

Vitor Bevilacqua
perito judicial

Rua dos Expedicionários, 255 Jd. Elvira Zanella
Pariquera-Açu SP, 11930-000 (13) 997491106
(13) 38561223 E-mail vitor122b@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO DE MIRACATU

PROCESSO: 1000592-68.2019.8.26.0355

Vitor Bevilacqua, perito judicial nomeado nos autos da Ação Precatória, em que Central Máquinas Agrícolas Ltda. move contra Astra Representação Comercial Ltda., vem à presença de Vossa Excelência para apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÁREA DESTACADA DO IMÓVEL DE MATRÍCULA: 1.846

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MIRACATU

1 – CONCLUSÕES DO TRABALHO PERICIAL

1.1 – ENTENDIMENTO

Como entendimentos para o presente trabalho pericial concluímos que:

- a) O valor do imóvel é de R\$ 491.137,32 (quatrocentos e noventa e um mil, cento e trinta e sete reais e trinta e dois centavos);
- b) O valor do unitário é de R\$ 7.223,67 / hectare; e
- c) Devem ser observadas as considerações proferidas no Item 4.2 do presente Laudo Pericial.

2 - SUMÁRIO

- 3 - Introdução
 - 3.1 - Preliminares
 - 3.2 - Prova Pericial
- 4 - Descrição do Imóvel
 - 4.1 - Descrição da Precatória
 - 4.2 - Desenvolvimento dos Trabalhos
 - 4.3 - Acesso
 - 4.4 - Itens Avaliados
- 5 - Anexos e Encerramento do Trabalho Pericial
 - 5.1 - Elementos de Pesquisa
 - 5.2 - Encerramento

Conforme determina a Seção X do Novo CPC – Da Prova Pericial

Art. 464. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

Art. 465. O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.

Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

Art. 473. O laudo pericial deverá conter: I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito; III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público. § 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões. § 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia. § 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros.

3 - INTRODUÇÃO

3.1 – PRELIMINARES

O presente Laudo Pericial tem a finalidade da avaliação nos moldes de mercado de um imóvel rural destacado da propriedade descrita na Matrícula nº 1.846 junto do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Miracatu.

3.2 - PROVA PERICIAL

As fls. 6 dos Autos, o Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Miracatu determinou a realização de Prova Pericial onde nomeou este Perito para a confecção dos Trabalhos.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – DESCRIÇÃO DA PRECATÓRIA

Ao analisarmos as fls. 02 e 03 dos Autos, observamos a descrição do imóvel objeto da presente avaliação:

Imóvel localizado em zona rural, no bairro do Braço Grande, local denominado "[Fazenda Palestina da Serra](#)", no município e comarca de Miracatu, Estado de São Paulo, à margem esquerda da BR-116 – São Paulo-Curitiba, sentido de quem vai para Curitiba, na altura do quilometro 84, atualmente quilometro 340, distante de mais ou menos sete quilômetros, tendo o imóvel uma área territorial de dois milhões, duzentos e trinta e dois mil e quatrocentos e cinquenta metros quadrados (2.232.450,00 metros ou aproximadamente noventa e dois vírgula vinte e cinco (92,25) alqueires, tendo as seguintes divisas e confrontações:(AV.3-1.846) o levantamento iniciou-se com a estação EO junto à estrada que dá acesso à propriedade de EO, segue 1.799,91m por uma linha quebrada no rumo NW até E52, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras do Sr. Onofre Rosa de Oliveira, sendo que dentre as estações EO e E1 a divisa da propriedade cruza com a citada estrada, dentre as estações E20 e E21 a divisa da propriedade cruza com o fim de uma estrada e o início de um caminho velho e dentre as estações E21 e E22 a divisa da propriedade cruza com o ribeirão de E52 segue 484,22m por uma linha quebrada no rumo SW até B67, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras do Sr. João Torres; de E67 segue 3.465,76m por uma linha quebrada no rumo SW até E150, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras da Companhia Brasileira de Alumínio, sendo que dentre as estações E102 e E103 a divisa da propriedade cruza com o citado ribeirão e com o citado caminho velho e dentre as estações E116 e E117 a divisa da propriedade cruza com o Rio Braço Grande junto a uma cascata;

