de Const.: 213,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 3.220.000,00.**	Conservação: 20/E – 27,90%.
Área de Terra: 1.5207alq.	Área de terra: 3,68ha.	Área de terra: 51.000m².
Venda: R$ 2.117.445,91.	Venda R$ 875.000,00/ha.	Valor Terra: R$ 80,00/m².

R[6] – **DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL:** Imóvel, rural área de boa localização, com pequeno declive, em platô plano, aspecto visual, boa conservação (Padrão Médio) Sitio Repouso, casa com toda distribuição 85,00m², três casas individuais 128,00m² e todas divididas entre si área de gramado, Pomar, e arborização, próximo da represa Capivari Mirim, sítio de fundo com entradas e saídas individuais.



Foto 14 - Vista principal da área do sítio.



Foto 15 – Vista Esquerda interna.



Foto 16 - Vista do Pátio a Direita.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

15.7. IMOVEL RURAL – R[7].		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Rua Cristiano Soleguin / Travessa Soleguin nº s/n, Parque Indaiá - Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Nelson Alfredo Imóveis - CRECI–17.046-J – Fone (19) 3875-8488.		
Corretor contato: Sr. Sandro (19)9.9266-8701 - e-mail. nalfredoimoveis@gmail.com		
Venda R$ 3.451.286,69.	Idade Const.: 00 anos.	Áreas de Const.: 00,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 3.137.533,36.**	Conservação: no estado%.
Área de Terra: 1.12alq.	Área de terra: 2,70ha.	Área de terra: 27.000,00m².
Venda: R$ 2.801.369,07.	Venda R$ 1.162.049,39/ha.	Valor Terra: R$ 116,20/m².

R[7] – DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL URBANO: Imóvel, rural urbano área de boa localização, semiplano entre a Rua Cristiano Soleguin / Travessa Soleguin, com aspecto visual, boa conservação (Padrão Médio), localização de área a conjuntos residencial em formação fechada, área com gramas com todo fechamento por cerca lindeira, próximo ao bairro Indaiá, rede elétrica, telefona, rua pavimentada, serviços de coleta de lixo e internet, próximo a linhas de ônibus municipal.



Foto 17 - Vista de Cruzamento da Area.



Foto 18 – Vista da Posição Agente.



Foto 19- Vista Esquerda da Extensão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

15.8. IMOVEL RURAL – R[8].		**CEP. 13346-410**
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Acesso - Estrada do Mirim, nº 954, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: JB Viana Imóveis, Fone (19) 3821.2653 / 9.9868-4575.		
Contato: www.zapimoveis.com.br/imóvel/fazenda.Sitio-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R$ 2.690.532,00.	Idade Const.: 18 anos.	Áreas de Const.: 126,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 2.421.478,80.**	Conservação: 18/D-17,80%.
Área de Terra: 1.4237alq.	Área de terra: 3,45ha.	Área de terra: 34.494,00m².
Venda: R$ 1.700.835,00.	Venda R$ 701.877,90/ha.	Valor Terra: R$ 63,50/m².

R[8] – DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com pequeno declive, em platô plano, mata nativa, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sitio Fortaleza, casa com toda distribuição interna e acessos, duas casas individuais 126,00m², Área de churrasqueira, piscina adulto e infantil com campo de futebol, tendo entre si área de gramado, Pomar, e arborização, próximo da represa Capivari Mirim.



Foto 20 - Vista Acesso do Imóvel.



Foto 21 - Vista em extensão a esquerda.



Foto 22 - Vista a direta do Imovel.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

15.9. IMOVEL RURAL – R[9].		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Acesso 08 - Estrada do Mirim, nº 954, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Visão Imóveis, Fone (19) 3801-8190.		
Contato: www.zapimoveis.com.br/imóvel/fazenda.Sitio-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R$ 2.415.000,00.	Idade Const.: 22 anos.	Áreas de Const.: 173,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 2.173.500,00.**	Conservação: 18/D-17,80%.
Área de Terra: 1.4260alq.	Área de terra: 3,45ha.	Área de terra: 34.500,00m².
Venda: R$ 1.524.193,55.	Venda R$ 630.000,00/ha.	Valor Terra: R$ 53,80/m².

R[9] - DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com pequeno declive, em platô plano, com mata nativa, riacho fluente água potável, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sitio Imagem, casa grande com todas as acomodações distribuição 125,00m², casa de caseiro com 48,00m² área de churrasqueira, piscina e edícula, campo de futebol, horta e três tanques de criação de peixes, tendo Pomar, e arborização.

.



Foto 22 - Vista a entrada do Imóvel.



Foto 23 - Vista dos Tanques Fundos.



Foto 24 - Vista Direita Casa.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

15.10. IMOVEL RURAL – R[10].		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Acesso 08 - Estrada do Mirim, nº 986, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: J.A Marques Imóveis Ltda.- Fone (19) 3935-1236/9.9666-2207.		
Contato: www.vivareal.com.br/imóvel/fazenda.Sitio3quartos-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R$ 2.808.000,00.	Idade Const.: 24 anos.	Áreas de Const.: 186,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 2.173.500,00.**	Conservação: 18/D-17,80%.
Área de Terra: 1.4876alq.	Área de terra: 3,60 ha.	Área de terra: 36.000,00m².
Venda: R$ 1.887.604,19.	Venda R$ 780.000,00/ha.	Valor Terra: R$ 50,90/m².

R[10] - DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com declive, em boa topografia em platô plano, água potável, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sitio, duas casas Grandes com todas as acomodações distribuição 130,00m², casa de caseiro com 56,00 m²Área de churrasqueira, edícula, três tanques de criação de peixes, boas arborização e gramados, tendo Pomar formado, e distante do asfalto de 1 km.

.



Foto 25 – Vista frente entrada do Sitio.



Foto 26 - Vista a esquerda C. Caseiro.



Foto 27 – Vista Direita Plana dos Tanques.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

15.11. IMOVEL RURAL – R[11]		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Wagner Glauber, Agente Autorizados.		
Estrada Caminho da Rosa, s/n, Gleba 06, Sitio São Miguel, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Waliriz Imóveis Ltda. CRECI 80.416 - Fone (19) 3894-6747.		
Corretor Contato: Valmir, (19) 9.8723-1116, e-mail waltrizimoveis@uol.com.br		
Venda R$ 1.793.137,50.	Idade Const.: 00 anos.	Áreas de Const.: 00,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 1.630.125,00.**	Conservação: 00%.
Área de Terra: 0,86alq.	Área de terra: 2,08ha.	Área de terra: 20.788,80m².
Venda: R$ 1.895.494,17.	Venda R$ 783.713,94/ha.	Valor Terra: R$ 78,41,00/m².

R [11] - DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com boa topografia em local plano, água potável, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sitio São Miguel, área de mata sem conservação com pequenos arvoredos e capim enaipe e dentre do condomínio, estrada de terra, e fechamento de cerca lindeira pasto de criação.



Foto 28 - Vista da Entrada para Estrada.



Foto 29 - Vista Localização do Terreno.



Foto 30 - Vista da Area do Terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

15.12. IMOVEL RURAL – R[12].		**CEP. 13346-410**
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Estrada Municipal Francisco Jose Salla, s/nº Km 3,5, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Rosa Brolo Imóveis Ltda., CRECI 74.092-F.		
Corretor Contato: Sra. Marli (19) 9.8254-7703, e-mail broloimoveis@hotmail.com		
Venda R$ 6.094.440,00.	Idade Const.: 00 anos.	Áreas de Const.: 00,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	**Venda R$ 5.540.400,00.**	Conservação: 00%.
Área de Terra: 1.4876alq.	Área de terra: 7,60ha.	Área de terra: 76.000,00m².
Venda: R$ 3.724.388,27.	Venda R$ 729.000,00/ha.	Valor Terra: R$ 72,90/m².

R [12] - DESCRIÇÃO DO IMOVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com boa topografia em local plano, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sitio E, área de gramado tipo batatais serrado sem conservação com pequenos arvoredos e capim gordura, frente a estrada, estrada de terra, e fechamento de cerca lindeira pasto de criação de animais e pasto de cavalos.



Foto 28 - Vista da área a Estrada.



Foto 29 - Vista a esquerda do Terreno.



Foto 30 - Vista a direita Cruzamento.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

16. CONCEITO

16.1. Optaremos por encontrar as MÉDIAS entre os chamados, Imóvel/ Terreno – Rural Urbanos Referenciais, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO, aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.** Na presente comparação das construções, no estado de conservação, se enquadram entre, Popular e médio necessitando de reparos, comparação à vida útil referencial e coluna do estado de conservação critérios utilizados de conformidade à **Tabela Ross Heidecke**, metodologia Tabela Norton adaptada a CAAVI (Anexo III – Item 01).

16.2. ADOTANDO o valor médio do m² obtido, como correspondendo ao nosso Hipotético ***Terreno Paradigma***, considerando o Terreno/imóvel – Rural Urbano. Quanto o valor médio do m² dos terrenos obtido através das consultas, resultado de negócios efetivamente anunciados, como correspondendo ao nosso hipotético imóvel/Terreno Rural urbano, Avaliado quando comparado ao perfil do ***Terreno Paradigma*** considerando os graus de fundamentação da norma ABNT-NBR-**14.653/2** da premissa adotada na quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados características, no mínimo de **6** em média (**12**) doze imóveis /terrenos Rural Urbano, bem como assim a comparação de conformidades aos cálculos de medias para os elementos comparativos no que se refere a área que apresentam foram utilizados das vendas o fator de área saneadas.

