Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

DO SOLO:

Tipo de solo: Latossol -Amarelo de textura média.

DA TOPOGRAFIA:

Sua topografia se apresenta de forma principal mecanizável com pequenos aclives e declives minimamente acentuados.

DA CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade a erosão, e informando as melhores alternativas de uso das terras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701569482O
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

Grupo A: considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento.

Classe I: Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos.

ATIVIDADES DAS PROPRIEDADES RURAIS DA REGIÃO

A região e adjacências têm como produção principal dos imóveis rurais, Soja, Milho, Trigo, Reflorestamento e Pecuária.

AVALIAÇÃO:

Diagnostico de mercado:

O imóvel, realmente é de regular liquidez, negociável a qualquer tempo. Tem se para considerar sobre seu preço o fato do imóvel figurar como garantia da divida contratual entre o proprietário e o Banco Safra S/A. Considere se que foi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701569482O
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

devidamente pesquisado junto ao Cartório do Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca de Piraju bem como também os Tabelionatos da comarca, verificando as ultimas escrituras de venda e compra semelhantes. Informou-se, ainda, sobre recentes negociações de vendas e aquisições entre diversos e conhecidos agricultores e pecuaristas da região, inclusive nas proximidades do imóvel e as Imobiliárias locais e, ainda, consulta ao Instituto Agrônomo do Estado de São Paulo- Região de Ourinhos. Considerou-se, também, a "frouxidão" do mercado atual, face a crise que assola não só esta região, mas quase todo o Brasil.

Assim, aliada a documentação e profundos esclarecimentos oferecidos e consignados no presente Laudo, bem examinadas e analisadas as características do imóvel as pesquisas e as demais questões subjetivas. Feita as ponderações finais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

este perito chegou a justo, real e atual, juízo de valor para avaliar o imóvel constituído de seu solo, benfeitorias, culturas e pastagens na quantia de R$..... 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais).

AVALIAÇÃO.....R$ 3.300.000,00

(três milhões e trezentos mil reais).

Piraju 30, de Maio de 2018.

Belino Marques de Oliveira

Perito Avaliador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Solicitante: Banco Safra S/A

Objetivo: Garantia de Operação de crédito

Método avaliatório: Método Comparativo de Dados de Mercado

SITIO NOSSA SENHORA DO CARMO M. 9709

OBJETIVO DO TRABALHO:

Descrever, caracterizar, mensurar e avaliar o imóvel, bem como, valor da terra nua e contigua e suas eventuais benfeitorias e melhorias, pelo mercado atual e comparativo, determinado pelo conjunto dos componentes: *utilidade-disponibilidade-potencialidade produtiva.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

DO TITULO DOMINIAL E VISTORIA

Caracterização do imóvel: M. 9709

Uma gleba de terras, sem benfeitorias, situado na fazenda Santo Antônio, no Bairro dos Felix, neste município, com área de 72,600.00 ms, equivalentes a 3,00 alqueires ou 7.26 há., óra denominado Sitio Nossa Senhora do Carmo, dentro dos seguintes rumos, distancias e confrontações: - O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja demarcação se inicia no MP 13, assinalado em planta anexa MP13, cravado junto a divisa com a propriedade de Claudio Dardes, dai segue comos rumos e distancias de 23º02'14"SW, com 337.99ms. até o marco 14, dai passa a confrontar com propriedades de Sergio Garcia, com os rumos e distancias de 89º58'13"NW, com 38.42ms. até o marco 15, 78º42'20"NW, com 133.83ms. – até o marco 16. Dai passa a confrontar com a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701569482O
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

