Excelentíssimo Sr. Doutor Juiz de Direito da Primeira Vara Cível de

BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

0002782-22.1995.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
OBRIGAÇÕES

REQUERENTE
BANCO SISTEMA S/A E OUTRO

REQUERIDOS
JOÃO ROBERTO PULZATO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o *Laudo Técnico de (re) Avaliação* em dezesseis páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. se digne autorizar a liberação dos honorários periciais já depositados, vide às fls. 3077 e 3083, para o qual encaminho o FORMULÁRIO MLE correspondente.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 15 de outubro de 2.022

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0002782-22.1995.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
OBRIGAÇÕES

REQUERENTE
BANCO SISTEMA S/A E OUTRO

REQUERIDOS
JOÃO ROBERTO PULZATO

1

OBJETO
DO TRABALHO PERICIAL

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 474, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial de avaliação:

ITEM AVALIANDO 1

Parte ideal correspondente à 25% do imóvel caracterizado na Matrícula 1.170 do CRI de Birigui/SP, constituída por uma propriedade agrícola denominada por escritura Sítio São João XXVI, com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Boato, município e Comarca de Birigui-SP.
(base: Termo de Penhora nos Autos, reavaliação, avaliação primeira em junho de 2.018).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

ITEM AVALIANDO 2

Parte ideal correspondente à 25% do imóvel caracterizado na Matrícula 19.635 do CRI de Birigui/SP, constituída por uma propriedade agrícola denominada por escritura Sítio Sítio São João VIII, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Goulart, município e Comarca de Birigui-SP.
(base: Termo de Penhora nos Autos, reavaliação, avaliação primeira em junho de 2.018)

2

METODOLOGIA BÁSICA
APLICADA NA AVALIAÇÃO

Na avaliação de terras situadas na zona rural

Após caracterização locacional para os imóveis avaliandos que apontou tratar-se de propriedades situadas na zona rural do município de Birigui/SP, na metodologia para a avaliação das terras situadas na zona rural, serão realizadas inicialmente vistorias na propriedade, com vistas a caracterizá-la em suas potencialidades na sua vocação.

Após estas vistorias no imóvel, que terão dia e horário devidamente publicados, proceder-se-á a um Método comparativo direto de avaliação o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terras na região localizadas em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação iguais no que se refere à propriedade avalianda como um todo.

Para tanto, será efetuada uma Pesquisa de opiniões para propriedades similares localizadas na região do imóvel avaliando em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais, visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região de cada imóvel objeto avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

Considerações a serem observadas na pesquisa a ser feita:

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja então, comprador e vendedor tipicamente motivados.

A Pesquisa de Opiniões será realizada na região onde se localiza o correspondente imóvel rural avaliando, feita com corretores que conhecem perfeitamente o local e visará conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para terras naquele local, sendo que resultado deverá compor o tópico no Laudo onde está o processo de Avaliação e a referência base é o mês de outubro/22).

Na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.

A seguir, visando atribuir um valor de mercado ao imóvel avaliando no local, que corresponda ao mais próximo do justo, adotaremos classes distintas de acordo com o uso atual das terras na região do imóvel avaliando, o qual será apontado dentro das mais diversas categorias de utilização.

Para tanto, será utilizado o Critério de Classificação de NORTON, segundo os quais as terras são agrupadas em oito categorias distintas de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade de geração de rendimentos.

Conjuntamente ao Critério de Classificação desenvolvido por NORTON utilizaremos do resultado do trabalho do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (alterado ligeiramente pelo Engenheiro Hélio de Caires) que organizou uma Matriz na qual se considera a capacidade de produção e a situação do imóvel ou área de terras avalianda, estabelecendo uma correlação com o Critério de Classificação de NORTON.