16.3. DEMONSTRAÇÃO DESCRIMINADA DOS IMOVEIS E MEDIAS SANEADAS

ENDEREÇO		Área/m²	Área-Const. m²	VL/ Merc. (-10%)	SANEAMENTO DA MEDIA/ R$	
					1 - VR/T m²	2 - VR/T m²
IA	Estrada do Mirim. nº 304, Bairro Mirim	64.534,00	473,27		---	---
IA-1.4	Casa 01, 02, 03 e 04	-------	-------	-------	---	---
IA-5	DEPOSITO CAIXARIAS 05	-------	-------	-------	---	---
IA-6	TRATAMENTO DE FRUTAS 06	-------	-------	-------	---	---
IA-7	ABRIGO VEÍCULO - 07/ORQUIDÁRIO 08	-------	-------	-------	---	---

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

1	Estrada do Bom Sucesso, 596, Bairro Mirim.	68.600,00	180,00	8.643.600,00	**122,35**	**122,35**
2	Est Munic. Elias J Aun Dr./ Est Munic. M Francisco Jose Salla, Bairro Mirim.	46.000,00	0,00	3.726.000,00	**81,01**	**81,01**
3	Estrada Mato Adentro, nº 364, Bairro Mato Adentro.	52.200,00	75,38	4.590.000,00	**75,38**	**75,38**
4	Rod Conego Cyriaco S. Pires, nº 3.250, Residencial Parque Indaiá.	22.000,00	160,00	1.870.000,00	**68,93**	**68,93**
5	Estrada do Mirim, nº 3.628, Bairro do Mirim.	36.800,00	196,00	3.220.000,00	**76,70**	**76,70**
6	Acesso A- Estrada do Mirim, nº 262, Bairro do Mirim.	51.000,00	213,00	3.220.000,00	**54,63**	**54,63**
7	Rua Cristiano Soleguin /Travessa Soleguin s/n Residencial Indaiá.	27.000,00	160,00	3.426.500,00	116,20	---
8	Acesso - Estrada do Mirim, nº 954, Bairro do Mirim.	34.494,00	125,00	2.421.478,80	63,50	---
9	Acesso 08 - Estrada do Mirim, nº 954, Bairro do Mirim.	34.500,00	173,00	2.173.500,00	53,80	---
10	Acesso 08 - Estrada do Mirim, nº 868, Bairro do Mirim.	36.000,00	186,00	2.173500,00	50,90	---
11	Estrada Caminho da Rosa s/n Gleba 06 Sitio São Miguel – Res. Vila Suíça.	20.788,80	00,00	2.173.500,00	78,41	---
12	Estr. Municipal José Salla. s/n Km 3,5. Bairro do Mirim.	76.000,00	00,00	7.387.200,00	72,90	---
SOMATORIA DOS ITENS					**914,71**	479,00
MÉDIA DA SOMATORIA: DIVISAO COLUNA **(1) / 12**					**76,23**	
MÉDIA DA SOMATORIA: DIVISAO COLUNA **(2) / 6**					---	79,83
LIMITE MAXIMO 30%					**99,10**	103,78
LIMITE MINIMO 30%					**53,36**	55,88

16.4. Os Valores devidamente Saneados, Escolha Entre os Limites do Máximo e Menor na média coluna **(1),** Valor do Terreno pelo m², (+30%) A Maior do Terreno dos Imóveis Referenciais de 01 a 06, Correspondem Assim de R$ 79,83 /m².

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

16.4. Os Terrenos / Imóvel Rural considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado ***Terreno Paradigma*** obtiveram com a representativa as planilhas, de onde se levantados nas demonstração aos dados de Coleta formalizados: No caso presente assim realizados exaustiva pesquisas de mercado junto ao representantes do vendedores e confirmados por suas placas promocionais e assim como as confirmações de visitas demonstradas, para formalizar devidamente homogeneização através de fatores adequados a saber ,sempre com base as Normas da ABNT sobre as pesquisas de valores.

16.5. No caso presente foram tomadas como padrão área total do terreno/imóvel serviente com sua superfície e área constante, e após faremos a homogeneização para área pertinente com a sua superfície demonstradas, os valores dos terrenos por m² saneados pela média aos valores demonstrados a tabela de cálculo de valor e composição, demonstrado com todos os referenciais compostos aos limites. **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**: Os terrenos, considerados neste estudo quando comparados hipoteticamente chamados ***Terreno/Imóveis Urbanos Paradigma*** (**910**), obtiveram as seguintes pontuações vide, **VD** - Coletas de Dados (Anexo I).

17. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DAS PONTUAÇÃO OBTIDA

IMÓVEL		Pontuação Obtida	% REPRESENTATIVA Pontuação: 910 = x %
IA	Imóvel Paradigma 910 pontos = 100%	1.118	122,85%
R^1		1.140	125,27%
R^2		1.070	117,58%
R^3		1.070	117,58%
R^4		1.130	124,17%
R^5		1.075	118,13%
R^6		1.015	111,53%

17.1. ADOTANDO o valor médio do Terreno Rural por m², obtido através das consultas de resultado em negócios efetivamente anunciados, como correspondendo ao nosso

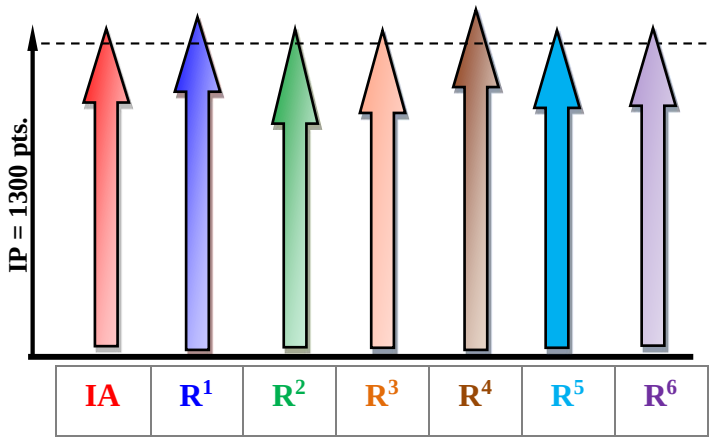
RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

hipotético Terreno Paradigma com seus 100%. Considerando que o **IMOVEL/TERRENO RURAL** avaliando quando comparado ao perfil ***Paradigma Rural*** representa **100,00 %** em suas virtudes de detalhes que o prejudicam comercialmente pelos ditames estabelecidos, pelo próprio mercado imobiliário temos que o valor do m² do terreno avaliado corresponde a:

18. GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	910,00%
IA	=	112,85%
R^1	=	125,27%
R^2	=	117,58%
R^3	=	117,58%
R^4	=	124,17%
R^5	=	118,13%
R^6	=	111,53%

19. FATOR DO TERRENO EM MEDIA DOS REFERENCIAIS

Assim, temos que a **MÉDIA** do imóvel/terreno Rural **entre** os referenciais é:

R$/m² dos terrenos Rural:
R^1 122,35 + R^2 81,01+ R^3 75,38 + R^4 68,93 + R^5 76,70 + R^6 54,63 ÷ **6** =

R$ 79,83 médio/ m²

Resultando a média dos valores dos terrenos Urbanos
De R^1 a R^{12} e demonstrado como = R$ 914,71 : 12

R$ 76,23 média m²

Valor da média entre os limites R$/m² dos imóveis terrenos urbanos:
Limite Médio da Somatória 79,83 + (2) Limite Máximo + 30% = 103,70 : **2**

R$ 91,77 médio/m²

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

Representativa dos dados pontuação dos imóveis urbanos %:	
R¹ 125,27 % + R² 117,58 % + R³ 117,58 % + R⁴ 124,17% + R⁵ 118,13 %+ R⁶ 111,53 % ÷ 6 =	119,04 % Repres.

Logo, o Imóvel/Terreno ***Paradigma Rural*** corresponde a: (R$ 91,77,00 médio /m²) ÷ (% Repres. Média) 119,04 %) =	R$ 77,09 /m² (=100%)

20. FATOR TERRENO AVALIANDO (IA):

Se o (**IA**) corresponde a 122,85 % quando comparado ao chamado **Imóvel/Terreno Rural *Paradigma Rural***, e se temos que os 100% deste equivalem a R$ 77,09 então, o valor do terreno do **TERRENO URBANO AVALIANDO** (**IA**) é equivalente a (R$ 77,09 médio /m²) x (% Repres. 122,85 %) = R$ 94,71 / m²

Finalmente: tendo, o valor do m² da terra, terreno rural e de R$ 94,71, que multiplicado pela área total do terreno rural que o (IA) possui, neste caso 64.534,00 m², nos fornece seu valor do Terreno é igual a R$ 6.112.015,14 (Seis milhão e cento e doze mil e quinze reais e quatorze centavos).

Finalmente: tendo, o valor do m² da terra, terreno rural e de R$ 94,71, que multiplicado pela área total do terreno rural que o (IA) possui, neste caso 64.534,00 m², nos fornece seu valor do Terreno é igual a R$ 6.112.015,14 (Seis milhão e cento e doze mil e quinze reais e quatorze centavos).

VALOR DO TERRENO RURAL (Urbano) AVALIANDO E DE:	**R$ 6.112.015,14**

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

Diante do exposto, atribuímos ao (**IA**) Imóvel /Terreno Rural Urbano em questão o valor da correção de atualização média em 20% (Vinte e cinco por Cento) total aproximado de mercado sob valor de: R$ 6.112.015,14, perfazendo o total de R$ 7.334.418,17 (Sete milhões trezentos e trinta e quatro mil quatrocentos e dezoito reais e dezessete centavos).

Em números arredondados comercial valor da locação comercial corresponde assim em: R$ 7.334.400,000 (Sete milhão trezentos e trinta e quatro mil e quatrocentos Reais).

IMÓVEL /TERRENO RURAL Urbano:
Estrada Municipal Francisco Jose Salla, nº 304, Loteamento Bairro do Mirim.
Logo, o valor do Terreno Rural (Urbano). Avaliando e de: R$ 7.334.400,00

21. FATOR DAS CONSTRUÇOES DO IMOVEL RESIDENCIAL:

A SEQUÊNCIA (IA)

21.1. Casa 01: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra,
Padrão Popular Corresponde a:
Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:
R$ 2.305,35/m² x área construída de 44,22m² = R$ 101.942,58 (Cento e um mil e novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos).
Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 37,20 % que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) cruzamento cartesiano 44/D–37,20%. Sendo R$ 101.942,58 – 37,20% = R$ 64.019,94
Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R$ 64.019,94** (Sessenta e quatro mil e dezenove reais e noventa e quatro centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

21.2. Casa 02: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra, Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R$ 2.305,35/m² x área construída de 90,92m² = R$ 209.602,42 (Duzentos e nove mil e seiscentos e dois reais e quarenta e dois centavos).