Rodovia Raposo Tavares, SP 270 com os rumos de 58º06'10"NW, com 33.68ms. até o marco 17, dai passa a confrontar com a propriedade de Arthur Alves Martins, com o rumo de 21º53'14"NE, com 360.00ms. até o marco 18, dai passa a confrontar com a área renascente de Silvio Ribeiro da Silva, com o rumo de 71º10'20"SE, com 205.78ms. até o marco 13, que é o ponto da partida e encerra o perímetro: conforme levantamento feito pelo agrimensor Benedito Carlos de Andrade – CREA 682-TD. Região, Visto 6ºRG 79.581-D. Havido dito imóvel por compra feita a Sebastião Domingues Sobrinho e sua mulher, conforme escritura lavrada no 2º Oficio local, em 07.11.1967, pelo valor de CZ$80.00, devidamente transcrito sob nº23.643, conforme escritura lavrada no 2º Oficio local, em 19.09.76, pelo valor de CZ$ 50.00, devidamente transcrito sob n. 30.251 e, por divisão conf orme escritura lavrada no 2º Oficio local, feito em 13.04.70, pelo valor total de CZ$30.00,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

devidamente transcrito sob n. 26.11; e atualmente matriculado sob n. 2.325. Cadastrado no Incra sob n. 628.085.002 445-0, com área total de 40.0 há; fração, min. Parc. -3.0; mod. Fiscal – 20.0; nº de mod. Fiscais – 2.00.-

ACESSO AO IMOVEL:

Do km 0, a mais ou menos sete mil metros, acessa a rodovia km 270 e nela segue até o km 302, dai, a esquerda, em terra batida, quando realmente já alcança a entrada do imóvel, porquanto o mesmo encontra-se marginando a rodovia.

BENFEITORIAS

Não há, porquanto este imóvel apresenta-se sem quaisquer edificações e/ou melhorias, nem mesmo água ou energia elétrica, somente a terra nua, explorada com, parte de reflorestamento e um parque cafeeiro, sendo quatro mil e vinte seis hectares 4,26 ha, suportando nove mil e quatrocentos e sessenta mil pés (9.460)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701569482O
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

estando já em franca produção e três hectares (3,00 ha) contendo cinco mil pés de eucaliptos (5.000) com aproveitamento atual de primeiro corte.

DO SOLO:

Tipo de solo: Latossol -Amarelo de textura média.

DA TOPOGRAFIA:

Sua topografia apresenta-se de forma principal propiciando um aproveitamento mecanizável, no seu total, com aclives e declives minimamente acentuados.

DA CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade a erosão, e informando as melhores alternativas de uso das terras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

Grupo A: considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento.

Classe I: Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos

Das características de aproveitamento na atividade produtiva:

O imóvel tem um aproveitamento, praticamente, em sua totalidade, sendo que, atualmente é explorado com um parque cafeeiro e um reflorestamento de eucaliptos, na forma já citada anteriormente.

ATIVIDADES DAS PROPRIEDADES RURAIS DA REGIÃO

A região e adjacências têm como produção principal dos imóveis rurais, Soja, Milho, Trigo, Reflorestamento e Pecuária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701569820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

AVALIAÇÃO:

Diagnostico de mercado:

O imóvel, realmente é de pronta liquidez e negociável a qualquer tempo. Tem se para considerar sobre seu preço do ônus do imóvel figurar como garantia da divida contratual entre o proprietário e o Banco Safra S/A. Considere se que foi devidamente pesquisado junto ao Cartório do Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca de Piraju bem como também os Tabelionatos da comarca, verificando as ultimas escrituras de venda e compra semelhantes. Informou se ainda, sobre recentes negociações sobre vendas e aquisições entre diversos e conhecidos agricultores e pecuaristas da região, inclusive nas proximidades do imóvel e as Imobiliárias locais e, ainda, consulta ao Instituto Agrônomo do Estado de São Paulo- Região de Ourinhos. Considerou-se, também, a "frouxidão" do mercado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

atual, face a crise que assola não só esta região, mas quase todo o Brasil.

Assim, aliada a documentação e profundos esclarecimentos oferecidos e consignados no presente Laudo, bem examinadas e analisadas as características do imóvel as pesquisas e as demais questões subjetivas. Feita as ponderações finais este perito chegou a justo, real e atual, juízo de valor para avaliar o imóvel constituído de seu solo, benfeitorias, culturas e pastagens na quantia de R$ 4.000.000,00

AVALIAÇÃO (quatro milhões de reais)
.....R$4.000.000,00

Piraju 23, de Maio de 2018.