de E150 segue 1.654,33 metros por uma linha quebrada no rumo NE até E191, neste trecho a divisa da propriedade confronta às terras do sucessor do Dr. Enio Luiz Pereira, sendo que dentre as estações E156 e E157 a divisa da propriedade cruza com um caminho, dentre as estações E172 e E173, a divisa da propriedade volta a cruzar com o citado caminho e com o Rio Braço Grande, junto à estação E174 e E175 a divisa da propriedade cruza com a já citada estrada; de E191 segue 996,13 metros por uma linha quebrada no rumo SE até E224, neste trecho a divisa da propriedade confronta com as terras do Sr. Higino Floriano de Borba, de E224 segue 557,18 metros por uma linha quebrada no rumo NW até EO, onde principiou, neste trecho a divisa da propriedade volta a confrontar com as terras do Sr. Honofre Rosa de Oliveira, sendo que no trecho dentre as estações E223 e E36 a divisa da propriedade é demarcada por uma cerca de arame farpado. "memorial descritivo" efetuado pelo [Engenheiro responsável, Sr. Janoa Bodi – CREA sob nº 44.220-D](#). Consta na AV-5 que o imóvel está cadastrado sob nº 641.065.539.791-0, área total 223,2, fração mínima parc. 3,0 módulo fiscal 16,0, nº módulos fiscais 9,83. Cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu-SP sob matrícula nº 1.846. Consta na AV-6 a transmissão da área de 12.420,00 m² a Jaime Minoru Odaka, dando origem à abertura de uma nova matrícula. Consta na AV-7 a transmissão de 82.038,00 m² a Masaaki Egashira, dando origem à abertura da matrícula nº 8.439. Consta na AV-8 a transmissão de 111.253,30 m² a Tomaz Pedage, dando origem à abertura da matrícula nº 8.447. Consta na AV-9 a transmissão da área de 113.102,60 m² a Dely Ferreira de Araújo, dando origem à abertura da matrícula nº 8.586. Consta na AV-10 a transmissão da área de 97.261,37 m² a Edson Henrique Margulhano, dando origem à abertura da matrícula nº 8.730. Consta na AV-11 a transmissão da área de 82.038,00 m² a Edson Henrique Margulhano, dando origem à abertura da matrícula nº 8.731. Consta na AV-12 transmissão da área de 80.586,00 m² a José Batalha Rodrigues, dando origem à abertura da matrícula nº 8.734. Consta na AV-13 a transmissão da área de 96.800,00 m² a Sérgio Margulhano, dando origem à abertura da matrícula nº 8.735. Consta na AV-14 a transmissão da área de 278.038,14 m² a João Luiz Azeredo de Avila, dando origem à abertura da matrícula nº 9.894. Consta na AV-15 a transmissão de uma área de 96.259,71 m² a Cezar Zeferino Zanatta, dando origem à abertura da matrícula nº 9.985. Consta na AV-16 a transmissão de uma área de 30.200,00 m² a Leonardo Calamita, dando origem à abertura da matrícula nº 10.072. Consta na AV-17 a transmissão de uma área de 83.460,00 m² a Ivanildo Clemente dos Santos, dando origem à abertura da matrícula nº 10.073. Consta na AV-18 que a proprietária compromissou uma parte das terras com a área de 89.088,00 m² a Empreendimentos Comerciais Boa Vista Ltda, dando origem à abertura da matrícula nº 10.596. Consta na AV-19 que a proprietária transmitiu uma parte de terras com área de 200.000,00 m² a Fernando Luiz, dando origem à

abertura da matrícula nº 10.631. Restou da área original 679.904,88 m², e equivalente a 30,45555%, do qual foi nomeado depositário Astra Representação Comercial Ltda, CNPJ Nº52.045.812/0001-57. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes.

4.2 – DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

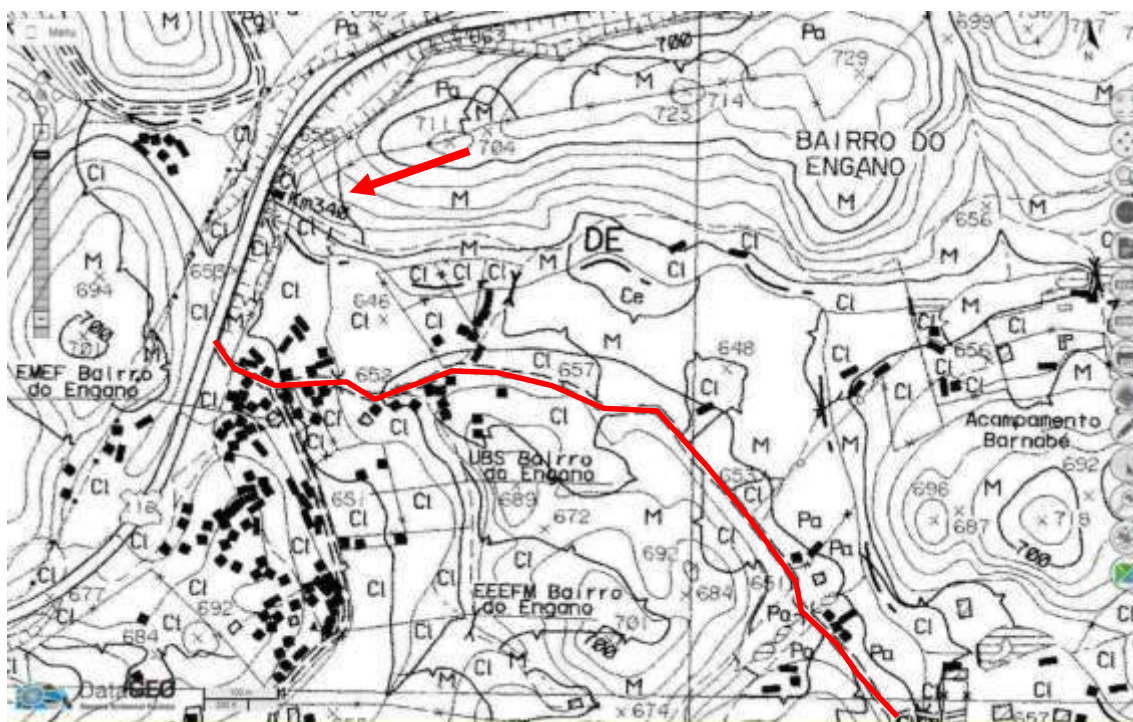
O desenvolvimento dos trabalhos se deu com a aquisição da Matrícula nº 1.846 do CRI da Comarca de Miracatu, que não foi anexada aos Autos. O estudo deste documento buscou informações sobre a descrição do imóvel, onde se destacam azimutes, medidas e confrontantes. A análise se mostrou infrutífera, na medida em que os dados numéricos não puderam ser auferidos.