Considerando seu estado de Conservação bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 82,10%, que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) no cruzamento cartesiano de 42/H - 82,10%. Sendo R$ 209.602,42 – 82,10% = R$ 37.518,84.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R$ 37.518,84** (Trinta e sete mil e quinhentos dezoito reais e oitenta e quatro centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

22.3. Casa 03: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra, Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R$ 2.305,35/m² x área construída de 41,42m² = R$ 95.487,60 (Noventa e cinco mil e quatrocentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 18,60% que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) no cruzamento cartesiano de 26/C – 18,60%. Sendo R$ 94.487,60 – 18,60% = R$ 76.912,91.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R$ 76.912,91** (Setenta e seis mil novecentos e doze reais e noventa e um centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

21.4. Casa 04: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra, Corresponde a: Padrão Popular

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R$ 2.305,35/m² x área construída de 71,76m² = R$ 165.431,92 (Cento e sessenta e cinco mil e quatrocentos e trinta e um reais e noventa e dois centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 57,60% que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) no cruzamento cartesiano de 20/G – 57,60%. Sendo R$ 165.431,92 – 57,60% = R$ 70.143,13.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R$ 70.143,13** (Setenta mil cento e quarenta e três reais e treze centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

21.5. Galpão 05: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra,

Corresponde a: Padrão Popular

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R$ 2.400,47/m² x área construída de 150,00m² = R$ 360.070,50 (Trezentos e sessenta mil e setenta reais e cinquenta centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 61,80% que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) no cruzamento cartesiano de 30/G – 61,80%. Sendo R$ 360.070,50 – 61,80% = R$ 137.546,93.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R$ 137.546,93** (Cento e trinta e sete mil e quinhentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

21.6. Trat. de Frutas 06: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra, Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R$ 2.305,35/m² x área construída de 33,78m² = R$ 77.874,72 (Setenta e sete mil e oitocentos e setenta e quatro reais e setenta e dois centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 65,90% que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) no cruzamento cartesiano de 40/G – 65,90%. Sendo R$ 77.874,72 – 65,90% = R$ 26.555,28.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R$ 26.555,28** (Vinte e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e vinte e oito centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

21.7. Abrigo Coberto 07: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra, Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R$ 2.305,35/m² x área construída de 41,13m² = R$ 94.819,05 (Noventa e quatro mil e oitocentos e dezenove reais e cinco centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 77,20% que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) no cruzamento cartesiano de 14/H – 77,20%. Sendo R$ 94.819,05 – 77,20% = R$ 21.618,74.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R$ 21.618,74** (Vinte e um mil e seiscentos e dezoito reais e setenta e quatro centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

21.8. LOGO, O VALOR DO CONSTRUÍDO NO IMÓVEL RURAL AVALIANDO CONSTANTE ASSIM DE CONFORMIDADE A:		
Valor da construção residencial (Casa 01).	R$	64.019,94
Valor da construção residencial (Casa 02).	R$	37.518,84
Valor da construção residencial (Casa 03).	R$	76.912,91
Valor da construção residencial (Casa 04).	R$	70.143,13
Valor da construção Deposito (Galpão 05).	R$	137.546,93
Valor Tratamento de Frutas (Trat. - 06).	R$	26.555,28
Valor Abrigo Coberto (Autos 07).	R$	21.618,74
Valor das Construções no estado existente	**R$**	**434.315,77**

22. FATOR **VALOR TOTAL DO IMOVEL RURAL AVALIANDO (IA):**

22.1. De conformidade o levantamento assim demostrados dos Imóveis /Terreno Rural assim demonstrando sua valorização, até o presente dos levantamentos aferidos e na vistoria, assim confirmando com pesquisas dos referenciais de conformidade em demonstração abaixo:

22.1.1. VALOR DO IMÓVEL/TERRENO RURAL AVALIANDO CONSTANTE DA PLANILHA EM CONFORMIDADE CORRESPONDE (**IA**):		
Valor da Área do Terreno Rural	R$	7.334.400,00
Valor das construções existente no Estado	R$	434.315,77
VALOR TOTAL DO IMOVEL RURAL	**R$**	**7.768.715,77**

IMÓVEL /TERRENO RURAL Urbano:
Estrada Municipal Francisco Jose Salla, nº 304,
Loteamento Bairro do Mirim.
Logo, o valor do Terreno/Imóvel Rural (Urbano) Avaliando e de:
R$ 7.768.715,77 (Sete milhões setecentos e sessenta e oito mil setecentos e quinze reais e setenta e sete centavos).

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

PERITO JUDICIAL
Maximiro Araújo Sampaio
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

23. JUSTIFICATIVAS

23.1. Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos ,utilizando o **Método Comparativo** direto de dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuação especificas do Mercado do imóvel objeto deste, trata-se de uma avaliação expedita/territorial com Técnica Moderna de Avaliação Urbana, como a do CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliação Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional /MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 032/09.

23.2. Este (**LTAJ**) Laudo Técnico de Avaliação Judicial do imóvel/terreno (Urbano) se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis/terrenos comercial e residenciais urbano, por Profissionais devidamente registrados junto ao CRECI desta região conforme lei 6.530, Resolução 1.066-2007 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquides do referido ***Imóveis/Terreno Paradigma Urbano*** devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do Mercado com ajustes apropriados. Concluímos, portanto, que o valor do imóvel/terreno de uso residencial urbano, avaliando é de **R$ 7.768.715,77** devendo-se prever uma variação de até 10% (-5% a + 5%) devido à necessidade e dinâmica do próprio mercado imobiliário.

Diante do exposto, atribuímos o Imóvel/Terreno Rural /Urbano em questão no valor total de mercado assim apurado de:

R$ 7.768.715,77

Variável de - 5% = R$ 7.380.279,98

Variável de + 5% = R$ 8.157.151,55

Declaração de conformidade com o CÓDIGO DE ÉTICA o signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes e princípios fundamentais:
– O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel comercial, do presente laudo (**IA**).
– Os honorários profissionais não estão de forma alguma, sujeitos a conclusão deste laudo.

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

– O signatário não tem inclinação nem interesse em relação ao terreno envolvido nesta Laudo e tampouco em relação á solicitante.

– Do melhor conhecimento e crédito do signatário as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados diligências, pesquisas, vistorias e levantamentos técnicos e custos são verdadeiros corretos.

– Este laudo fora elaborado com a estreita observância dos postulados nos procedimentos de ambos consagrados da avaliação e amparados por normas constantes dos Códigos de Ética Profissional do CRECI, Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, e do Conceito Avançado em Avaliações Imobiliárias – CAAVI – 2004, CREA Conselho dos Engenheiros e Agrônomos Indaiatuba SP e ABNT, IBAPE, CAJUFA e outras pertinentes.

TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo consta com 46(Quarenta e seis) páginas, esta última datada e assinada. Integra ainda este trabalho, os complementares contendo: ANEXO III, ANEXO IV .

INDAIATUBA, 03 DE JUNHO DE 2024.

Maximiro Araújo Sampaio
CPF. 059.894.428-15 e RG. 3.393.182-3
Tecnólogo Infraestrutura
Perito Judicial Avaliador
CRECI/SP-22.529–CNAI 22.629
CAAVI/SP-100-2008

Assistente Técnica

Carolina Mª dos S. Silva
RNE. W678734-J – 051.239.008-88
Técnica em Edificações
Perita Avaliação Imobiliária
CFT 0512390088-8 - IBAPE/SP - 2015

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – PARQUE INDAIA - INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 9.8816-5262 - 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com - perito.sampaio@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código KiTyzo26.

3ª VARA CIVEL COMARCA DE INDAIATUBA-SP

PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248

ANEXO – III

01- TABELA ROSS HEIDECKE

02- CUSTOS Unitários PINI de Edificações (R$/m²).

03- DOCUMENTO DE INDENTIFICAÇÃO
I-Matricula nº 19.192 – Gleba D



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

Maximiro Sampaio
PERITO JUDICIAL AVALIADOR
CRECI/SP - 22.529

TABELA DE DEPRECIAÇÃO EM FUNÇÃO DA IDADE E O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA

FONTE: TABELA ROSS HEIDECKE

%VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,50
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

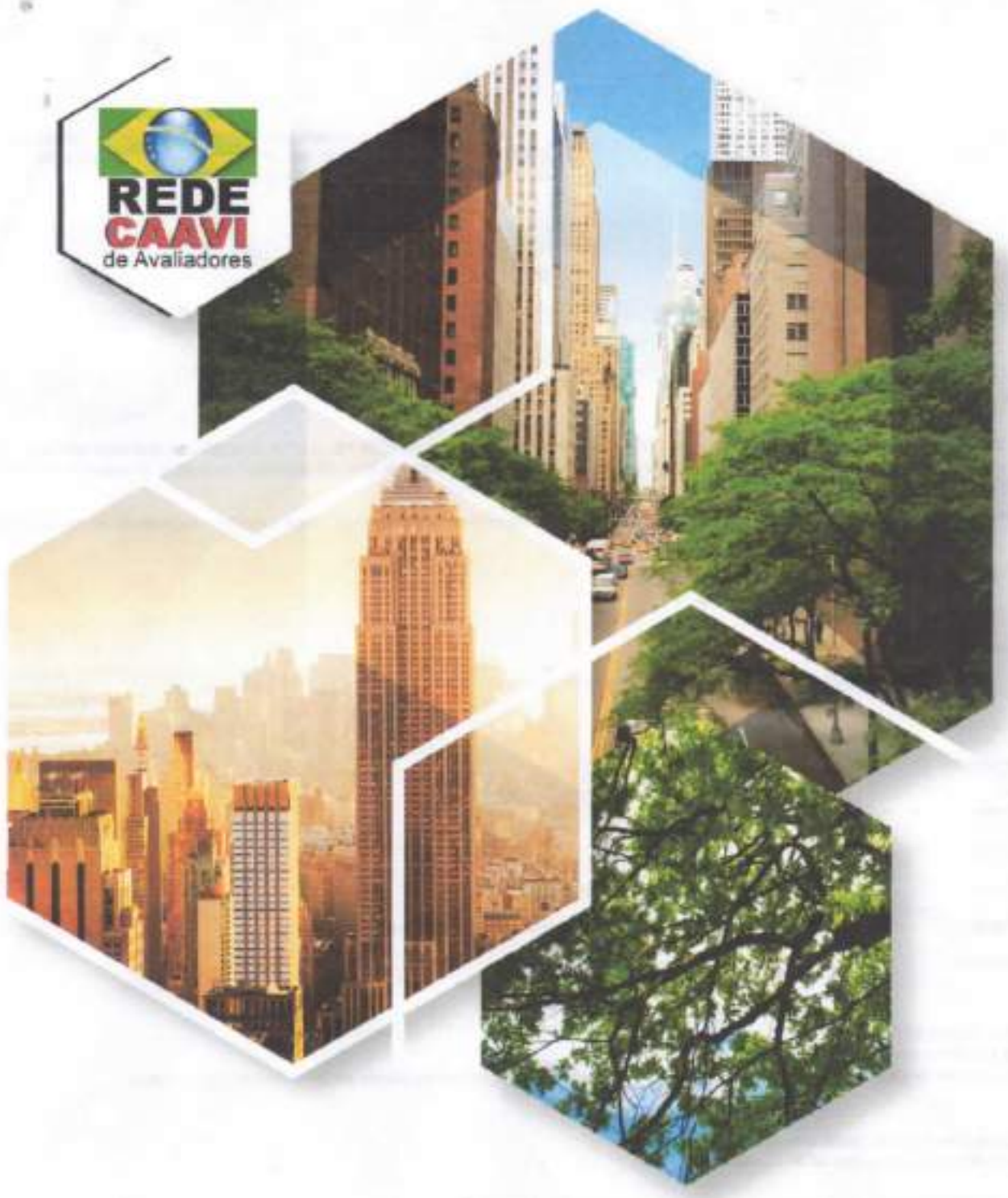
NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal,

100% da Vida Útil = 50 anos.