Belino Marques de Oliveira

Perito Avaliador

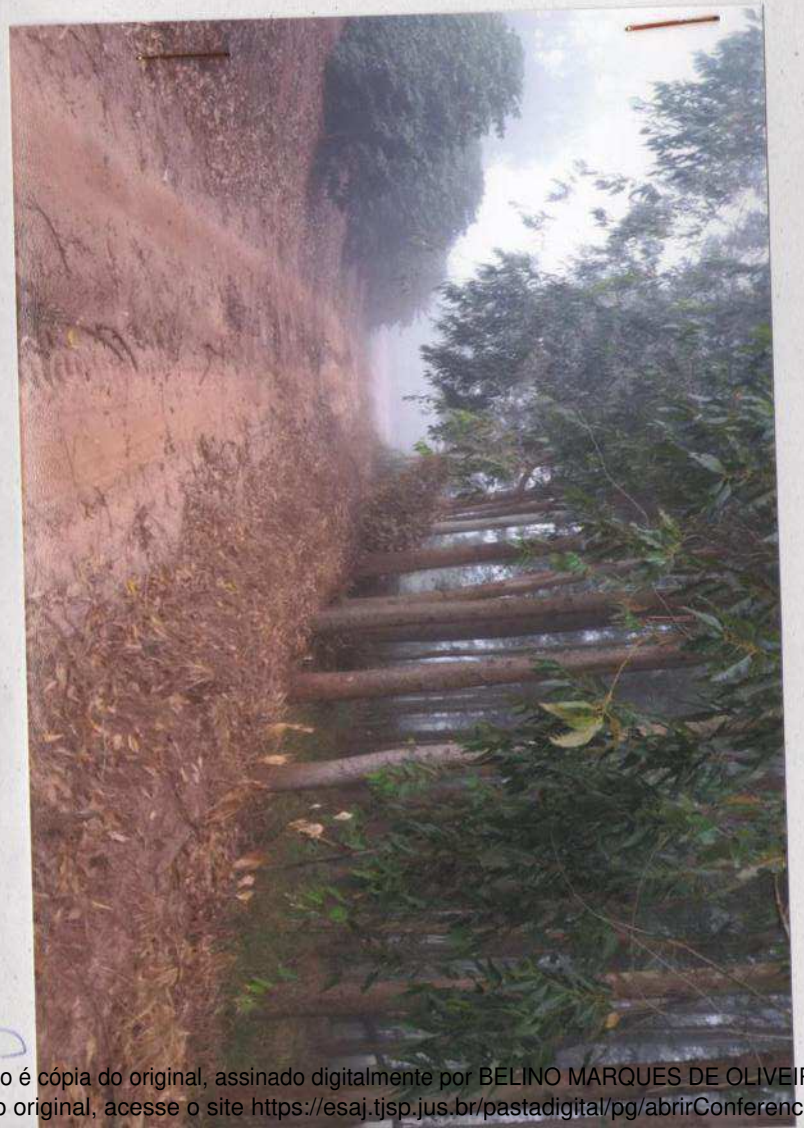
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