Na etapa posterior, entramos em contato com o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Miracatu, onde consultamos a existência da planta da Fazenda Palestina da Serra. Na oportunidade fomos informados que este documento não se encontra na respectiva serventia.

Em seguida, procuramos os dados do Engenheiro responsável pela planta, Sr. Janoa Bodi – CREA sob nº 44.220-D. Por ocasião da pesquisa constatamos que o nome do profissional é Janos Bodi. Fizemos consultas no CREA SP, CREA Nacional e junto da Prefeitura de São Paulo, onde o engenheiro é funcionário. Por ocasião da pesquisa conseguimos o seu contato, no entanto, não obtivemos retorno sobre a existência de um memorial descritivo ou planta do imóvel (Vide Item 5.1).

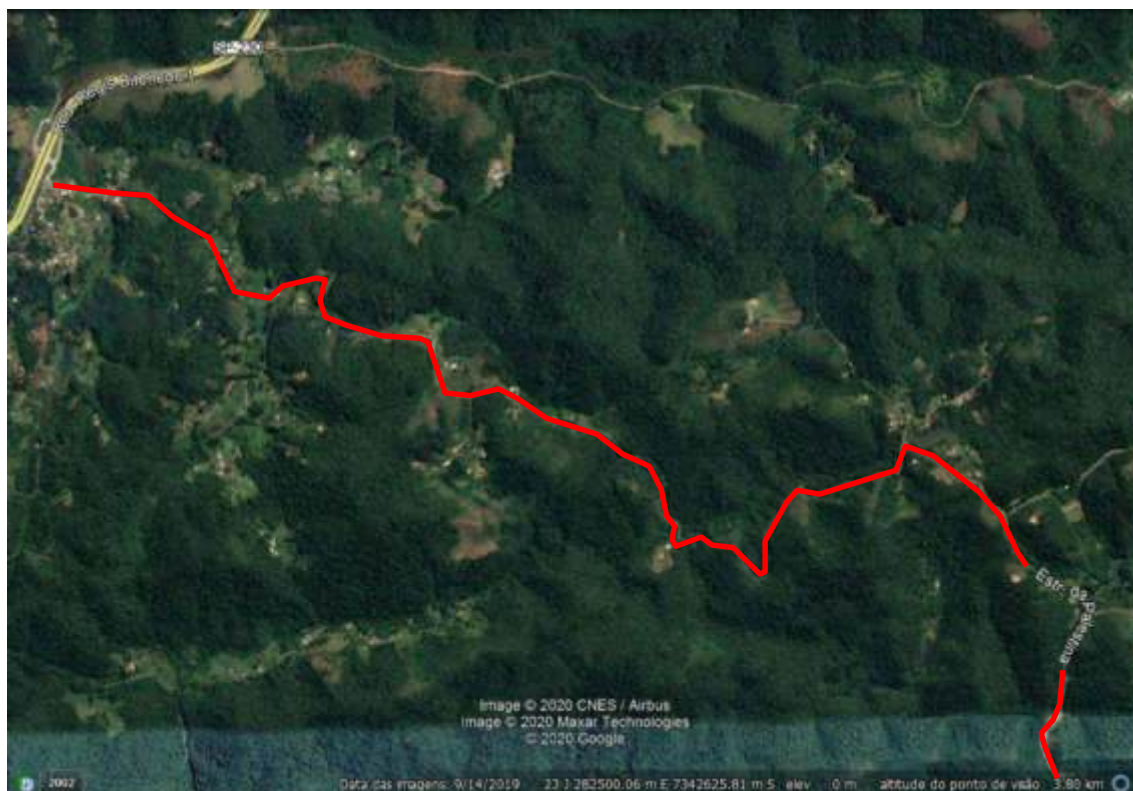
A ausência de informações demandou o estudo da matrícula do imóvel com base nos dados existentes. Onde se destacam: a localização na zona rural; bairro do Braço Grande; local denominado "Fazenda Palestina da Serra"; município e comarca de Miracatu; margem esquerda da BR-116 – São Paulo-Curitiba; sentido de quem vai para Curitiba; altura do quilometro 84, atualmente quilometro 340; distante de mais ou menos sete quilômetros; Rio Braço Grande junto a uma cascata; e a área de 67,99 hectares. Não conseguimos identificar nenhum dos confrontantes descritos na Matrícula.