De posse desta Matriz, os índices da mesma serão inferidos para a Situação Paradigma que reflete o Valor Médio determinado na Pesquisa de opiniões para terras na região, sendo que desta forma, finalmente, o valor das terras avaliandas será diretamente multiplicado pelo coeficiente indicativo da correlação entre a Classe e a Situação da área avalianda, determinando desta forma o valor médio do alqueire para o local exato dos imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

Na avaliação de edificações e ou benfeitorias

Para as edificações ou benfeitorias avaliandas, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSSI) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação das construções como um todo, ressaltando que:

obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

obsolescência econômica: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

Na apuração da parte ideal

Após a avaliação dos imóveis objeto, o trabalho pericial vai indicar o valor em percentual da parte ideal, tal qual caracterizado no Termo de Penhora constante dos Autos.

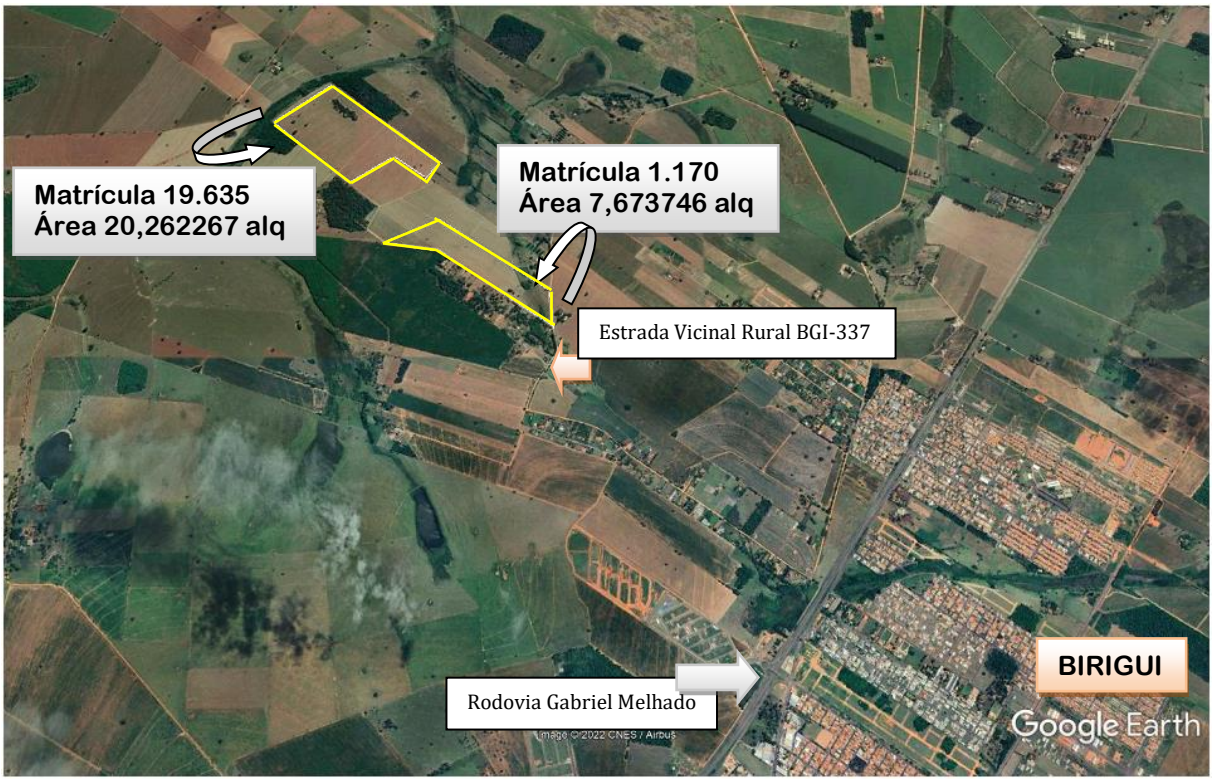
3

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Das vistorias realizadas nos Imóveis avaliandos com data e horário publicados, onde não compareceram nenhum representante das partes, temos os seguintes resultados considerados relevantes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

Localização macro dos imóveis no território



4

CARACTERIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

MATRÍCULA 1.170

Propriedade agrícola denominada Sítio São João XXVI, com área de 7,673746 alqueires de terras, situada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Boato, na zona rural do município de Birigui/SP.