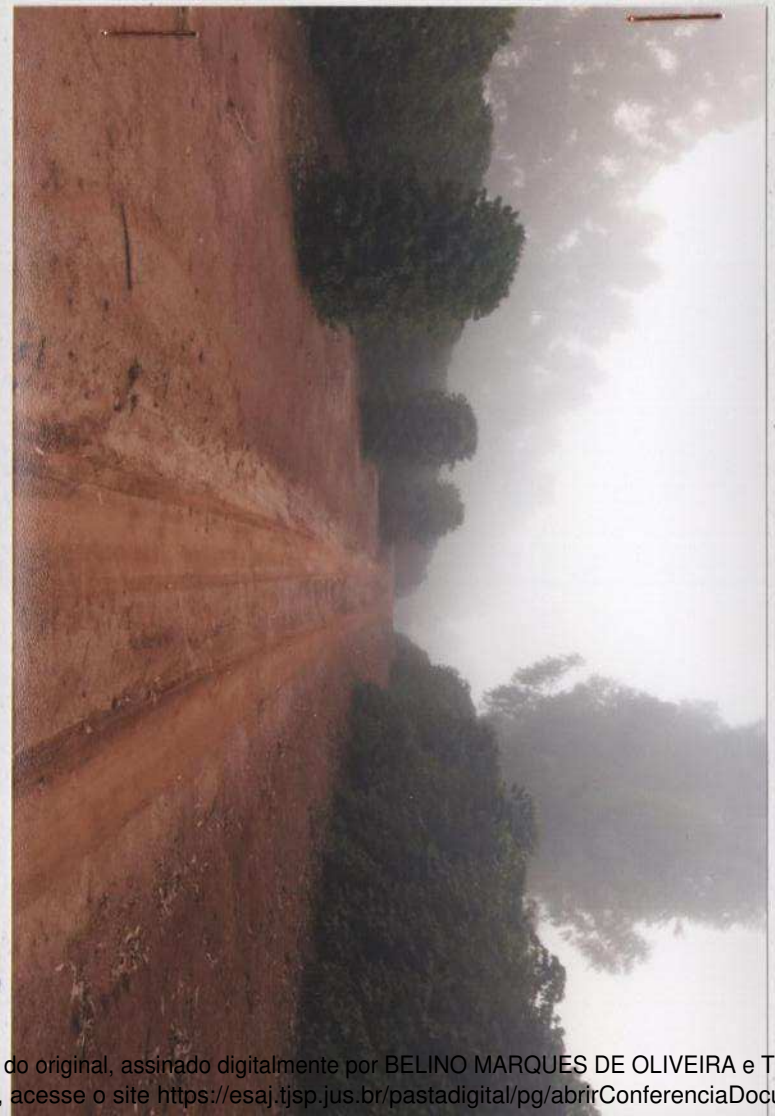
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

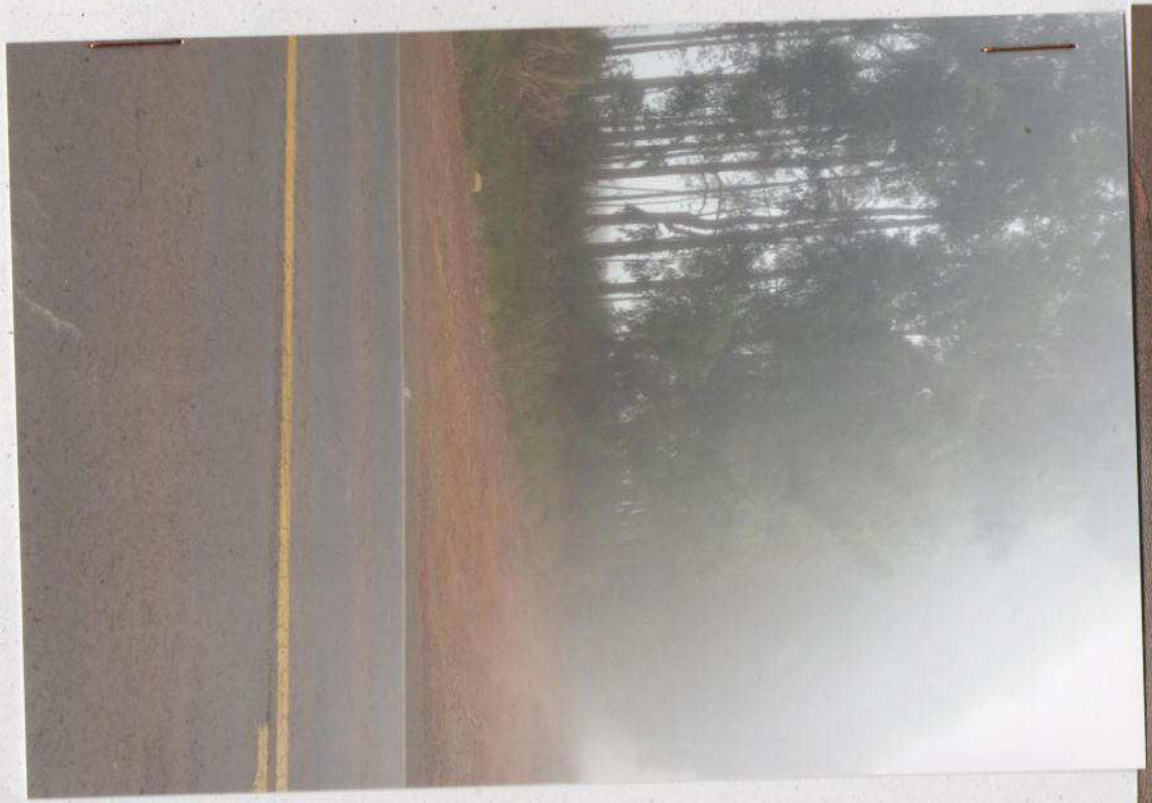
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