Através destes dados, identificamos o Km 340 da Rodovia BR 116 em uma carta do IGC em escala 1:10.000.



Km 340 (seta vermelha) e Estrada da Palestina / Braço Grande

Em seguida posicionamos a referida estrada em uma imagem de satélite



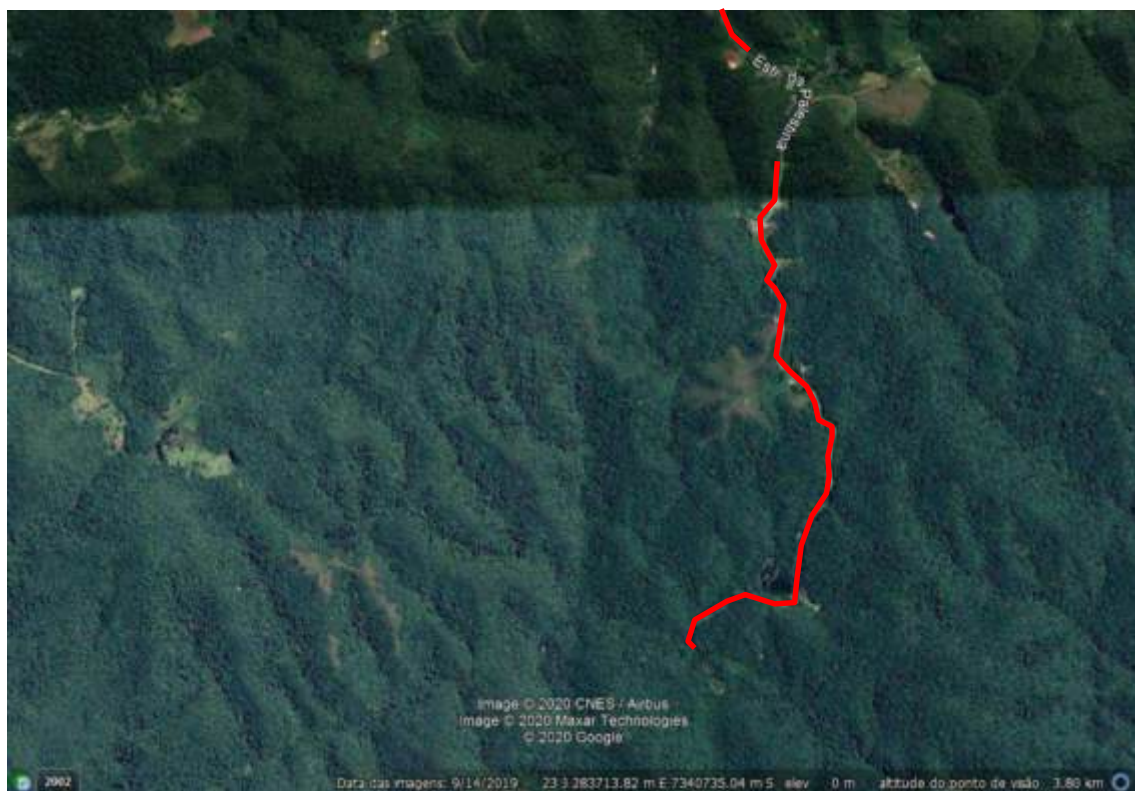
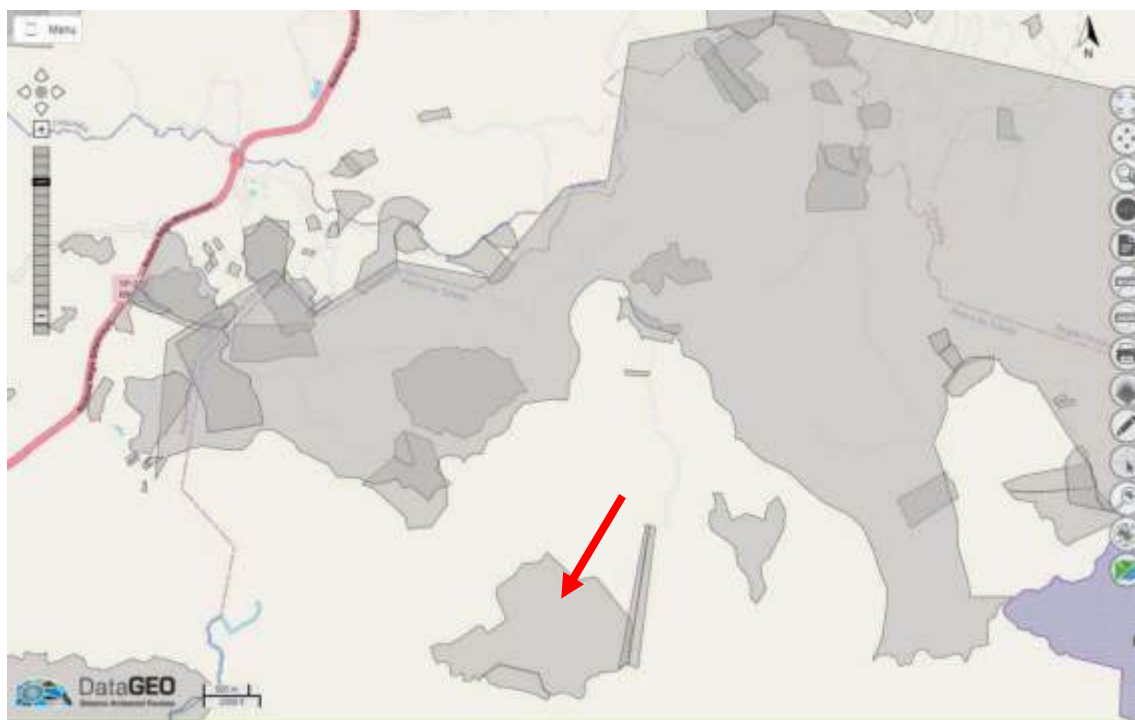