O acesso ao imóvel avaliando 1 a partir da cidade de Birigui pode ser feito partindo-se do centro da cidade com direção à Rodovia Gabriel Melhado pela Avenida Antonio da Silva Nunes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

Ao chegar na Rodovia citada, cruzamos e tomamos a Estrada Vicinal de terra BGI-438 onde rodamos até a Estrada Municipal BGI-337 onde tomamos a direita e à 340 metros temos a esquerda o acesso ao imóvel diligenciando.

Assim, o imóvel avaliando 1 localiza-se na zona rural do município de Birigui, e tem uma das divisas para a Estrada Vicinal de terra BGI 337 que se liga por terra à cidade de Birigui, estando à aproximadamente 8,0 km do centro da cidade.

O Imóvel avaliando 1 não é dotado internamente de nenhum melhoramento público (tipo agua, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à estrada vicinal de terra e acesso a rede de energia rural.

Seu perímetro é irregular e sua área pode ser identificada como terra de cultura com topografia levemente ondulada, com o solo tendo textura arenosa sendo que não foram identificados focos erosivos. Estavam quando das diligências, constituídas por parte em pastagens de boa qualidade, estando em bom estado de conservação. O perímetro visualmente estava totalmente cercado.

Para efeito de valor da terra no local, a região é formada por terras com vocação agro-pastoril, e como um todo tem sua classificação indicada em conformidade com os parâmetros apontados na metodologia, como:

> **Classe III**
> **Lavouras com práticas intensas**
> **São terras cultiváveis mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.**

Destacamos finalmente que não foram constatadas benfeitorias sobre as terras que pudessem agregar valor ao imóvel.

MATRÍCULA 19.635

Propriedade agrícola denominada Sítio São João VIII, com área de 20,262267 alqueires de terras, situada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Goulart, na zona rural do município de Birigui/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

O acesso ao imóvel avaliando 2 a partir da cidade de Birigui pode ser feito partindo-se do centro da cidade com direção à Rodovia Gabriel Melhado pela Avenida Antonio da Silva Nunes.

Ao chegar na Rodovia citada, cruzamos e tomamos a Estrada Vicinal de terra BGI-438 onde rodamos até a Estrada Municipal BGI-337 onde tomamos a direita e à 340 metros temos a esquerda o acesso também a este imóvel diligenciando.

Assim, o imóvel avaliando 2 localiza-se na zona rural do município de Birigui, e tem uma das divisas para o Córrego do Goulart, podendo se considerar também uma distância de aproximadamente 8,0 km do centro da cidade.

O Imóvel avaliando 2 não é dotado internamente de nenhum melhoramento público (tipo agua, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à estrada vicinal de terra e acesso a rede de energia rural.

Seu perímetro também é irregular e sua área pode ser identificada identificada como terra de cultura com topografia levemente ondulada, com o solo tendo textura arenosa sendo que não foram identificados focos erosivos, apenas pequena área considerada molhada junto ao Córrego do Goulart. Estavam quando das diligências, constituídas por parte em pastagens de boa qualidade e parte em cultura de cana, estando em bom estado de conservação. O perímetro visualmente estava totalmente cercado.

Para efeito de valor da terra no local, a região é formada por terras com vocação agro-pastoril, e como um todo tem sua classificação indicada em conformidade com os parâmetros apontados na metodologia, como:

> **Classe III**
> **Lavouras com práticas intensas**
> **São terras cultiváveis mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.**

Destacamos finalmente que não foram constatadas benfeitorias sobre as terras que pudessem agregar valor ao imóvel.

FOTOS NOS IMÓVEIS

A seguir, fotos nos imóveis avaliandos, identificando na atualidade seu uso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

Visão parcial dos imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

5

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

DA PESQUISA REALIZADA

Conforme metodologia explicitada no tópico 2 deste Laudo, foi realizada uma Pesquisa de opiniões na região dos imóveis avaliandos em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais, visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região de cada imóvel objeto avaliando.