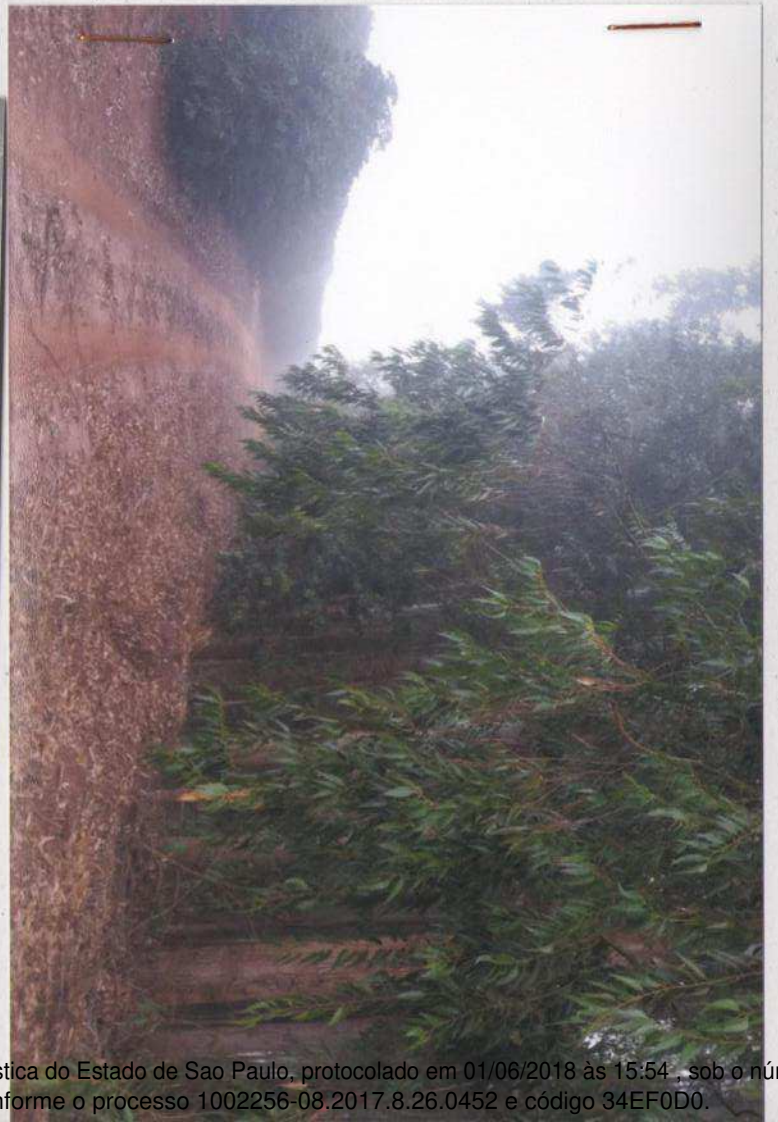




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

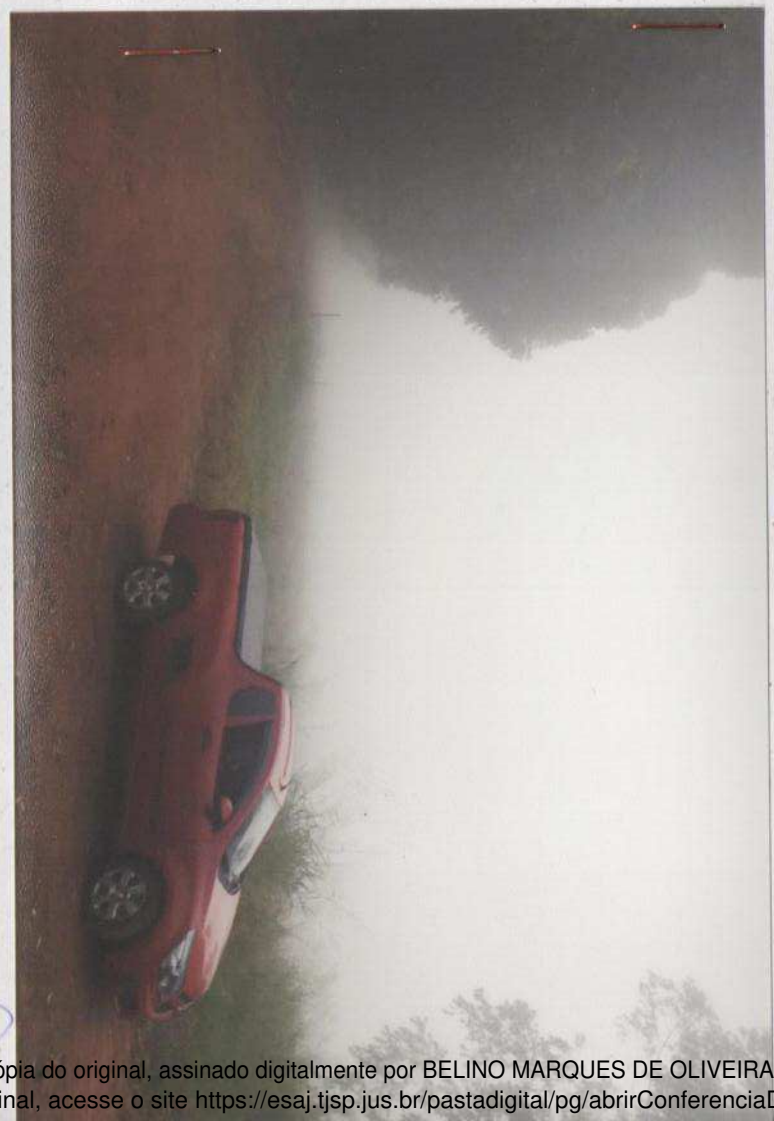
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