Imagem da Estrada da Palestina no local do imóvel



Provável localização do imóvel (seta vermelha)

Finalmente, realizamos uma busca dos imóveis existentes na região segundo o CAR – Cadastro Ambiental Rural – INCRA. Nesta pesquisa encontramos a área mais provável onde está localizado o imóvel em estudo



Vista do imóvel no mapa do CAR – INCRA (seta vermelha)

4.3 - ACESSO

O aceso para o imóvel estudado é realizado partindo do KM 340 da Rodovia Régis Bittencourt, margem esquerda, onde acessamos a Estrada da Palestina e seguimos pela distância de 10 quilômetros. Neste ponto, encontramos o imóvel estudado, endereçado no Bairro do Braço Grande, local denominado "Fazenda Palestina da Serra", no Município de Pedro de Toledo, anteriormente pertencente a Comarca de Miracatu.

4.4 - ITENS AVALIADOS

Dentre os itens avaliados correlacionamos exclusivamente à terra nua, na medida em que não existem edificações, culturas ou pastagens, no interior do imóvel estudado. Quando falamos de terra nua temos de proporcionar uma avaliação da área estudada conforme a sua vocação verdadeira que é caracterizada pela utilização em área rural e de preservação ambiental. Ao calcularmos estes itens correlacionamos o valor total obtido com o preço de mercado dos imóveis ofertados na região e nas suas proximidades. A realização de uma avaliação lúcida e honesta deve estar em conformidade com a mais antiga lei de mercado, a lei da “OFERTA E PROCURA”.

O valor da terra nua do imóvel estudado foi obtido utilizando-se os elementos de pesquisa elencados no Item 5.2 do presente Laudo Pericial.

Fundamentos Assumidos

Foram coletados 8 (oito) elementos de pesquisa situados nos Município de Miracatu, Pedro de Toledo e de Juquitiba, na mesma região geoeconômica, todos contemporâneos à data da presente avaliação.

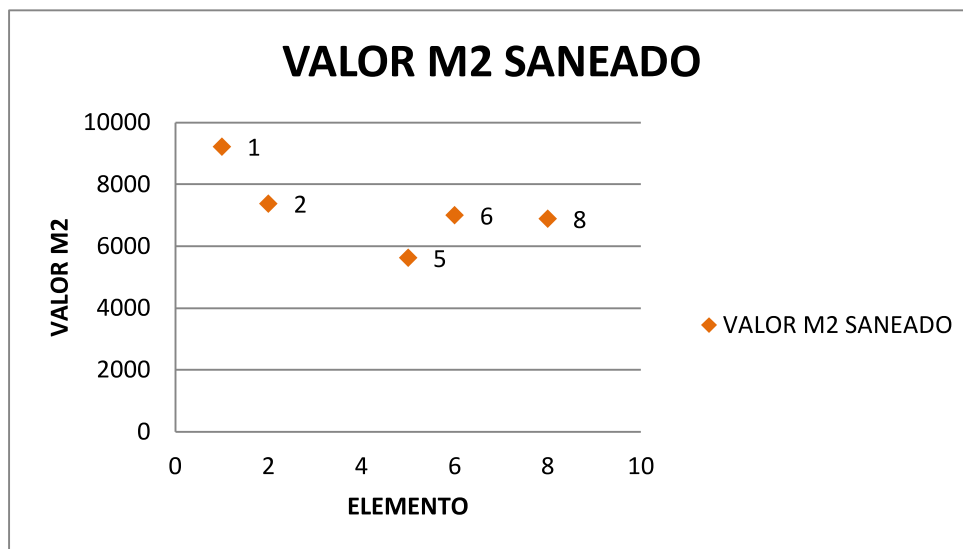
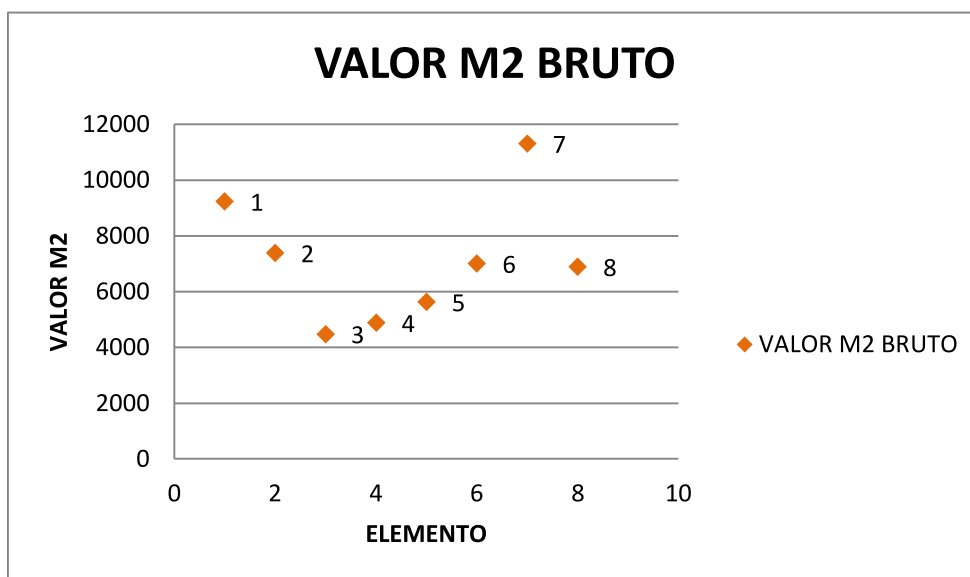
Os elementos foram homogeneizados conforme as recomendações das Normas do IBAPE.

