

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE TATUI - SP.

Processo nº1001612-97.2018.8.26.0624

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos Autos do **PROCESSO Nº1001612-97.2018.8.26.0624: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COMPROMISSO**: requerido pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** contra **JOÃO MIRANDA DE SOUZA** vem mui respeitosamente junto a este r. MM. Juízo, conforme r. Determinação de Fls. 724:

1. Apresentar o resultado da avaliação do imóvel rural objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549);
2. Na mesma oportunidade, após o depósito, que seja expedido MLE do valor fixado, às Fls. 724, utilizando os dados de Fls. 698.

Termos em que, P. Deferimento.

Tatui, 27 de maio de 2022

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE – SP nº817

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

1. Do objetivo deste trabalho:

- 1.1. O trabalho que estamos apresentando, tem como objetivo, **realizar a avaliação do rural**, objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549 – Gleba A, situada no bairro dos Souzas, no Município de Tatui, com área superficial de 2,7274 Alqueires Paulistas) **segundo os critérios técnicos¹**, observando o valor da terra, benfeitorias produtivas e não produtivas e semoventes
- 1.2. Para a elaboração do trabalho que estamos apresentando, não foram consultados os Órgãos Públicos, no que tange a situação legal e fiscal do mesmo, (Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549 - Gleba A, situada no bairro dos Souzas, no Município de Tatui, com área superficial de 2,7274 Alqueires Paulistas).

2. Vistoria:

2.1. Da data da vistoria:

A vistoria aos imóveis objetos deste feito, (Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549) e da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP(Fls. 641/643), no Município de Tatui – SP) foi feita no dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas e foi acompanharam os trabalhos, o Dr. Osni Jacob Hessel, que nos apresentou como Advogado do Sr. João Miranda de Souza, e também o Sr. João Miranda de Souza (Requerido), que acompanhou a vistoria ao imóvel objeto da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui e também, no imóvel objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui. Para a avaliação que se objetiva, (Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549)) utilizamos a vistoria já realizada.

¹ NBR 14653-3 Parte 3: Imóveis rurais/Parte 4 - Empreendimentos

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

2.1.1. Do imóvel objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP:

Como mencionamos em nosso trabalho anterior, ante aos aspectos encontrados, constatamos na data da vistoria, (dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas), **que o imóvel objeto da Matrícula nº60.861** atualmente tem suas atividades liga a pecuária, e tem de benfeitorias cercas, que definem o seu perímetro, em alguns, trecho, sendo outros divisaa naturais, (corego/mata) e possui uma curral para manejo. Na data da vistoria não se observou nenhum morador neste imóvel, constatamos, na vistoria a presença de animais equinos



Foto nº01: Vista parcial do imóvel objeto Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549).

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817



Foto nº02/03: Vista parcial do imóvel objeto Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549).Foto dez/22



Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

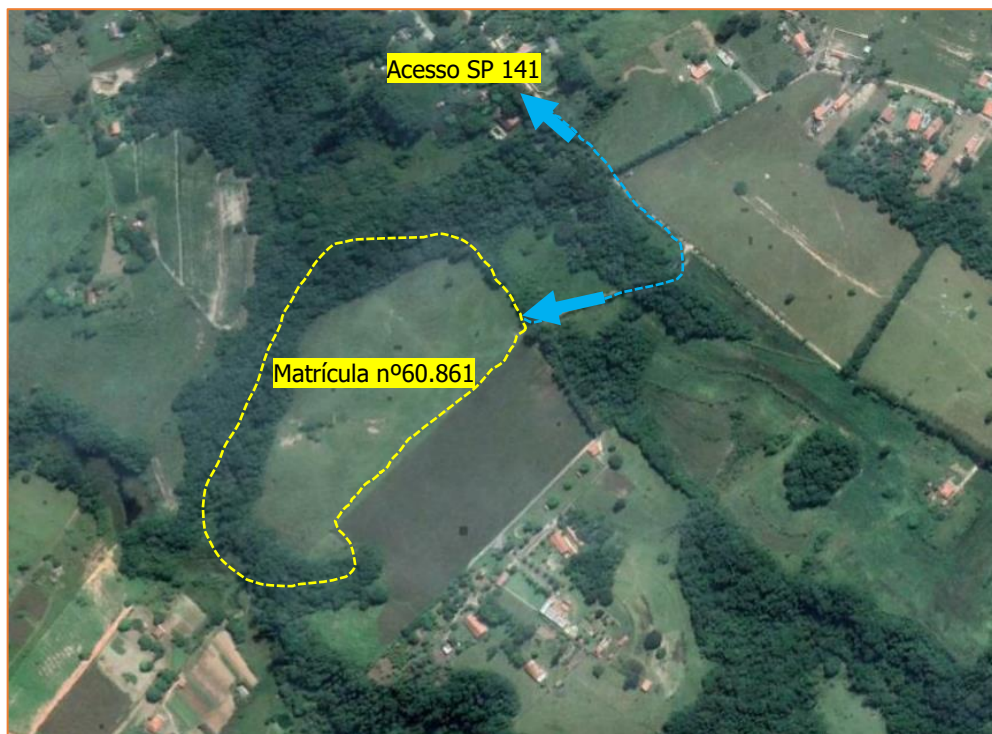


Foto nº04: Vista parcial aérea do imóvel objeto Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549). Pelas informações as divisas, são definidas em uma face, por cercas e nas demais por divisas naturais, (mata/corregos).

3. AVALIAÇÃO:

3.1. ASPECTOS IMPORTANTES QUE DEVEM SER OBSERVADOS NA AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS:

3.1.1. A avaliação de imóveis rurais, atualmente é normalizada pela **NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais**, da ABNT, (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e antigamente era normatizada pela NBR 8799, antiga NB 613 da ABNT, (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Assim, visto a extensão do assunto; procuramos; no transcorrer deste trabalho, que estamos apresentando, explanar

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

- aspectos que consideramos de importantes e suficientes, para que possa ter um bom desempenho na avaliação de propriedades rurais.
- 3.1.2. Já é de todo aceite, e o “bom senso” confirma; que terra, “vale” pela sua capacidade de produzir rendimentos, e ao “valor da terra”, acrescenta-se as benfeitorias; que são as benfeitorias reprodutivas e as não reprodutivas.
 - 3.1.3. Assim; no caso geral, as benfeitorias reprodutivas são as culturas comerciais permanentes (pastagens, reflorestamentos, pomares, etc.) e as não reprodutivas, (auxiliares), são as edificações, cercas, instalações de energia elétrica, e água, currais, ranchos, etc.
 - 3.1.4. Outro aspecto importante; que deve ser observado; nos trabalhos de avaliação de imóveis rurais, são: *a situação do imóvel em relação às estradas de escoamento e os recursos naturais*. Tais, aspectos, são justificáveis; uma vez que podemos perceber claramente, que um imóvel rural cuja produção seja de difícil escoamento, seja bastante desvalorizado em relação ao outro imóvel rural que disponha de fácil acesso para colocação de seus produtos. Também, devemos observar os recursos naturais, tais como: aguadas, cursos d’água, pastagens naturais e matas, recursos estes que não tem custo de produção, más são importantes, pois dispensam investimentos, (poços, açudes, etc.).
 - 3.1.5. Há de ser relevante também, a observação das benfeitorias, que se incorporam aos equipamentos existentes, (máquinas e implementos agrícolas, conjuntos de irrigação, etc.), as obras de infraestruturas, tais como: estradas internas, energia elétrica, telefonia, adubação, drenagem, etc.

3.2. Da definição de Valor:

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos. De acordo com a **antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT** - o conceito de valor é assim formulado:

"O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.
- c) Inexistência de influências externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”.

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel". "Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação. "

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. **Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor"**. Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- b) a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

“Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária”.