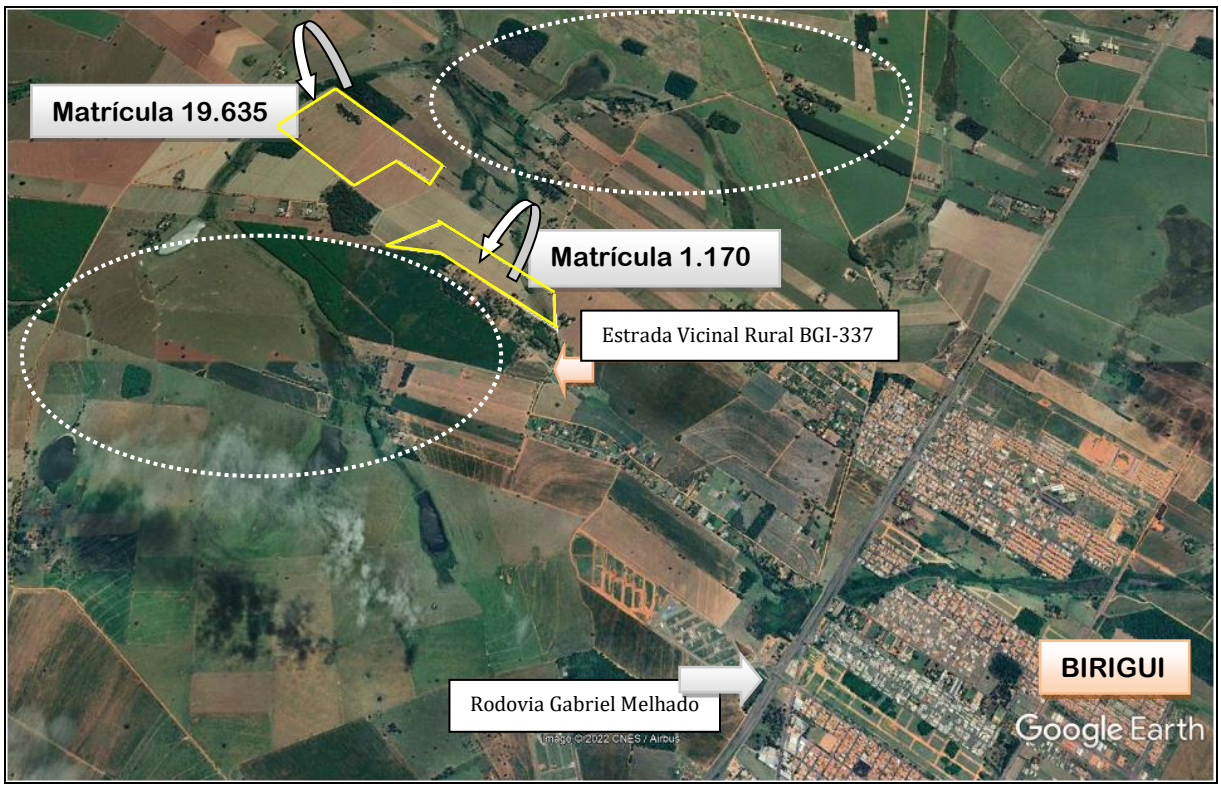
Destacamos que os opinadores tiveram conhecimento da localização e estado do imóvel avaliando

DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA
FONTES CONSULTADAS (com conhecimento da região):

Consulta (outubro de 2022)	Valor indicado para o preço médio do alqueire de terras Classe III na região do imóvel avaliando, propriedades com até 20,0 alqueires
Imobiliária Solar	200.000,00
Imobiliária Gajardoni	180.000,00
Haddad Imóveis	230.000,00
Líder Imóveis	220.000,00
Caires Imobiliária	200.000,00
Valor médio da Pesquisa	R$ 206.000,00 / alqueire
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R$ 185.000,00

A seguir, na imagem GOOGLE EARTH, a área da pesquisa indicada aos opinadores para o alqueire de terra e o posicionamento de que se trata de propriedade com até 20,00 alqueires com a localização dos imóveis avaliandos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.