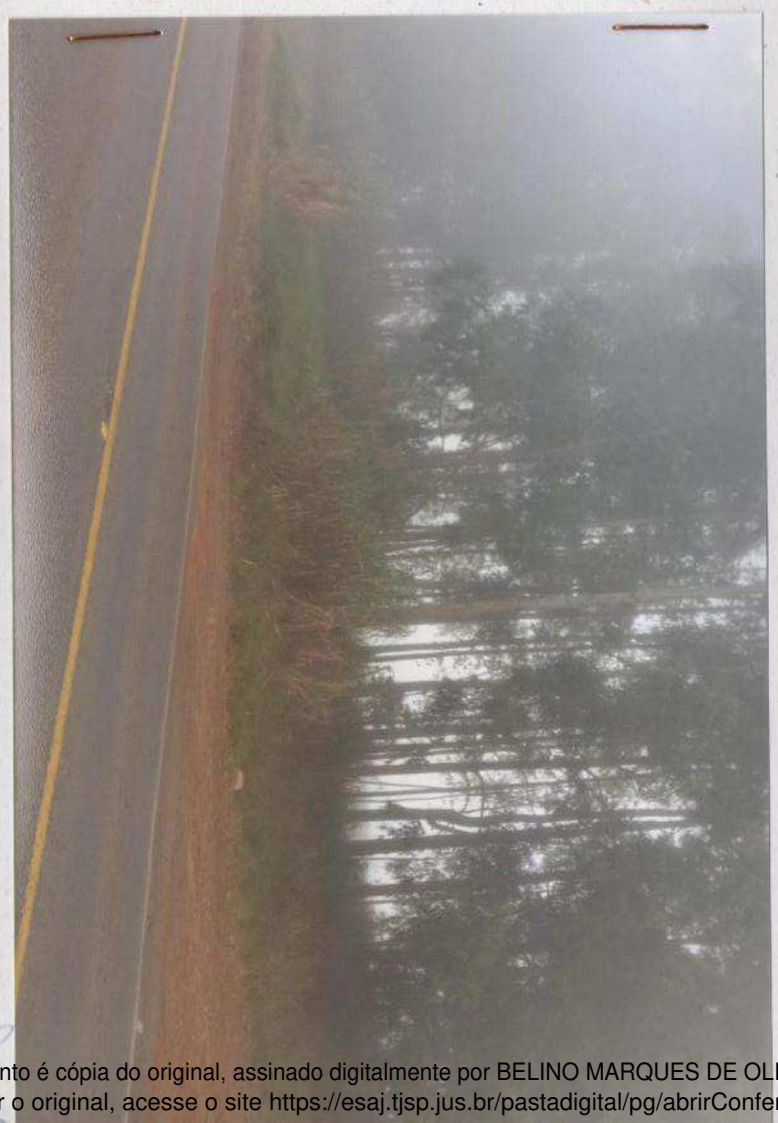
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EIyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Solicitante: Banco Safra S/A