3.3. Das Metodologias:

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos. Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

De um modo geral, os métodos podem ser assim caracterizados:

- 1) **Método Comparativo de Dados do Mercado** - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) **Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias** - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) **Método da Renda** - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

3.4. Sobre a avaliação do imóvel:

3.4.1. SOBRE DAS METODOLOGIAS DOS PROCESSOS AVALIATÓRIOS/CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Para o caso em tela, o valor do imóvel rural, foi determinado pelo **Método Comparativo direto de Mercado**, utilizando-se de **tratamento de fatores**, consultando os requisitos mínimos estabelecidos no **ANEXO B** da **NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais**, da ABNT, (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Vejamos, o quadro da pesquisa abaixo, que é o mesmo do

ANEXO 01:

	Pesquisa:	Area (Alq. Paul.):	Valor Ofert:	Valor Unit - R\$/Alq
1.	Rodovia Presidente Castelo Branco - Jardim	93,60	35.000.000,00	373.934,93
2.	4km do centro - Vila Dr. Laurindo	13,90	6.500.000,00	467.625,90
3.	Proximo ao Lions Club - Mirandas	6,00	600.000,00	100.000,00
4.	Fazenda de 127 Alq. - Tatui SP	127,00	40.000.000,00	314.960,63
5.	Sítio - Tatui - Sta. Adelaide	23,6	3.950.000,00	167.372,88
6.	18Km da cidade/9 km de estrada de terra	15,00	2.300.000,00	153.333,33
7.	15 km de Tatui/ 5Km de asfalto	43,00	7.000.000,00	162.790,70
8.	SIT 280 - Sítio da Região de Tatui SP	6,00	5.980.000,00	996.666,67
9.	Area Rural Tatui - cod 1545 - 10 km da Cx	6,40	1.550.000,00	242.187,50
10.	COD FA00421 - Area Rural em Tatui SP	194,00	32.100.000,00	165.463,92
11.	Faz. 100 Alq Tatui - 1,5 Km do asfalto	100,00	25.000.000,00	250.000,00
	Média Arit.:			308.576,04
	Lim. Superior:			401.148,85
	Lim. Inferior:			216.003,23
	Sanada:			295.270,76

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

O valor do Alqueire Paulista, encontrado para a região, foi de R\$295.270,76, que homogeneizado para o local, (2,73 Alq. classe II, e ótimo acesso regular/bom). Assim, temos, para o imóvel avaliando (Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549) – Gleba A, situada no Bairro dos Souzas com uma área superficial de 2,72 Alq. Paulista), na **presente data o valor de:**

V Gleba A – Mat. 60.861 = R\$650.000,00

(Seiscentos e cinquenta mil reais)

4. Quesitos:

Os quesitos foram respondidos no trabalho anterior, no entanto, caso este MM. Juízo julgue por necessário outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

5. Encerramento:

Acreditamos que o presente laudo elucida o suficiente para o que se objetivou com a perícia, que é a avaliação do imóvel rural, objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549) – Gleba A, situada no Bairro dos Souzas com uma área superficial de 2,72 Alq. Paulista, porém caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos; nos colocamos a sua inteira disposição, e estamos no aguardo das determinações.

Este laudo expedido, consta de **9** (treze) folhas e **3** (tres) em anexo, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Tatui, 23 de março de 2023

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE – SP nº817

Calculo do Valor Imóvel

ACP - MP São Paulo x Joao Miranda de Souza - 1001612-97 2018 8 26 0624 - 2cvtatui

1. PESQUISA:

fev/23

1. Elemento nº01:

Fonte: Bandimóveis Fone:15-997860418
 Localização: Rodovia Presidente Castelo Branco - Jardim Tatui (proximidades do Ribeirão Aleluia)
 Valor Ofertado: 35.000.000,00
 Benfeitorias: Casa de Sede/casa de caseiro/curral/carcas e campo de futebol
 Área (há): 226,51 93,5991736



2. Elemento nº02:

Fonte: Seu Imóvel Fone: 11-977912459
 Localização: 4km do centro - Vila Dr. Laurindo
 Valor Ofertado: 6.500.000,00
 Benfeitorias: Sede/casa de caseiro e demais
 Área (m2): 336.380,00 13,90