MATRÍCULA 1.170

Propriedade agrícola denominada Sítio São João XXVI, com área de 7,673746 alqueires de terras, situada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Boato, na zona rural do município de Birigui/SP.

AVALIAÇÃO DAS TERRAS QUE CONSTITUEM O IMÓVEL AVALIANDO

Temos que o valor médio (ofertado) observado para o alqueire de terras no local do Imóvel avaliando e com as características similares ao mesmo (área, localização, situação):
R$ 206.000,00/alqueire. Com aplicação do coeficiente 0,9 (vide metodologia), temos: R$ 185.000,00.

Temos então:

- **Utilização e Classificação das terras em geral na região da propriedade avalianda (predominante)**

  Classificação : CLASSE III
  Situação : Boa (situação, localização, etc)
  Valor Médio Situação Paradigma
  R$ 185.000,00 / alqueire

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

- **Utilização e Classificação das terras avaliandas**

Classificação : CLASSE III
Situação : boa (acesso, localização)
Índice Matriz : 1,00

Assim, de acordo com a aplicação na Matriz (situação/classe):

Classe Situação	I 1,33	II 1,27	III 1,00	IV 0,73	V 0,67	VI 0,53	VII 0,40	VIII 0,27
ótima 1,11								
muito boa 1,06								
boa 1,00			185.000,00					
regular 0,89								

Área avalianda do Imóvel objeto: 7,673746 alqueires

Então:

V_{terras} = R$ 185.000,00 / alq. x 7,673746 alqueires de terras

V_{terras} = R$ 1.420.000,00, Um milhão,quatrocentos e vinte mil reais

Como não existem benfeitorias que agreguem valor, temos:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 1 = $V_{matrícula\ 1.170}$

$V_{matrícula\ 1.170}$ = R$ 1.420.000,00

por extenso: Um milhão, quatrocentos e vinte mil reais

MATRÍCULA 19.635

Propriedade agrícola denominada Sítio São João VIII, com área de 20,262267 alqueires de terras, situada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Goulart, na zona rural do município de Birigui/SP.

AVALIAÇÃO DAS TERRAS QUE CONSTITUEM O IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

Temos que o valor médio (ofertado) observado para o alqueire de terras no local do Imóvel avaliando e com as características similares ao mesmo (área, localização, situação):
R$ 206.000,00/alqueire. Com aplicação do coeficiente 0,9 (vide metodologia), temos: R$ 185.000,00.

Temos então:

- **Utilização e Classificação das terras em geral na região da propriedade avalianda (predominante)**

  Classificação : CLASSE III
  Situação : Boa (situação, localização, etc)
  Valor Médio Situação Paradigma
  R$ 185.000,00 / alqueire

- **Utilização e Classificação das terras avaliandas**

  Classificação : CLASSE III
  Situação : boa (acesso, localização)
  Índice Matriz : 1,00

Assim, de acordo com a aplicação na Matriz (situação/classe):

Classe Situação	I 1,33	II 1,27	III 1,00	IV 0,73	V 0,67	VI 0,53	VII 0,40	VIII 0,27
ótima 1,11								
muito boa 1,06								
boa 1,00			185.000,00					
regular 0,89								

Área avalianda do Imóvel objeto: 20,262267 alqueires

Então:

V_{terras} = R$ 185.000,00 / alq. x 20,262267 alqueires de terras

V_{terras} = R$ 3.750.000,00, Três milhões, setecentos e cinquenta mil reais

Como não existem benfeitorias que agreguem valor, temos:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO 1 = $V_{matrícula\ 19.635}$

$V_{matrícula\ 19.635}$ = R$ 3.750.000,00

por extenso: Três milhões, setecentos e cinquenta mil reais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

6
CONCLUSÃO

De conformidade com a determinação do digníssimo Doutor Juiz de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:

ITEM AVALIANDO 1

Parte ideal correspondente à 25% do imóvel caracterizado na Matrícula 1.170 do CRI de Birigui/SP, constituída por uma Propriedade agrícola denominada Sítio São João XXVI, com área de 7,673746 alqueires de terras, situada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Boato, na zona rural do município de Birigui/SP.