Aplicamos um índice de correção para a localização dos imóveis utilizados como paradigma. Este entendimento se justifica na medida em que a área estudada, dista 10,00 quilômetros do asfalto, da Rodovia Régis Bittencourt - BR 116. Áreas mais próximas do asfalto tem valor unitário maior, e as áreas mais distantes tem valor unitário menor. O índice encontrado para o imóvel estudado é 1,0, restando para os comparativos, os respectivos índices:

	Índice
0 até 3 km do asfalto	0,5
+ 3 km até 6 km do asfalto	0,7
+ 6 km até 9 km do asfalto	0,9
+ 9 km até 12 km do asfalto	1,0
+ 12 km até 15 km do asfalto	1,3

Calculados os resultados dos elementos de pesquisa, extraímos a Média Aritmética Simples, apurando-se também a Média Aritmética Saneada, esta última obtida através do descarte dos elementos que se afastaram 30% acima e abaixo do valor da Média Aritmética Simples.

ELEM.	LOCAL	ÁREA	TOPO	EDIFIC			VALOR	VALOR	VALOR
		hectare					IMÓVEL	M2	M2
								BRUTO	SANEADO
1	0,5	40,64	1	0	1	1	750000	9227,362	9227,36
2	0,5	33,88	1	0	1	1	500000	7378,985	7378,98
3	1,3	43,56	1	0	1	1	150000	4476,584	
4	1,3	53,24	1	0	1	1	200000	4883,546	
5	1	24	1	0	1	1	135000	5625	5625
6	0,7	20	1	0	1	1	200000	7000	7000
7	0,5	29,19	1	0	1	1	660000	11305,24	
8	1	58,08	1	0	1	1	400000	6887,052	6887,05
								7097,971	7223,678



Conforme a pesquisa constante no Item 3.1 do presente Laudo Pericial, concluímos que o valor básico unitário a ser aplicado no valor da terra nua para um hectare é de R\$ 7.223,67.

Como o imóvel estudado tem uma área de 67,99 hectares, encontramos:

$$\text{R\$ } 7.223,67 / \text{ha} \times 67,99 \text{ ha} = \text{R\$ } 491.137,32$$

Valor do imóvel é de R\$ 491.137,32 (quatrocentos e noventa e um mil, cento e trinta e sete reais e trinta e dois centavos).

Nota: Devem ser observadas as considerações proferidas no Item 4.2 do presente Laudo Pericial

5 – ANEXOS E ENCERRAMENTO DO TRABALHO PERICIAL

5.1 – DOCUMENTO



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA -
CONFEA



Nome: JANOS BODI
RNP: 2604186683
Data de Registro: 25/07/1974
Crea de Registro: CREA-SP
Situação: Ativo

Vistos:
Nenhum visto encontrado.

Títulos de Graduação:
Engenheiro Civil

Títulos de Pós-Graduação:
Nenhum título de pós graduação encontrado.

CREA-SP

Seja bem vindo(a), usononapublica
2020-10-10 16:22
Tempo para expirar a sessão: 0:17:28

Fale com o Presidente | home | pular para o conteúdo | acessibilidade | fonte normal | diminuir fonte | aumentar fonte

Assessoria | Serviço ADT

Pesquisa Pública de Profissional - Detalhes

O usuário não tem permissão de alteração. Clique somente para leitura.