3. Elemento nº03:

Fonte: RIZK Imóveis Fone: 11-55554399
 Localização: Proximo ao Lions Club - Mirandas
 Valor Ofertado: 600.000,00
 Benfeitorias: Sede/casa de hospede/quadra
 Área (Alq.P): 6,00



4. Elemento nº04:

Fonte: Arbo Fone: 11-999293017
 Localização: Fazenda de 127 Alq. - Tatui SP
 Valor Ofertado: 40.000.000,00
 Benfeitorias: Casas/Galpão
 Área (Alq. P.): 127,00



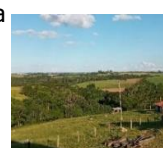
5. Elemento nº05:

Fonte: Viva Real Fone: 19-974010390
 Localização: Sitio - Tatui - Sta. Adelaide
 Valor Ofertado: 3.950.000,00
 Benfeitorias: sem benfeitorias
 Área (Alq. P): 23,6



6. Elemento nº06:

Fonte: Viva Real Fone: 19-974010390
 Localização: 18Km da cidade/9 km de estrada de terra
 Valor Ofertado: 2.300.000,00
 Benfeitorias: Casa de Sede/Piscina e área gourmet
 Área (Alq. P): 15,00




cod: ST00151

7. Elemento nº07:

Calculo do Valor Imóvel
 ACP - MP São Paulo x Joao Miranda de Souza - 1001612-97 2018 8 26 0624 - 2cvtatui


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 11:27, sob o número WTT123700257767. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001612-97.2018.8.26.0624 e código C1EFFF0.

Fonte: Tripez Imóveis **Fone:** 11-950700070
Localização: 15 km de Tatui/ 5Km de asfalto **Cod:** Faz126
Valor Ofertado: 7.000.000,00
Benfeitorias: sem benfeitorias
Área (Alq. P): 43,00




8. Elemento nº08:

Fonte: Tripez Imóveis **Fone:** 11-950700070
Localização: SIT 280 - Sitio da Região de Tatui SP
Valor Ofertado: 5.980.000,00
Benfeitorias: Casa de Sede/Hospedes/Funcionario/Oficina etc.
Area (Alq.P.): 6,00




9. Elemento nº09:

Fonte: JBViana Imóveis **Fone:** 11-99868-457
Localização: Area Rural Tatui - cod 1545 - 10 km da Cidade
Valor Ofertado: 1.550.000,00
Benfeitorias: Sem Benfeitorais
Area (Alq.P.): 6,40




10. Elemento nº10:

Fonte: Viva Real **Fone:** 19-974010390
 Waldemar da Cruz Jr.
Localização: COD FA00421 - Area Rural em Tatui SP
Valor Ofertado: 32.100.000,00
Benfeitorias: Casa de Caseiro/barracão
Area (Alq.P.): 194,00



11. Elemento nº11:

Fonte: Litos **Fone:** 11-916379555
Localização: Faz. 100 Alq Tatui - 1,5 Km do asfalto
Valor Ofertado: 25.000.000,00
Benfeitorias: Casa/Curral/Barracão
Area (Alq.P.): 100,00



2. QUADRO RESUMO:

	Pesquisa:	Area (Alq. Paul.):	Valor Ofert:	Valor Unit - R\$/Alq:
1.	Rodovia Presidente Castelo Branco - Jardim	93,60	35.000.000,00	373.934,93
2.	4km do centro - Vila Dr. Laurindo	13,90	6.500.000,00	467.625,90
3.	Proximo ao Lions Club - Mirandas	6,00	600.000,00	100.000,00
4.	Fazenda de 127 Alq. - Tatui SP	127,00	40.000.000,00	314.960,63
5.	Sitio - Tatui - Sta. Adelaide	23,6	3.950.000,00	167.372,88
6.	18Km da cidade/9 km de estrada de terra	15,00	2.300.000,00	153.333,33
7.	15 km de Tatui/ 5Km de asfalto	43,00	7.000.000,00	162.790,70
8.	SIT 280 - Sitio da Região de Tatui SP	6,00	5.980.000,00	996.666,67
9.	Area Rural Tatui - cod 1545 - 10 km da Cid	6,40	1.550.000,00	242.187,50
10.	COD FA00421 - Area Rural em Tatui SP	194,00	32.100.000,00	165.463,92
11.	Faz. 100 Alq Tatui - 1,5 Km do asfalto	100,00	25.000.000,00	250.000,00