LEGENDA: %VU = PROCENTAGEM DE VIDA UTIL	
A = NOVO	E = REPAROS SIMPLES
B = ENTRE NOVO E REGULAR	F = ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
C = REGULAR	G = REPAROS IMPORTANTES
D = ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	H = REFORMAS DE GRANDE PORTE

RODOVIA CÔNEGO CYRIACO S. PIRES, nº 3350 – SITIO DE RECREIO DA COLINA – INDAIATUBA – SP – CEP 13332-100.
Fone: (19) 3835-5751 - 98816-5262 E-mail: perito.sampaio@ig.com.br – perito.sampaio@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.



CAAVI

www.caavi.com.br

PINI Abril 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²)

abril, 2023

Uso de Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.841,81	2.455,66	1.186,15	3.795,99	2.349,21	1.446,77	3.290,46	2.254,03	1.036,43
Residencial médio (2)	2.974,52	1.960,33	1.015,19	3.098,95	1.858,64	1.240,30	2.672,81	1.791,28	881,53
Residencial popular (3)	2.305,35	1.552,39	752,96	2.529,30	1.606,42	916,88	2.186,20	1.533,80	652,39
Sobrado popular (11)	2.622,55	1.719,68	902,87	2.732,22	1.633,79	1.098,43	2.331,27	1.554,50	776,76
Prédio com elevador fino (4)	3.150,29	2.329,92	820,37	3.175,81	2.048,02	1.127,80	2.768,37	1.942,23	826,14
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.801,48	2.054,09	747,39	2.907,73	1.954,73	953,00	2.695,25	2.061,71	663,54
Prédio com elevador médio (10)	2.648,34	1.796,98	852,36	2.890,90	1.804,70	1.086,20	2.494,58	1.736,13	758,45
Prédio sem elevador médio (5)	3.082,60	1.949,85	1.132,75	3.207,44	1.829,31	1.387,13	2.782,80	1.783,00	999,80
Prédio sem elevador popular (6)	2.186,47	1.334,60	853,88	2.320,62	1.280,44	1.040,17	1.930,19	1.191,25	738,94
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.247,82	2.159,39	1.088,42	3.389,10	2.035,90	1.353,20	2.972,63	2.012,20	960,43
Prédio sem elevador médio (8)	3.389,73	2.467,48	922,25	3.317,93	2.185,54	1.132,39	2.886,37	2.063,55	822,82
Clínica Veterinária (14)	3.273,17	2.371,73	901,44	3.296,41	2.202,49	1.093,92	2.978,61	2.220,68	758,13
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.400,47	1.794,58	605,89	2.457,06	1.705,66	751,40	2.169,70	1.626,84	539,16

Uso de Edificação	Belo Horizonte - R$/m²			Brasília - R$/m²			Goiânia - R$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.384,46	2.419,20	969,26	3.380,26	2.369,51	994,75	3.296,39	2.308,16	958,24
Residencial médio (2)	2.591,92	1.767,72	824,19	2.650,55	1.802,04	848,51	2.510,32	1.688,58	821,74
Residencial popular (3)	2.056,38	1.449,64	609,74	3.396,59	2.776,57	620,02	2.017,37	1.406,63	610,75
Sobrado popular (11)	2.207,14	1.477,04	730,11	2.346,94	1.595,91	749,74	2.190,70	1.464,49	726,20
Prédio com elevador fino (4)	2.630,99	1.866,51	764,48	2.900,88	2.114,68	786,20	2.867,23	2.113,51	753,73
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.539,47	1.914,05	625,42	2.788,79	2.145,13	643,66	2.722,48	2.112,24	610,25
Prédio com elevador médio (10)	2.401,32	1.697,79	703,53	2.598,13	1.841,87	724,26	2.465,34	1.773,40	691,96
Prédio sem elevador médio (5)	2.643,08	1.715,69	927,40	2.834,12	1.878,15	955,96	2.716,35	1.795,05	921,30
Prédio sem elevador popular (6)	1.992,20	1.201,99	790,21	2.006,78	1.252,97	713,81	1.945,81	1.252,02	695,79
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.872,25	1.977,61	894,65	2.849,53	1.929,11	920,42	2.762,02	1.873,87	888,15
Prédio sem elevador médio (8)	2.802,71	2.039,93	762,78	3.013,57	2.230,08	783,48	2.898,91	2.147,73	751,18
Clínica Veterinária (14)	2.968,10	2.249,85	715,24	2.838,47	2.103,34	735,13	2.903,91	2.182,47	721,44
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.082,53	1.547,33	805,20	2.188,97	1.635,48	923,51	2.048,97	1.545,25	533,72

Uso de Edificação	Campo Grande - R$/m² (*)			Cuiabá - R$/m² (*)			Curitiba - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.205,96	2.293,77	911,00	3.213,66	2.209,46	1.004,19	3.238,37	2.036,91	1.201,47
Residencial médio (2)	2.091,93	1.915,15	776,78	2.785,41	1.929,21	856,20	2.656,76	1.628,90	1.027,87
Residencial popular (3)	2.055,77	1.481,11	574,66	2.224,54	1.588,69	635,85	2.062,47	1.309,03	752,45
Sobrado popular (11)	2.267,36	1.592,76	684,61	2.450,47	1.695,11	755,36	2.309,54	1.394,42	915,12
Prédio com elevador fino (4)	2.806,81	2.080,81	720,00	2.815,29	2.024,13	791,16	2.631,51	1.691,47	940,04
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.612,81	2.036,20	576,41	2.662,51	2.090,10	572,41	2.540,24	1.776,42	763,82
Prédio com elevador médio (10)	2.448,92	1.799,35	657,57	2.578,39	1.853,97	722,36	2.390,47	1.515,60	874,87
Prédio sem elevador médio (5)	2.749,04	1.874,60	874,44	2.871,96	1.909,09	962,87	2.753,12	1.903,42	1.151,70
Prédio sem elevador popular (6)	1.934,88	1.282,45	652,21	2.010,08	1.291,53	718,54	1.973,96	1.109,93	864,03
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.940,44	2.099,79	840,65	3.070,45	2.144,96	925,59	2.661,14	1.563,61	1.107,54
Prédio sem elevador médio (8)	2.917,14	2.199,27	717,87	2.994,68	2.234,84	760,04	2.824,59	1.882,97	941,62
Clínica Veterinária (14)	2.994,00	2.311,87	682,13	3.053,81	2.301,31	752,50	3.005,90	2.095,05	910,85
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.216,44	1.732,95	483,49	2.253,87	1.721,33	532,54	2.059,28	1.432,27	627,02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²)

abril, 2023

Uso de Edificação	Florianópolis - R$/m²			Porto Alegre - R$/m²			Manaus - R$/m2 (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.244,48	1.975,56	1.268,92	3.147,85	2.091,77	1.056,08	3.328,04	2.416,48	911,56
Residencial médio (2)	2.515,82	1.425,70	1.090,12	2.457,29	1.553,06	904,22	2.569,31	1.791,66	777,65
Residencial popular (3)	2.038,90	1.232,88	805,94	2.030,96	1.360,89	670,07	2.153,49	1.573,88	580,62
Sobrado popular (11)	2.240,29	1.266,82	973,87	2.219,20	1.420,88	798,32	2.408,51	1.717,06	691,45
Prédio com elevador fino (4)	3.054,27	2.056,21	998,06	2.579,78	1.748,47	830,31	2.648,19	1.930,91	715,68
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.671,96	1.848,64	823,31	2.502,94	1.863,73	639,21	2.664,19	2.086,19	578,00
Prédio com elevador médio (10)	2.504,84	1.574,80	930,03	2.414,10	1.654,16	759,94	2.434,10	1.775,04	659,05
Prédio sem elevador médio (5)	2.772,01	1.553,46	1.218,55	2.616,18	1.600,10	1.016,09	2.686,38	1.812,77	873,62
Prédio sem elevador popular (6)	1.982,80	1.068,41	914,47	1.944,68	1.184,77	759,92	2.003,03	1.343,41	659,62
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.933,37	1.762,99	1.170,39	2.798,89	1.824,79	973,89	2.883,11	2.029,58	836,53
Prédio sem elevador médio (8)	2.096,45	1.900,49	995,96	2.770,89	1.940,58	830,11	2.910,52	2.199,96	710,55
Clínica Veterinária (14)	2.830,78	1.864,10	966,68	2.793,44	1.996,72	796,72	3.001,25	2.315,03	686,22
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.152,98	1.494,99	657,99	2.073,84	1.516,80	557,04	2.225,01	1.746,88	478,13

Uso de Edificação	Belém - R$/m2			Salvador - R$/m2			Recife - R$/m2		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.140,39	2.213,26	927,13	3.091,16	2.149,62	942,55	3.132,97	2.170,80	962,18
Residencial médio (2)	2.338,88	1.544,84	794,04	2.533,33	1.727,00	806,33	2.458,03	1.634,80	824,02
Residencial popular (3)	1.703,76	1.205,00	598,76	2.015,88	1.417,98	597,88	2.040,32	1.428,24	612,08
Sobrado popular (11)	2.118,86	1.417,95	700,94	2.294,52	1.580,86	713,66	2.195,81	1.467,37	728,44
Prédio com elevador fino (4)	2.366,47	1.659,00	727,42	2.709,03	1.959,80	749,23	2.525,04	1.775,03	750,00
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.376,44	1.788,31	588,14	2.691,02	1.979,90	811,12	2.428,32	1.815,52	612,80
Prédio com elevador médio (10)	2.334,13	1.667,78	666,35	2.351,81	1.662,47	689,34	2.348,65	1.660,27	689,38
Prédio sem elevador médio (5)	2.636,43	1.747,42	889,01	2.705,31	1.794,63	910,68	2.593,33	1.671,91	921,41
Prédio sem elevador popular (6)	1.833,06	1.164,24	668,83	1.852,81	1.173,07	679,74	1.891,42	1.197,88	693,53
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.617,91	1.763,34	854,57	2.607,52	1.931,05	676,47	2.469,55	1.584,53	886,02
Prédio sem elevador médio (8)	2.744,94	2.017,29	727,69	2.956,91	2.210,05	747,95	2.614,74	1.863,31	751,42
Clínica Veterinária (14)	2.715,71	2.017,26	698,45	2.887,21	2.156,75	730,46	2.821,27	2.094,34	726,93
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.177,98	1.687,24	490,73	2.164,03	1.670,03	494,00	2.176,56	1.670,24	506,32