Objetivo: Garantia de Operação de crédito

Método avaliatório: Método Comparativo de Dados de Mercado

M. 1714 M. 3034

OBJETIVO DO TRABALHO:

Descrever, caracterizar, mensurar e avaliar o imóvel, bem como, valor e suas eventuais benfeitorias e de melhorias, pelo mercado atual e comparativo.

DO TITULO DOMINIAL

O imóvel acha-se em nome de José Ângelo Galdencio Tonon, na forma das matriculas vistoriadas e abaixo consignadas. Observe-se entretanto que tais imóveis tiveram seus cadastros no Departamento de Lançadoria Fiscal da Prefeitura Local UNIFICADOS para 2019 aqueles anteriores de números 0386 e 0396, tudo conforme protocolo 3076 de 22/08/2017, datado de 16/02/2018. Não consta débitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

VISTORIA

Caracterização do imóvel: M. 1714

Um lote de terreno urbano, sem construção, situado nesta cidade no Jardin Ana Maria, com frente para a rua Rodrigo Vasconcelos Spinola, - anteriormente rua Quatro, medindo 10,00 ms. De frente, igual metragem nos fundos, por 25,00ms. De frente aos fundos, perfazendo área total de ..... 250,00 ms².., correspondente ao lote numero 32, da quadra VII da respectiva planta de loteamento, dividindo e confrontando na frente com a citada rua do lado direito com o lote 33, do lado esquerdo com o lote 31 e nos fundos com o lote 5, todos da quadra VII e pertencentes aos vendedores; havido em área maior por compra a José Bergamo, conforme transcrição 17.604.- Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o numero 10 7 14 15 32.-

Caracterização do imóvel: M.3034

Um lote de terreno urbano, sem construção, situado nesta cidade, no Jardim Ana Maria, com frente para a rua Rodrigo Vasconcelos Sp digo Rori digo rua Rodrigo Vasconcelos Spinola, ex rua 4, medindo 10,00metros de frente, igual metragem nos fundos, po 25,00 metros da frente aos fundos perfazendo a área total de 250,00 ms², correspondentes ao lote 33 da quadra VII da respectiva planta de loteamento, dividindo e confrontando na frente com a citada rua, do lado direito com o lote 34 dos vendedores, ao lado esquerdo com o lote 32, do comprados e nos fundos com o lote 4 de Homero Ferreira, quo referido terreno faz parte do loteamento do Jardim Ana Maria, devidamente registrado sob o nº.4 digo sob o nº 5, e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

havido em área maior por compra feita a José Bergamo e sua um er digo e sua mulher conforme escritura lavrada no 1º Oficio Local em 16.01 de 1.961., devidamente transcrita sob nº. 17.604.

ACESSO AO IMOVEL:

Rua Rodrigo Vasconcelos Spinola, confluência com a Albino Rodrigues Costa.

BENFEITORIAS:

Tais Lotes urbanos apresentam-se sem qualquer construção.

A descrição dos mesmos têm suas características homogêneas, ou sejam de iguais.

Apresentam-se disponível e pronto para recepcionar qualquer prédio, residencial ou não, principalmente por sua topografia plana, sem nenhum desnível.

DE SUA LOCALIZAÇÃO:

Tais imóveis situam-se em parte privilegiada da conhecida "Vila Cantizane" e/ou "Jardim Ana Maria", pois goza de todas as melhorias, como proximidade de mercados, farmácias, postos de abastecimentos de combustíveis, PSF, centro comercial e principalmente do conhecido Santuário de Nossa Senhora Aparecida.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.