Situação extraída da base de dados de CREA-SP dia 10/10/2020.

Registro (CREASP)	0600442208
Carteira	04822012
Nome	JANOS BODI
Título(s)	Engenheiro Civil
Situação do Registro	ATIVO

Responsabilidade Técnica: Nenhuma responsabilidade técnica foi encontrada.

Data da Consulta: 10/10/2020 03:41:37

© 2020 CREA-SP - 11/10/2020

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1195, Pinheiros, São Paulo - SP - CEP: 01451-500 Assessoria: 0800-17 18 11

JANOS BODI

Empresas Variadas



Av Brigadeiro Faria Lima, 1234 - cj-24
Jardim Paulistano - São Paulo, SP
CEP: 01451-913



(11) 3816-5959



Janos Bodi

Graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP em 1974, Mestre na Área de Infraestrutura de Transportes pela EPUSP em 1998, engenheiro concursado da PMSP em 1978 e aposentado em 2008, ocupou os cargos de supervisor de obras e de serviços nas prefeituras regionais, foi superintendente das usinas de asfalto da PMSP entre 1989 e 1992 e em 2013, ocupou o cargo de assessor técnico parlamentar na Câmara Municipal de SP em 1997 e 1998, foi assessor técnico da Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais e da Secretaria do Governo Municipal da PMSP de 2013 a 2016, atualmente é assessor de secretaria II do Tribunal de Contas do Município de SP e membro da GEPTecpav da Escola de Contas do TCMSP, tendo elaborado trabalhos e publicações referentes a gerência de manutenção de pavimentos de malhas viárias.

James Badi - RF: 308.020.0
 Fones: 4612.9668
 9.9181.9250
 j61badi@gmail.com

5.2 – ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO: 01				
Endereço/Bairro: Zona Rural			Ofertante: Imobiliária Serrana Ltda.	
Cidade: Miracatu			Informante:	
Setor/Quadra/IF:			Telefone: (11) 4682-1501	
Área Total (ha): 40,64			Data:	
Testada:			Uso predominante na região:	
Profundidade:			Acessibilidade:	
Topografia: Ondulada				
Consistência do Terreno:				
Obs:				
Edificações			Melhoramentos Públicos	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☐	Água: ☐
			Luz domiciliar: ☐	Esgoto: ☐
			Ilum. Pública: ☐	Transp. ☐
			Telefone: ☐	Gás: ☐
			Pavimentação: ☐	Lixo: ☐
Classe de Conservação:			Benfeitorias Diversas/Culturas:	
Valor da Construção/Cultura			Valor do Terreno R\$ 750.000,00	
Valor Total R\$ 750.000,00			Valor do Unitário R\$ 18.454,72	



ELEMENTO: 02			
Endereço/Bairro: Zona Rural			Ofertante: Imobiliária Móveis de Classe
Cidade: Miracatu			Informante:
Setor/Quadra/IF:			Telefone: (13) 3473-2777
Área Total (ha): 33,88			Data:
Testada:			Uso predominante na região:
Profundidade:			Acessibilidade:
Topografia: Ondulada			
Consistência do Terreno:			
Obs:			
Edificações			Melhoramentos Públicos
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☐ Água: ☐ Luz domiciliar: ☐ Esgoto: ☐ Ilum. Pública: ☐ Transp. ☐ Telefone: ☐ Gás: ☐ Pavimentação: ☐ Lixo: ☐
Classe de Conservação:			Benfeitorias Diversas/Culturas:
			Pinus
Valor da Construção/Cultura			Valor do Terreno R\$ 500.000,00
Valor Total R\$ 500.000,00			Valor do Unitário R\$ 14.757,96



ELEMENTO: 03			
Endereço/Bairro: Zona Rural			Ofertante: Im. Célio Marcos de Oliveira
Cidade: Pedro de Toledo			Informante:
Setor/Quadra/IF:			Telefone: (13) 3419-1910
Área Total (ha): 43,56			Data:
Testada:			Uso predominante na região:
Profundidade:			Acessibilidade:
Topografia: Ondulada			
Consistência do Terreno:			
Obs:			
Edificações			Melhoramentos Públicos
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☐ Água: ☐ Luz domiciliar: ☐ Esgoto: ☐ Ilum. Pública: ☐ Transp. ☐ Telefone: ☐ Gás: ☐ Pavimentação: ☐ Lixo: ☐
Classe de Conservação:			Benfeitorias Diversas/Culturas:
Valor da Construção/Cultura			Valor do Terreno R\$ 150.000,00
Valor Total R\$ 150.000,00			Valor do Unitário R\$ 3.443,52