VALOR AVALIANDO MATRÍCULA 1.170 = R$ 1.420.000,00

por extenso: Um milhão, quatrocentos e vinte mil reais

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 25% - matrícula 1.170

VALOR PARTE IDEAL 25% = R$ 355.000,00

por extenso: Trezentos e cinquenta e cinco mil reais
equivalente à 1,918 alqueires

ITEM AVALIANDO 2

Parte ideal correspondente à 25% do imóvel caracterizado na Matrícula 19.635 do CRI de Birigui/SP, constituída por uma Propriedade agrícola denominada Sítio São João VIII, com área de 20,262267 alqueires de terras, situada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Goulart, na zona rural do município de Birigui/SP.

VALOR AVALIANDO MATRÍCULA 19.635 = R$ 3.750.000,00

por extenso: Três milhões, setecentos e cinquenta mil reais

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 25% - matrícula 19.635

VALOR PARTE IDEAL 25% = R$ 937.500,00

por extenso: Novecentos e trinta e sete mil, quinhentos reais
equivalente à 5,066 alqueires

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

6

REFERÊNCIAS

Norma Brasileira de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini,
Norma de Avaliações de Imóveis Rurais

7

QUESITOS PELOS REQUERIDOS, FLS. 3075

1) Inicialmente, requer-se que o Sr. Perito identifique separadamente os imóveis avaliados, suas dimensões, localização com coordenadas geográficas, vias de acesso, seus proprietários e confrontantes.

2) Pede-se ao Sr. Perito que apresente uma descrição detalhada dos imóveis avaliados, discriminando suas atuais condições de uso e ocupação, dimensões, construções, áreas disponíveis para pastagem ou culturas.

3) Existem benfeitorias e acessões nos imóveis? Em caso positivo, descrever detalhadamente as características de cada uma delas, determinando seu valor e estado de conservação.

4) Os imóveis possuem infraestrutura adequada, como rede de energia elétrica, rodovias e vias asfaltadas nas proximidades, além de outras comodidades/melhoramentos que elevem seus valores de mercado? Se sim, relatar quais as infraestruturas existentes na área e suas condições de uso, indicando em que medida agregam valor aos imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.

5) Na opinião do Sr. Perito, qual seria o valor de mercado de cada uma das propriedades avaliadas, incluindo as terras, benfeitorias, acessões, infraestrutura e possibilidade de exploração econômica?

6) O Sr. Perito se baseou no valor médio de venda de imóveis semelhantes, praticado no mercado imobiliário local, para apurar os valores apresentados no quesito anterior? Se sim, solicita-se ao Sr. Perito que traga aos autos as ofertas analisadas.

(1) resposta

Os imóveis avaliandos foram identificados e caracterizados, vide tópicos 3 e 4 deste Laudo, visando o cumprimento deste trabalho pericial que é a (re)avaliação dos mesmos com indicação da parte ideal de 25%. A apresentação de mapa com extensões, coordenadas geográficas, confrontantes somente poderia ser desenvolvida mediante trabalho de 5 dias de agrimensura e campo, irrelevante ao resultado da perícia.

(2) resposta

Os imóveis avaliandos foram identificados e caracterizados, vide tópicos 3 e 4 deste Laudo.

(3) (4) resposta

Os imóveis avaliandos foram identificados e caracterizados, vide tópicos 3 e 4 deste Laudo.

(5) (6) resposta

Vide tópicos 5 e 6 deste Laudo.

Birigui, 15 de outubro de 2.022

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 15/10/2022 às 10:01 , sob o número WBIR22701031079
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código BD820A1.