Uso de Edificação	Fortaleza - R$/m2			São Luiz - R$/m2 (*)			Teresina - R$/m2 (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.080,92	2.187,19	893,73	3.229,09	2.304,09	925,01	2.992,09	2.085,85	906,23
Residencial médio (2)	2.468,72	1.706,33	762,39	2.607,75	1.817,33	790,42	2.339,46	1.600,36	739,11
Residencial popular (3)	2.117,90	1.552,68	565,22	2.160,06	1.573,88	586,08	1.910,67	1.361,79	548,88
Sobrado popular (11)	2.227,95	1.553,43	674,51	2.406,99	1.709,00	697,99	2.059,59	1.417,73	651,86
Prédio com elevador fino (4)	2.534,26	1.828,73	705,52	2.679,71	1.950,90	728,81	2.485,04	1.811,53	694,01
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.541,94	1.973,80	568,14	2.662,73	2.076,25	586,48	2.479,19	1.924,20	553,88
Prédio com elevador médio (10)	2.340,26	1.691,94	648,32	2.479,70	1.811,83	667,87	2.288,49	1.666,45	622,05
Prédio sem elevador médio (5)	2.634,33	1.774,26	860,06	2.777,13	1.886,17	890,97	2.521,76	1.687,83	833,93
Prédio sem elevador popular (6)	1.887,33	1.245,39	642,03	2.031,41	1.363,73	667,66	1.827,62	1.202,64	624,98
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.660,35	1.833,58	826,76	2.765,40	1.930,04	835,36	2.562,47	1.762,18	800,28
Prédio sem elevador médio (8)	2.830,51	2.124,27	706,24	2.943,96	2.214,77	729,19	2.639,11	2.155,26	683,85
Clínica Veterinária (14)	2.788,84	2.118,99	669,86	2.974,53	2.280,58	693,95	2.713,35	2.064,40	648,94
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.039,95	1.573,14	466,81	2.144,79	1.658,63	486,16	2.036,92	1.630,09	456,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²)

abril, 2023

Uso de Edificação	Natal - R$/m² (*)			João Pessoa - R$/m2 (*)			Porto Velho - R$/m2 (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.176,29	2.295,18	881,13	3.155,59	2.255,79	899,82	3.418,88	2.421,87	996,99
Residencial médio (2)	2.490,61	1.734,20	756,41	2.588,70	1.821,69	767,03	2.835,94	1.980,34	855,59
Residencial popular (3)	1.921,31	1.360,77	560,54	1.920,12	1.359,58	570,26	2.022,10	1.385,16	633,92
Sobrado popular (11)	2.137,91	1.472,75	664,26	2.212,54	1.537,16	675,40	2.440,59	1.680,76	759,83
Prédio com elevador fino (4)	2.622,84	1.933,68	689,16	2.642,15	1.934,64	707,47	2.878,37	2.112,42	765,95
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.527,17	1.974,02	553,16	2.537,61	1.970,19	567,42	2.774,98	2.137,48	637,50
Prédio com elevador médio (10)	2.331,53	1.700,63	630,90	2.274,46	1.736,10	538,36	2.640,70	1.913,04	727,66
Prédio sem elevador médio (5)	2.047,96	1.602,01	845,96	2.741,82	1.879,56	862,24	3.058,48	2.107,40	951,08
Prédio sem elevador popular (6)	1.831,91	1.196,03	635,78	1.880,97	1.234,69	646,27	2.095,61	1.383,44	712,17
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.545,32	1.732,07	813,25	2.554,03	1.729,24	824,79	2.922,87	2.007,77	915,10
Prédio sem elevador médio (8)	2.609,39	1.976,58	692,81	2.624,08	1.918,08	706,00	2.882,72	2.088,08	794,64
Clínica Veterinária (14)	2.788,90	2.116,69	684,21	2.796,57	2.127,52	680,06	3.136,14	2.377,67	758,47
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.143,18	1.675,78	467,39	2.103,13	1.684,19	466,95	2.604,49	2.093,29	511,20

Observações:

O cálculo mensal dos Custos Unitários PINI de Edificações promove a atualização dos orçamentos dos projetos padrão de cada tipo de obra, ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que compõem o orçamento, entre materiais, mão de obra, equipamentos, Taxas de Leis Sociais e Risco do Trabalho (129,34% - para a regiões de São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo e 127,95% - para as demais regiões). Os orçamentos não consideram Taxa de BDI e os seguintes itens: projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimentos de terra, fundações profundas ar-condicionado, calefação e paisagismo. Na etapa de Infraestrutura foram considerados somente os serviços referentes à execução de vigas baldrames, travamentos e blocos de apoio. Para se estimar o preço de prédios, os custos devem ser aplicados ao total de área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas, etc.).

Tipos de construção e padrões de acabamento são os adotados como padrão para cálculo dos Custos Unitários Pini de Edificações:

(1) Residência térrea, área 250 m²: alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados; fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone e sobre concreto aparente.

(2) Residência padrão médio, área 215 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina.

(3) Residência térrea (63 m²), executada com: alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento;

(4) Edifício residencial com 29 pavimentos, área18.900 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, hall social, entrada e salão de festa

(5) Edifício residencial com 4 pavimentos, área 1.662,50 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana.

(6) Edifício residencial 4 pavimentos, área 638 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada.

(7) Edifício comercial 13 pavimentos, 5.800 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex sobre massa corrida e silicone e sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada.

(8) Edifício comercial com 3 pavimentos, área 1.426 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada.

(9) Galpão industrial, área 1.553,50 m²: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.

(10) Edifício Residencial de 19 pavimentos, área 7.373,66 m²: alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, fachada com argamassa, pintura látex e textura e laje com cobertura de telha em fibrocimento.

(11) Sobrado padrão popular, área 79,40m²: alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, revestimento de azulejo (áreas molháveis) e argamassa e pintura látex (áreas secas), cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.

(12) Prédio com elevador, área 13.478,64 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, fachada revestida com placas cerâmicas, cobertura da laje com telha de fibrocimento.

(*) Custos calculados com base nos preços de insumos básicos pesquisados na região e demais insumos na capital representativa mais próxima.

Fonte: PINI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Eduardo Bertoli
OFICIAL INTERINO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INDAIATUBA - SP

matrícula	ficha
19.192	01

Indaiatuba, 28 de setembro de 82

IMÓVEL: Uma gleba de terras designada como GLEBA D, no Bairro Mirim, neste município e comarca de Indaiatuba, com as seguintes medidas e confrontações:- parte da Estrada Municipal do lado direito de quem vem de Indaiatuba e em divisa com a Gleba A; deste ponto segue confrontando com a Gleba A em dois rumos distintos até alcançar o pequeno córrego, cujos rumos e distâncias são os seguintes:- 32° 53' NE - 177,00 metros e 75° 52' SE - 157,90 metros, daí segue o córrego abaixo onde confronta com a Gleba A, numa distancia de 32,50 metros, seguindo ainda pelo mesmo córrego abaixo mais 285,00 metros, confrontando nesta face com a gleba E; deflete à esquerda confrontando com as terras de Humberto Bull, segue pelo pequeno córrego acima, até medir 161,30 metros, daí deflete à esquerda e segue pelo meio da barroca 240,80 metros, onde confronta com terras de Antonio Pescarine; seguindo ainda na mesma confrontação pela cerca de arame farpado em dois rumos 46° 30' SW 19,70 metros e 57° 16' SW 16,66 metros; deflete à esquerda confrontando com a gleba Cl segue 96,15 metros no rumo 44°30' SE e 170,00 metros, no rumo 32° 53' SW, deflete à esquerda e segue pela cerca divisória da Estrada Municipal no sentido Indaiatuba, numa distância de 11,15 metros até alcançar o ponto de partida, com a área de 64.534,00 m2.

Proprietários: HELENA BULL GRANADO RODRIGUES, do lar, e seu marido ARMINDO GRANADO RODRIGUES, pedreiro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 13 de Maio 1186, portadores respectivamente dos RG 15.123.438 e 11.424.873 e inscritos no CPF sob nº .... 031.653.988/01; ELIZA BULL VON AH, do lar, TE 7561 - 21la. Zona, filha de João Bull Junior e Adalina Wolf Bull, e seu marido AZARL VON AH, agricultor, R.G. nº 12.797.234, ambos brasileiros, residentes neste município no Sitio São João, Bairro Mirim, inscritos no CPF sob n. 202.865.208/00; TEODORO BULL, agricultor e sua mulher TEREZA MARIA MOREIRA BULL, do lar, ambos brasileiros, residentes neste município, no Sitio São João, ele portador do RG 10.719.396 e ela portadora do T.E. 58.152, 275a. Zona, filha de Jose Moreira e Joana Maria, inscritos no CPF sob ns. 356.886.108/81 e ..... 262,285.308/44, respectivamente; ORLANDO BULL, industriario e sua mulher DEJANIRA LOURENÇO BULL, que também assina DJANIRA LOURENÇO BULL, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados neste município no Bairro Mirim, portadores respectivamente do RG 8.957.188 e TE 8.248, desta 21la. Zona, ela filha de Antonio Lourenço e Iracy do Nascimento e inscritos no CPF sob nº 618.202.708/82; e IRMA BULL LEITE, do lar e seu marido

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 03/10/2016 o imóvel a que ela se refere tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais inscritos, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica.
Indaiatuba-SP, 10 de outubro de 2016.

Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interino
José Luiz T. Camargo Jr. - Substituto do Oficial
Thais Helena T. Camargo Cecchin - Substituta do Oficial
Eduardo Cecchin - Substituto do Oficial
Jair Antonio Pinnaci Filho - Escrevente Habilitado
Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado
Alexandre de Rezende - Escrevente Habilitado

Este documento foi assinado digitalmente por RENATA GUIANI AGUIRRA CAMILO, protocolado em 10/12/2018 às 19:30 , sob o número 10118487220188260248
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

registro 19.192 | ficha 01 verso

CLEODOMIRO BENTO LEITE, mecânico, ambos brasileiros, residentes em São Paulo, na Rua das Paineiras, 319, Socorro, Santo Amaro, portadores respectivamente do TE 10.978 246a. Zona e RG 1.251.880 e inscritos no CPF sob n. 023 301 218/49, ela filha de João Bull Junior e Adalina Wolr.

Título aquisitivo: transcrição n. 8561, R2/4162, R4/4162 e R5/4162. INCRA 624 098 002941-0. O Escrevente habilitado, (Natanael Aparecido Lopes Pereira) O Oficial maior, (Luiz Beriam)

R1/19.192. Indaiatuba, 28 de setembro de 1982. Por escritura de 26 de agosto de 1982, lavrada no 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca (Livro 37, fls. 80), verifica-se que o imovel supra matriculado coube a título de divisão amigavel aos Condôminos HELENA BULL GRANADO RODRIGUES e seu marido ARMINDO GRANADO RODRIGUES, já qualificados, pelo valor de Cr.$282.826,06 (duzentos e oitenta e dois mil, oitocentos e vinte e seis cruzeiros e seis centavos). O Escrevente habº, (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Oficial maior, (Luiz Beriam)

R2/19.192 - Indaiatuba, 14 de junho de 1983. Transmitentes:- HELENA BULL GRANADO RODRIGUES, do lar e seu marido ARMINDO GRANADO RODRIGUES, pedreiro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 13 de Maio, 1186, portadores respectivamente dos RG ns. 15.123.438 e 11.424.873 e inscritos no CPF sob n. 031.653.988/01. Adquirente: PASCOAL CARBONI, brasileiro, lavrador, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com Jesuina Dutra Carboni, residente e domiciliado neste município, no Sitio dos Meninos, Bairro das Videiras, portador da cart. prof. 26.503, série 157a., filho de Antonio Carboni e Anna Chiquito, inscrito no CPF sob n. 000.064.538/99. Título: Venda e compra. Forma do título: - Escritura do 20 de maio de 1983, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca (Livro 85, fls. 31). Valor: Cr.$7.500.000,00 que será pago através de 03 notas promissorias, com os seguintes valores e vencimentos: - Cr.$... 2.500,000,00 em 04-07-83, Cr.$1.000.000,00 em 20-12-83 e finalmente Cr.$4.000.000,00 em 20-01-1984. A venda foi feita sob a condição estabelecida no art.1163 e seu § unico do Código - Civil e reputar-se-á quitada com o pagamento puro e simples das notas promissorias referidas.- O Escrevente habilitado,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA JULIANI AGUIRRA CALIL, protocolado em 13/12/2018 às 19:30 , sob o número 10118487220189260248.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Eduardo Bertoli
OFICIAL INTERINO

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INDAIATUBA - SP

matrícula 19.192 — ficha 02

Indaiatuba, 14 de junho de 19 83

(Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Oficial maior, (Luiz Beriam)

AV3/19.192 - Indaiatuba, 27 de janeiro de 1.984. Em 20 de janeiro de 1984, PASCOAL CARBONI requereu o cancelamento de pacto comissório convencionado na escritura objeto do R2/19192, isto porque liquidou todas as notas promissórias vinculadas àquela escritura, num total de Cr.$7.500.000,00, Tais títulos foram apresentados e ficaram arquivados em cartorio. O Oficial maior, (Luiz Beriam)

R4/19.192. Indaiatuba, 23 de maio de 1985. Devedores:PASQUAL CARBONI e sua mulher JEZUÍNA DUTRA CARBONI. Credor: BANCO DO BRASIL S/A, agência desta praça. Forma do título: Cédula rural hipotecária, emitida em Indaiatuba aos 21 de maio de - - 1985, registrada sob n. 3854, no livro 3, deste cartório. — Valor: Cr$ 12.000.000. Vencimento: 28 de fevereiro de 1989.- Praça de pagamento: Indaiatuba. Juros: 3%a.a. mais correção monetária de 100% da variação mensal das ORTN's. Ônus: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. O Of. Maior, (Luiz Beriam).

CANCELADO

R5/19.192. Indaiatuba, 23 de maio de 1985. Devedores:PASQUAL CARBONI e sua mulher JEZUINA DUTRA CARBONI. Credor: BANCO DO BRASIL S/A, agência desta praça. Forma do título: cédula rural hipotecária, emitida em 21 de maio de 1985, registrada sob n. 3855, no livro 3 deste cartório. Valor: Cr$..... 8.350.000. Vencimento: 28 de fevereiro de 1989. Praça de pagamento: Indaiatuba. Juros: 3%a.a. mais correção monetária de 100% da variação mensal das ORTN's. Ônus: HIPOTECA CEDULAR - DE SEGUNDO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. O Oficial - Maior, (Luiz Beriam).

CANCELADO

R6/19 192. Indaiatuba, 18 de março de 1986. Devedores: PASQUAL CARBONI e sua mulher JEZUINA DUTRA CARBONI e ROBERTO CARBONI. Credor: BANCO DO BRASIL S/A, agência desta praça. Forma do título: Cédula rural Pignoratícia e Hipotecária emitida em 25 de fevereiro de 1986, registrada sob n. 4000, no livro n. 3 deste cartório. Valor: CZ$27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos cruzados) Vencimento: 28 de fevereiro de 1987.

CANCELADO

CERTIFICADO E DOU FÉ que, devedor e interessados previamente notificados até 09/10/2018 o imóvel a que ela se refere está em situação com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente cópia xerográfica.
Indaiatuba-SP, 10 de outubro de 2018.

Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interino
José Luiz T. Piergentili - Substituto do Oficial
Thais Helena T. Camargo Castanho - Substituta do Oficial
Eduardo Ceschin - Substituto do Oficial
Joir Antonio Pastanoli Filho - Escrevente Habilitado
Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado
Alexandre de Almeida - Escrevente Habilitado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

registro 19 192 | ficha 02 verso

Praça de pagamento: Indaiatuba. Juros: 3% a.a., mais 100% da variação mensal das ORTN's. Ônus: HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. O Oficial maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam)

AV7/19.192. Indaiatuba, 24 de março de 1988. Conforme memorandum datado de Indaiatuba, aos 17 de março de 1987, verifica-se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do R6,- em virtude da liquidação da dívida. O Esc. Habilitado, - - - (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior,- Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

R8/19.192. Indaiatuba, 24 de março de 1988. Em 17 de março de 1988, PASQUAL CARBONI e sua mulher JERUSINA DUTRA CARBONI, emitiram a favor do BANCO DO BRASIL S/A, Agência desta praça,- uma cédula rural pignoratícia e hipotecária n. 00067-2, do valor total de Cz$ 731.000,00, vencível no dia 21 de fevereiro de 1989, pagável nesta praça, com juros à taxa de 7,0% a.a.,- igualmente registrada sob n. 4410, do livro 3, de Registro Auxiliar, sob garantia de hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência do imóvel descrito nesta matrícula. O Esc. - Hab., (Renato Righetto Rosa). O Of. Maior Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

CANCELADO

AV9/19.192. Indaiatuba, 22 de março de 1989. Conforme memorandum datado de Indaiatuba, aos 02 de março de 1989, verifica-se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do R4/-19192, em virtude da liquidação da dívida. O Esc. Habilitado, (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior,- Luiz Beriam (Luiz Beriam).

AV10/19.192. Indaiatuba, 22 de março de 1989. Conforme memorandum datado de Indaiatuba, aos 02 de março de 1989, verifica-se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do R5/19192, em virtude da liquidação da dívida. O Esc. Hab., - (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior,- Luiz Beriam (Luiz Beriam).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA JULIANI AGUIRRA CALIL, protocolado em 13/12/2018 às 19:39 , sob o número 1011848722018826024B.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Eduardo Bertoli
OFICIAL INTERINO

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INDAIATUBA — SP

matrícula 19.192 | ficha 03 | Indaiatuba, 22 de março de 1989

AV11/19.192. Indaiatuba, 22 de março de 1989. Conforme memorandum datado de Indaiatuba, aos 08 de fevereiro de 1989, verifica-se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do R8/19192, em virtude da liquidação da dívida. O Esc. Hab., (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior, (Luiz Beriam).

R12/19.192. Indaiatuba, 12 de maio de 1989. Em 31 de março de 1989, PASQUAL CARBONI e sua mulher JESUINA DUTRA CARBONI emitiram a favor do BANCO DO BRASIL S/A, agência desta praça, - uma cédula rural pignoratícia e hipotecária n. 89/00.036-6, - do valor total de NCz$ 16.100,00, vencível no dia 22 de fevereiro de 1990, pagável nesta praça, com juros à taxa de 12% - ao ano, igualmente registrada sob n. 4555, do livro 3, de Registro Auxiliar, sob garantia de hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência no imóvel descrito nesta matrícula. - O Esc. Hab., (Renato Righetto Rosa). O - Oficial Maior, (Luiz Beriam).

AV13/19.192. Indaiatuba, 07 de maio de 1990. Conforme memorandum datado de Indaiatuba aos 02 de maio de 1990, verifica-se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do R12, em virtude da liquidação da dívida. O Escrevente Habilitado, - - (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior, (Luiz Beriam).-

AV14/19.192 (DADOS CADASTRAIS). Indaiatuba, 18 de janeiro de 2013. Conforme documentos mencionados na escritura a seguir registrada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula possui os seguintes dados cadastrais: Código: 624.098.002.941-0; Denominação: SÍTIO RECANTO DO COQUEIRO; Área Total (ha): 6,4000; Classificação Fundiária: Minifúndio; Data da última Atualização: 08/11/2002; Indicações para Localização: Estrada Municipal do Mirim; Módulo Rural (ha): 4,0000; Nº de Módulos Rurais: 1,55; Módulo Fiscal (ha): 10,0000; Nº de Módulos Fiscais: 0,6400; FMP (ha): 2,0000; Área Registrada (ha): 6,4000; NIRF: 0.285.057-5. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira do Camargo Junior).- - - - - - - - - - - - - - -

AV15/19.192 (CORREÇÃO DE NOME/RG/CPF). Indaiatuba, 18 de

CERTIFICO E DOU FÉ que [illegible] presente matrícula até 09/10/2018 o imóvel a que ela se refere tem sua situação jurídica referente a alienação e constituições de ônus reais especificadas nas escrituras, integralmente colhidas na presente cópia reprográfica.
Indaiatuba-SP, 10 de outubro de 2018.

[ ] Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interino
[ ] José Luiz T. Camargo Jr - Substituto do Oficial
[ ] Thais Helena T. Camargo Cesarin - Substituta do Oficial
[ ] Eduardo Cesarin - Substituto do Oficial
[ ] Jair Antonio Ranucci Filho - Escrevente Habilitado
[ ] Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado
[ ] Alexandre [illegible] - Escrevente Habilitado

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP
CEP: 13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4558 - e-mail: certidao@cartorioindaiatuba.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

3ª VARA CIVEL COMARCA DE INDAIATUBA-SP

PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248

ANEXO – IV

DOCUMENTAÇÃO DE INDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL (IA)

01-(Anexo IV –item 02). Requerimento Proc.2067/24

01.1- Certidão de Planejamento Urbano Engenharia

02-(Anexo IV –item 03). Certidão. Especifica

03-(Anexo IV –item 04). Certidão Neg.Debitos INCRA.

04-(Anexo IV –item 05). Certidão Neg.Debitos CCM.

05-(Anexo IV –item 06). Loc. Imóvel no Município.

06-(Anexo IV –item 07). Planta Cadastral.

07-(Anexo IV –item 08). Levantamento da Área.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE INDAIATUBA

NOME: Maximiro Araujo Sampaio

ENDEREÇO: Rod. Comendador Pinto Ferraz Km 2, Nº: 3350

BAIRRO: Dona Inda | CIDADE: Indaiatuba

CEP: 13332-10 | E-Mail: prefeito.sampaio@cresciorg.br

FONE: (19) 98816 6262 | CPF: 059 [illegible] 428-15 | RG: 3.383.192-3

CNPJ: | IM:

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO

PROC. 2267 / 2024

DATA 30/01/2024

MAXIMIRO SAMPAIO

USO DE USO DE SOLO

1	2ª VIA DE DOC.	45	NOMEAÇÃO/ CONTRATAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS
3	AQUIS USUCAPI	46	NÚMERO DE IMÓVEL
4	AFASTAMENTO	47	PAGAMENTO DE REQUISIÇÃO
5	ARRENDAMENTO	48	PARCELAMENTO DE DÉBITOS
6	ALINHAMENTO	49	PATRULHAMENTO POLICIAL DA DC
7	ALTERAÇÃO DE	50	PLANILHA DE MEDIÇÃO
8	ALTERAÇÃO DE	51	PLANTA MORADIA ECONÔMICA
9	ALTERAÇÃO DE	52	PROPAGANDA VOLANTE
10	ALTERAÇÃO DE	53	PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
11	ALTERAÇÃO DE	54	PROROGAÇÃO DE NOTIFICAÇÃO/ MULTA E OU
12	ALVARA DE AMB	55	RECEITUÁRIO (RECEITA)
14	ALVARA DE DEM	56	RECLAMAÇÕES DIVERSAS
15	ALVARA DE REF	57	RECURSO ADMINISTRATIVO
16	ALVARA SANITÁ	58	REDUÇÃO DE IPTU P/ APOSENTADOS E PENSIONISTAS
17	APROVAÇÃO DE	59	RE-EMISSÃO DE CARNÊ
18	APROVAÇÃO DE	60	RENOVAÇÃO DE ALVARA SANITÁRIO
19	AQUISIÇÃO IMÓ	61	RESOLUÇÃO COMPRA PELA SEC.
20	DISTRICIA	62	RESSARCIMENTO/RESTITUIÇÃO DE VALORES
21	AMEAÇÃO TECN	63	RETIRADA DE ARVORE/ PODA
22	ATESTADO DE CONC	64	REVISÃO DE ADVERTÊNCIA
23	ATUALIZAÇÃO DE	65	REVISÃO DE PARSE / BOLSA
24	AUTORIZAÇÃO P	66	REVISÃO DE TRIBUTOS/ TAXAS
25	AUTORIZAÇÃO P	67	SELO P/ PORTADOR (A) NECESSIDADES ESPECIAIS
26	AUTORIZAÇÃO P	68	SINDICÂNCIA ADMINISTRATIVA
27	AVALIAÇÃO DE BE	69	SUBSTITUIÇÃO DE PREJUÍZO
28	BAIXA TECNICA IN	70	SUBVENÇÃO SOCIAL
29	CANCELAMENTO E	71	SUPLEMENTAÇÃO DE VERBA ORÇAMENTÁRIA
30	CANCELAMENTO E	72	TRANSFERÊNCIA DE PROPRIETÁRIO
31	CANCELAMENTO E	74	UNIFICAÇÃO DE LOTES
32	CANCELAMENTO E	75	VAGA NAS FEIRAS LIVRES
33	CANCELAMENTO C	76	VENDA DE FLORES
		110	ABERTURA DE EMPRESA

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- Certidão de uso e ocupação do Solo.
Estrada da Mina nº 304 - Lot Bairro Mina -
Estrada Municipal (DOT-318) - Indaiatuba - CEP 13330-00
Matrícula: 19.192 Folha 01

Termos em que pede deferimento

Indaiatuba 29 / 01 / 2024

Maximiro Araujo Sampaio

Nome Legível

Assinatura

059.894.428-15

CPF

Protocolo

Processo Nº 2267/24

Tarifa R$

Data 30 / 01 / 24

Rubrica

Certidão - Uso e ocupação Solo

01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.

9

Prefeitura Municipal de Indaiatuba
Estado de São Paulo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia

Certidão – proc. nº 2.267/2024

Cadastro Imobiliário nº:	064.100-1 (rural)		
Localização:	Estrada Rafael Elias Jose Aun, sn°		
Loteamento:	BR Mirim	Quadra: SN	Gleba: D
Inscrição Cadastral:	00.00.00	Unidade: 000	

CERTIFICA em função das informações prestadas pelos órgãos competentes, em nome de ***MAXMIRO ARAUJO SAMPAIO***, que o imóvel constante da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis nº 19.192 encontra-se dentro da Macrozona Rural de Indaiatuba conforme lei complementar nº 92 de 05 de dezembro de 2022 e em **MPMSRC – Macrozona de proteção do manancial da sub-bacia do rio Capivari-Mirim,** conforme Lei Complementar n.º 93 de 05 de dezembro de 2022.

A presente certidão tem validade de 60 (sessenta) dias.

O referido é verdade e dá fé.

Indaiatuba, 06 de março de 2024.

Assinado de forma digital por VINICIUS SILVA:09774233603
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=EM BRANCO, ou=58379843000120, ou=presencial, cn=VINICIUS SILVA:09774233603
Dados: 2024.03.06 16:59:57 -03'00'

Eng. Civil Vinicius Silva
Departamento de Aprovações
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia

Av. Eng. Fabio Roberto Barnabé, 2800, Jd. Esplanada II - Indaiatuba, SP - CEP 13331-900
Tel. 19 3834 9131 - 3834 9127
Email.engenharia.aprovacoes@indaiatuba.sp.gov.br

01.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
CNPJ: 44.733.608/0001-09
Av. Eng. Fábio Roberto Barnabé, 2800 - Jd. Esplanada II - Indaiatuba/SP - CEP 13331-900
(19) 3834-9000 - 0800-7707702

139 - CERTIDÃO - Certidão Específica — R$ 39,92

ESTRADA DO MIRIM Nº 304 - MIRIM - QD - LT
Número do Processo: 2267/2024

30/01/2024 12:17:23

Tributo
200 GUIA PARA ARRECADAÇÃO DE RECEITAS MOBILIÁRIAS

Data de Emissão	Número de processamento	CPF/CNPJ
30/01/2024	20060047775010124	059.894.428-15

Contribuinte
MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO
CPF/CNPJ: 059.894.428-15

Vencimento: **01/02/2024**

Valor do Documento: **39,92**

Recibo do Contribuinte — Autenticação Mecânica

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
CNPJ: 44.733.608/0001-09
Av. Eng. Fábio Roberto Barnabé, 2800 - Jd. Esplanada II - Indaiatuba/SP - CEP 13331-900
(19) 3834-9000 - 0800-7707702

Data de Emissão	Número de processamento	CPF/CNPJ
30/01/2024	20060047775010124	059.894.428-15

Instruções para recebimento

200 GUIA PARA ARRECADAÇÃO DE RECEITAS MOBILIÁRIAS
CERTIDÃO - Certidão Específica

Pagável, até o vencimento, nas agências da **Caixa Econômica Federal, Casas Lotéricas e Banco Postal ou, por Internet Banking e caixa eletrônico dos bancos: Bradesco, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Itaú e Santander.**

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

No caso de pagamento por meio de Internet Banking ou Caixa Eletrônico, guarde o recibo junto à guia para eventual comprovação do pagamento.

Vencimento: **01/02/2024**

Valor do Documento: **39,92**

Contribuinte
MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO
CPF/CNPJ: 059.894.428-15
ESTRADA DO MIRIM Nº 304 - MIRIM - QD - LT
Número do Processo: 2267/2024

816600000003 399219252026 402012006001 477750101248

Autenticação Mecânica

SUA OPINIÃO É MUITO IMPORTANTE PARA NÓS.
VOCÊ PODERÁ RECEBER UM SMS DO NÚMERO 271-81
PARA AVALIAR SUA EXPERIÊNCIA NO SANTANDER.
CONTA PRA GENTE COMO FOI SEU ATENDIMENTO
DANDO UMA NOTA DE 0 A 10.

SBR 0157 010 30012024 0022
0001568 033-3449-0010898832-1 4108.****.****.7583 39,92

VALOR DO SAQUE 39,92

EDILENE DA SILVA BATISTA CARTÃO: /583
BANCO: 033 AGÊNCIA: 3449 CONTA: 01-0898832-1

30/01/2024 12:27:14 DATA CONTÁBIL:30/01/2024
LOCAL: 033.0157 - INDAIATUBA
TRANSAÇÃO: 0000156 TERMINAL: 0000010

REDE DE AGÊNCIAS SANTANDER
RECIBO DE
SAQUE COM CARTÃO EM CONTA CORRENTE

30/01/2024, 12:1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba
Secretaria Municipal da Fazenda

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Cadastro Imobiliário	064.100-1			**Validade**	24/03/2024
Denominação	SITIO RECANTO DO COQUEIRO				
Localização do Imóvel	ET RAFAEL ELIAS JOSE AUN, DR., SN				
Loteamento	BR MIRIM	**Quadrante**	00	**Quadrícula**	00
Setor	00		**Gleba**		
INCRA	624098-002941-0		**Setor Malha**	B	

Certificamos, para os devidos fins de direito, que não constam débitos de tributos imobiliários sobre o imóvel acima especificado.