AVALIAÇÃO:

Os indigitados lotes, ora de cadastros unificados, são de pronta liquidez, pois aparentemente de fácil negociação e, assim podem, a qualquer tempo, serem absorvidos pelo mercado local. Pesquisado o referido mercado local, não obstante a "*frouxidão*" não só da nossa, mas de toda região, consultadas as imobiliárias locais, sempre a mostra de fotos recentes e atuais, bem como verificação junto aos cartórios – CRIA e Tabelionatos -, enfim, após essas considerações e demais questões subjetivas este perito formou seu juízo de valor para avaliar referidos lotes de terreno urbano na quantia de R$ 310.000,00 (Trezentos e dez mil reais).

AVALIAÇÃO.....R$ 310.000,00

(TREZENTOS E DEZ MIL REAIS).

Piraju, 29 de Maio de 2.018

Belino Marques de Oliveira

Perito avaliador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120200
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

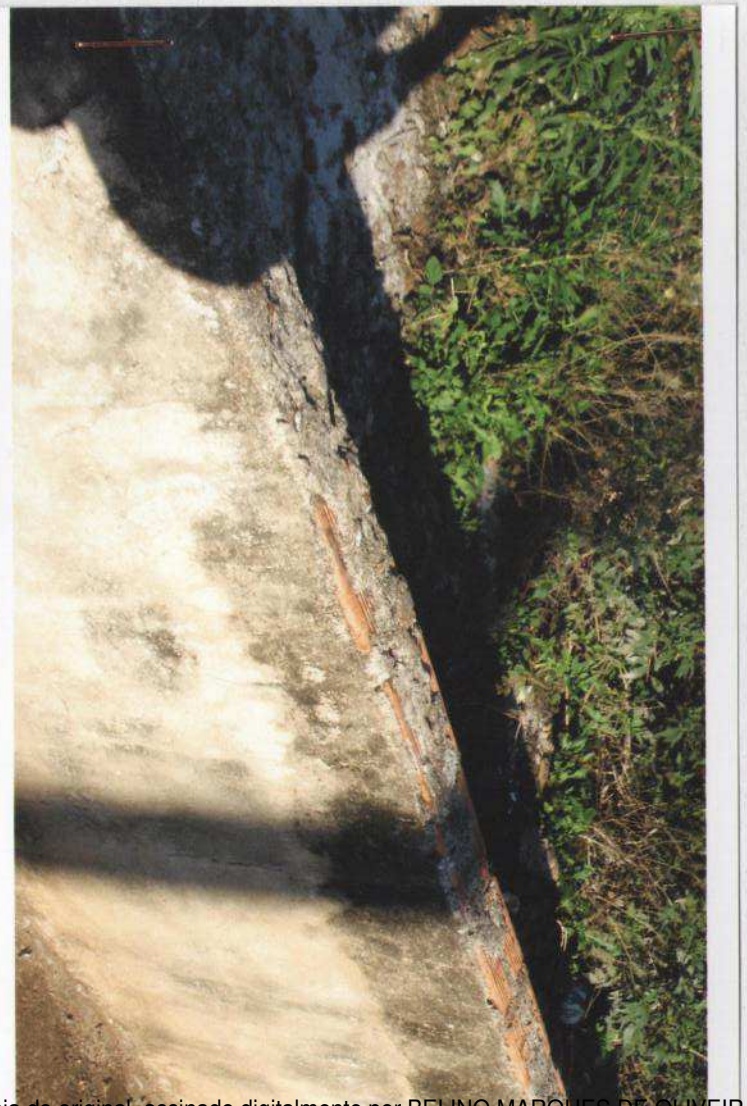
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120206
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BELINO MARQUES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/06/2018 às 15:54 , sob o número WPIJ18700120208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002256-08.2017.8.26.0452 e código 34EF0D0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por STEPHANO DE LIMA ROCCO E MONTEIRO SURIAN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 18:12 , sob o número WPAA18701564820
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-31.2014.8.26.0451 e código EiyZGMdo.