ELEMENTO: 04				
Endereço/Bairro: Zona Rural			Ofertante: Via-Sul Imóveis	
Cidade: Juquitiba			Informante:	
Setor/Quadra/IF:			Telefone: (11) 4683-2345	
Área Total (ha): 53,24			Data:	
Testada:			Uso predominante na região:	
Profundidade:			Acessibilidade:	
Topografia: Ondulada			Obs:	
Consistência do Terreno:				
Obs:				
Edificações			Melhoramentos Públicos	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☐	Água: ☐
			Luz domiciliar: ☐	Esgoto: ☐
			Ilum. Pública: ☐	Transp. ☐
			Telefone: ☐	Gás: ☐
			Pavimentação: ☐	Lixo: ☐
Classe de Conservação:			Benfeitorias Diversas/Culturas:	
			Pinus	
Valor da Construção/Cultura			Valor do Terreno R\$ 200.000,00	
Valor Total R\$ 200.000,00			Valor do Unitário R\$ 3.756,57	



ELEMENTO: 05				
Endereço/Bairro: Jardim das Palmeiras			Ofertante: Via-Sul Imóveis	
Cidade: Juquitiba			Informante:	
Setor/Quadra/IF:			Telefone: (11) 46832345	
Área Total (ha): 24,00			Data:	
Testada:			Uso predominante na região:	
Profundidade:			Acessibilidade:	
Topografia: Ondulado			Obs:	
Consistência do Terreno:				
Obs:				
Edificações			Melhoramentos Públicos	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☐	Água: ☐
			Luz domiciliar: ☐	Esgoto: ☐
			Ilum. Pública: ☐	Transp. ☐
			Telefone: ☐	Gás: ☐
			Pavimentação: ☐	Lixo: ☐
Classe de Conservação:			Benfeitorias Diversas/Culturas:	
Valor da Construção/Cultura			Valor do Terreno R\$ 135.000,00	
Valor Total R\$ 135.000,00			Valor do Unitário R\$ 5.625,00	



ELEMENTO : 06				
Endereço/Bairro: Zona Rural			Ofertante: Via-Sul Imóveis	
Cidade: Jquitiba			Informante:	
Setor/Quadra/IF:			Telefone: (11) 46832345	
Área Total (ha): 20,00			Data:	
Testada:			Uso predominante na região:	
Profundidade:			Acessibilidade:	
Topografia: Ondulado				
Consistência do Terreno:				
Obs:				
Edificações			Melhoramentos Públicos	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☐	Água: ☐
			Luz domiciliar: ☐	Esgoto: ☐
			Ilum. Pública: ☐	Transp. ☐
			Telefone: ☐	Gás: ☐
			Pavimentação: ☐	Lixo: ☐
Classe de Conservação:			Benfeitorias Diversas/Culturas:	
Valor da Construção/Cultura			Valor do Terreno R\$ 200.000,00	
Valor Total R\$ 200.000,00			Valor do Unitário R\$ 10.000,00	



ELEMENTO : 07				
Endereço/Bairro: Zona Rural			Ofertante: Via-Sul Imóveis	
Cidade: Juquitiba			Informante:	
Setor/Quadra/IF:			Telefone: (11) 46832345	
Área Total (ha): 29,19			Data:	
Testada:			Uso predominante na região:	
Profundidade:			Acessibilidade:	
Topografia: Ondulado				
Consistência do Terreno:				
Obs:				
Edificações			Melhoramentos Públicos	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☐	Água: ☐
			Luz domiciliar: ☐	Esgoto: ☐
			Ilum. Pública: ☐	Transp. ☐
			Telefone: ☐	Gás: ☐
			Pavimentação: ☐	Lixo: ☐
Classe de Conservação:			Benfeitorias Diversas/Culturas:	
Valor da Construção/Cultura			Valor do Terreno R\$ 660.000,00	
Valor Total R\$ 660.000,00			Valor do Unitário R\$ 22.610,48	



ELEMENTO : 08				
Endereço/Bairro: Zona Rural			Ofertante: Roque Moraes Imóveis	
Cidade: Miracatu			Informante:	
Setor/Quadra/IF:			Telefone: (11) 46841809	
Área Total (ha): 58,08			Data:	
Testada:			Uso predominante na região:	
Profundidade:			Acessibilidade:	
Topografia: Ondulado				
Consistência do Terreno:				
Obs:				
Edificações			Melhoramentos Públicos	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: ☐	Água: ☐
			Luz domiciliar: ☐	Esgoto: ☐
			Ilum. Pública: ☐	Transp. ☐
			Telefone: ☐	Gás: ☐
			Pavimentação: ☐	Lixo: ☐
Classe de Conservação:			Benfeitorias Diversas/Culturas:	
Valor da Construção/Cultura			Valor do Terreno R\$ 400.000,00	
Valor Total R\$ 660.000,00			Valor do Unitário R\$ 6.887,05	



5.2 – ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo Pericial composto por 21 (vinte e uma) folhas incluindo 5 plantas e inventário fotográfico.

Pariquera - Açu, 28 de outubro de 2.020.

Vitor Bevilacqua - Perito Engenheiro
CREA/SP nº 060.185.904-7

Rua dos Expedicionários, 255 Jd. Elvira Zanella
Pariquera-Açu SP, 11930-000 (13) 997491106
(13) 38561223 E-mail vitor122b@gmail.com