Ressalva-se o direito de cobrar, posteriormente, quaisquer débitos que venham a ser eventualmente apurados.

Certidão online, **EMITIDA GRATUITAMENTE**, autorizada por meio da Portaria N.º 002/09 de 12 de fevereiro de 2009, da Secretaria Municipal da Fazenda.

Para verificar a autenticidade desta certidão acesse o site: http://www.indaiatuba.sp.gov.br
Autenticação: E16C.CF54.4079.D40D

Indaiatuba, 23 de Fevereiro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba
Secretaria Municipal da Fazenda

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

CPF/CNPJ	016.563.718-80	**Validade**	24/03/2024
Contribuinte	ROBERTO CARBONI	**CCM**	121.109-3
Endereço	304 MIRIM - CEP 13330000 INDAIATUBA SÃO PAULO		

Certificamos, para os devidos fins de direito, que não constam débitos de tributos municipais, mobiliários e imobiliários, em nome do contribuinte acima especificado.

Ressalva-se o direito de cobrar, posteriormente, quaisquer débitos que venham a ser eventualmente apurados.

Certidão online, **EMITIDA GRATUITAMENTE**, autorizada por meio da Portaria N.º 002/09 de 12 de fevereiro de 2009, da Secretaria Municipal da Fazenda.

Para verificar a autenticidade desta certidão acesse o site: http://www.indaiatuba.sp.gov.br
Autenticação: 0EBA.7DB8.3E37.D4F6

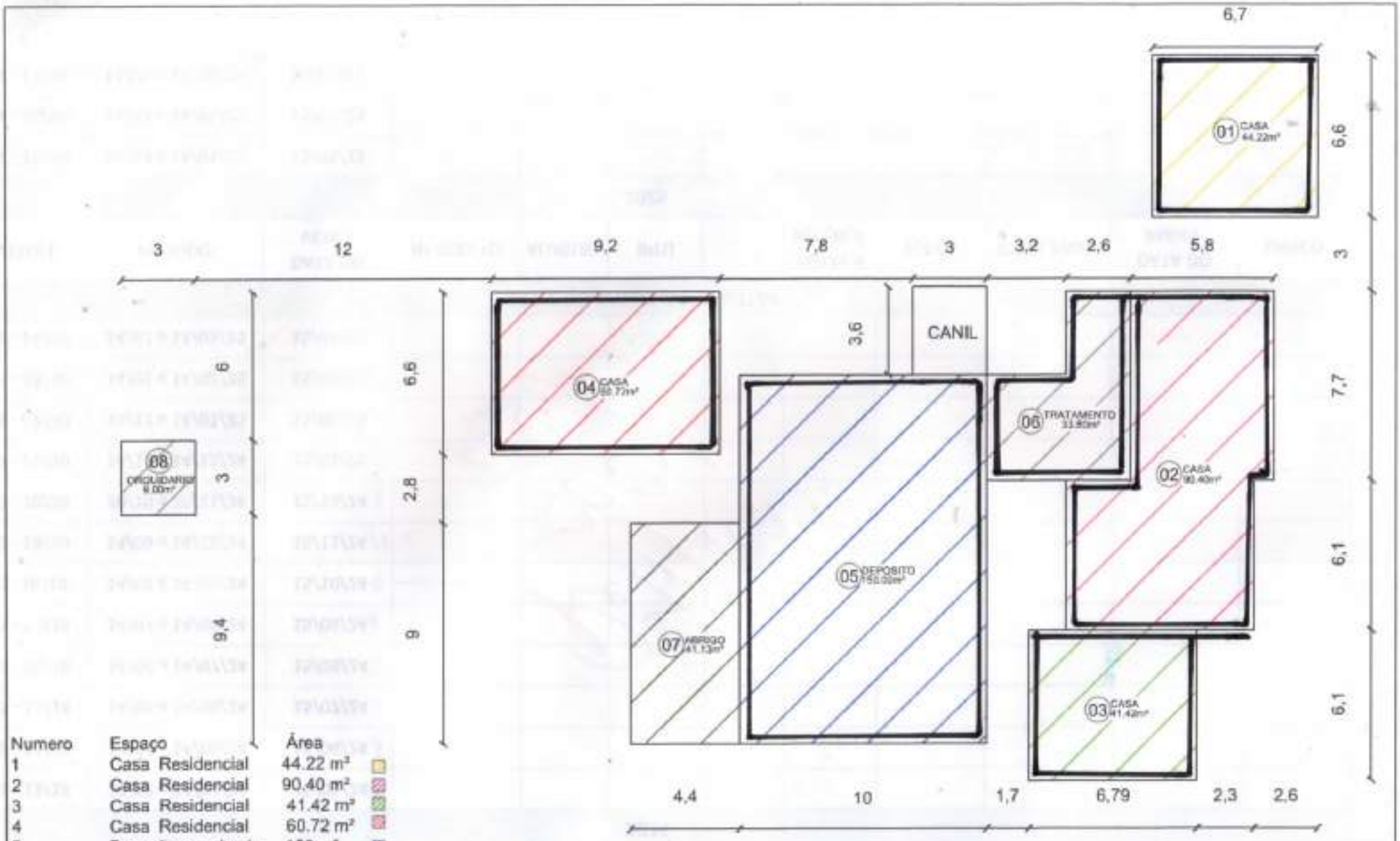
Indaiatuba, 23 de Fevereiro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.



fls. 413

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.



Numero	Espaço	Área
1	Casa Residencial	44.22 m²
2	Casa Residencial	90.40 m²
3	Casa Residencial	41.42 m²
4	Casa Residencial	60.72 m²
5	Deposito e caixaria	150 m²
6	Tratamento de frutas	40 m²
7	Abrigo de veiculos	41.13 m²
8	Espaço de orquidário	9 m²

PLANTA: Locação Cadastral

SITIO RECREIO DOS COQUEIROS

LOCAL: Estrada do Mirim - BB Mirim - Indaiatuba/SP

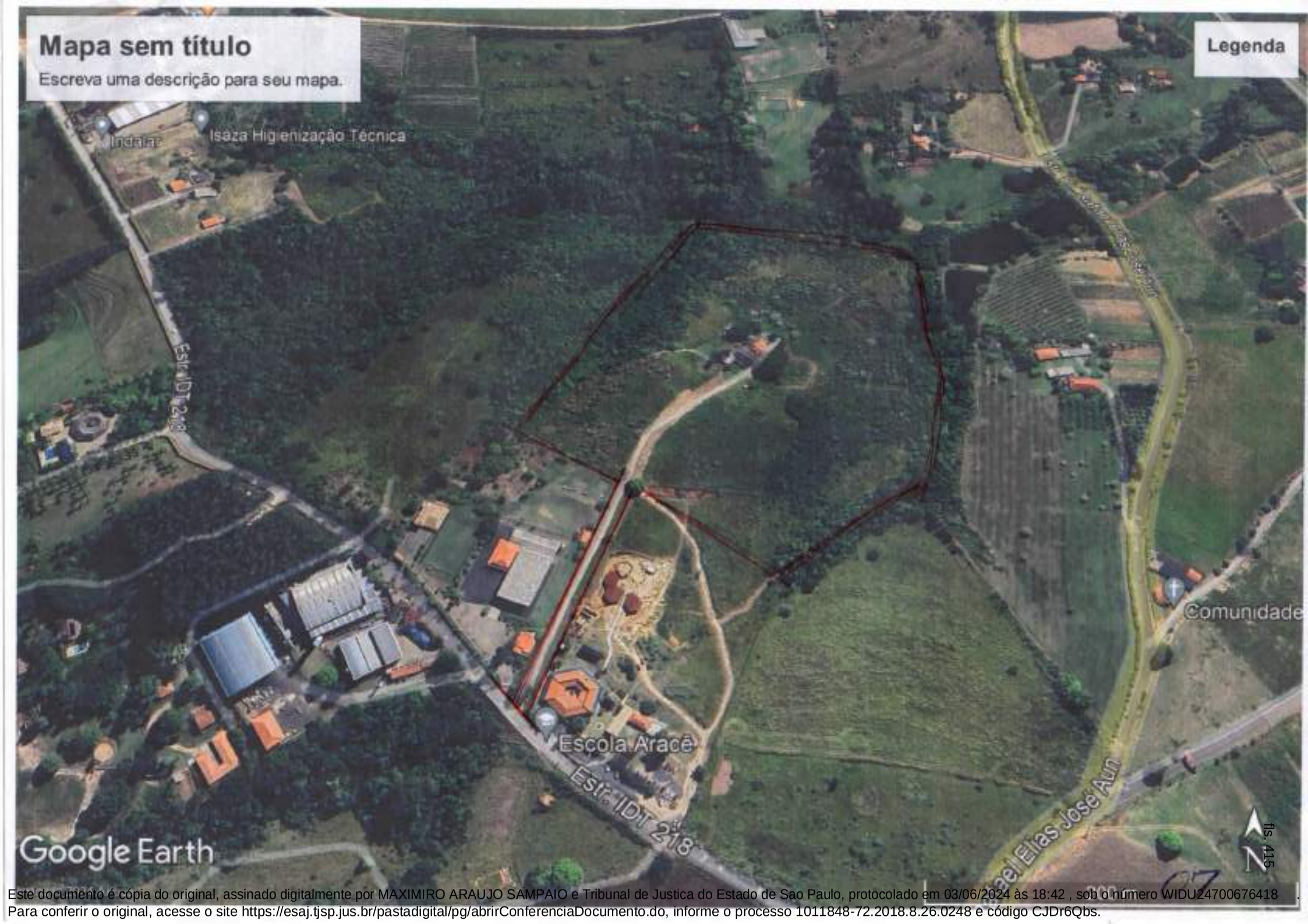
DESENHO: Amanda Oliveira 10/05/2024

APJ - 27[illegible] PASTA 15 - 02.150

05

fls. 414

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42 , sob o número WIDU24700676418 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJDr6Qbs.

Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 7.768.715,77
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2024 a Setembro/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	822 dias	1,101739
Percentual correspondente	822 dias	10,173899 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 8.559.097,09
Sub Total	(=)	R$ 8.559.097,09
Valor total	**(=)**	**R$ 8.559.097,09**

Retornar Imprimir

Conta Digital PJ

Saiba mais