Calculo do Valor Imóvel
 ACP - MP São Paulo x Joao Miranda de Souza - 1001612-97 2018 8 26 0624 - 2cvtatui

Média Arit.:	308.576,04
Lim. Superior:	401.148,85
Lim. Inferior:	216.003,23
Sanada:	295.270,76

3. VALOR DO IMÓVEL (VI1):

Localização: Gleba B - Bairro dos Souzas

Titularidade: Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP

Área Superficial (Alq. Paulista): 2,73

Capacidade de uso da terra; Classe II Cultiváveis com problemas simples de conservação
 (Manuela Brasileiro oara Levantamento da Capacidade de Uso da Terra)

Situação do ponto de vista da circulação: 0,8

Valor Unitário Saneado (Alq. Paul): 295.270,76

V Valor do Imóvel Rural : 644.257,19 236.216,61

Arredondando, temos:

V Valor do Imóvel Rural : 650.000,00
 (Seiscentos e cinquenta mil reais)



Livro Nº 2 - Registro Geral REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE TATUI - S. PAULO

MATRÍCULA: 60.861 FICHA: 001

Tatui, 06 de Abril de 2004

Imóvel: Uma gleba de terras, denominada Gleba A, situada no Bairro dos Souzas, neste Município e Comarca de Tatui-SP, com a seguinte descrição perimetral: a referida gleba é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice 1; do vértice 1 segue até o vértice 2 no rumo de 89°24'00"NW, na extensão de 185,28m, confrontando por córrego com Jone Charnay; do vértice 2 segue até o vértice 3 no rumo de 42°39'00"SW, na extensão de 269,87m, confrontando por córrego com João Marques e José Geraldo Neves; do vértice 3 segue até o vértice 4 no rumo de 07°37'00"SE, na extensão de 54,00 metros, confrontando por córrego com José Pedro Vieira de Paula; do vértice 4 segue até o vértice 5 no rumo de 07°37'00"SE, na extensão de 37,00m, confrontando por córrego com Benedito Nunes Oliveira; do vértice 5, segue até o vértice 5 A no rumo de 69°12'41"NE, na extensão de 420,24m, confrontando com Maria de Lourdes Miranda Rodrigues, finalmente do vértice 5 A segue até o vértice 1, (início da descrição), no rumo de 14°59'00"NW, na extensão de 142,44m, confrontando com Ednei Bertolla de Oliveira, fechando assim o polígono, abrangendo uma área de 66.003,2735m² ou 6,6003ha ou 2,7274 alqueires. Imóvel esse cadastrado no INCRA sob nº 950.025.063.517-1, com a área total de 24,3 ha; mod. Rural 40,5 ha; n. mod. Rurais 0,60; mod. Fiscal 18,0 ha; n. mod. Fiscais 1,40; f. min. Parc. 2,0 ha.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE TATUI - SP.

Processo nº1001612-97.2018.8.26.0624

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos Autos do **PROCESSO Nº1001612-97.2018.8.26.0624: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COMPROMISSO**: requerido pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** contra **JOÃO MIRANDA DE SOUZA** vem mui respeitosamente junto a este r. MM. Juízo, conforme r. Determinação de Fls. 609:

1. Apresentar o resultado de seu trabalho, constante do presente laudo de vistoria dos imóveis rurais, objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549) e da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP(Fls. 641/643), no Município de Tatui - SP;
2. Na mesma oportunidade, que seja expedido MLE do valor depositado às Fls. 630 e feito a fixação dos valor dos honorários no valor de R\$5.390,00 (cinco mil, trezentos e noventa reais), valor este mínimo, nos moldes do Atº 5 da Tabela de Honorários do IBAPE SP,, entidade de classe da qual este profissional é Membro Titular nº817.

Termos em que, P. Deferimento.

Tatui, 27 de maio de 2022

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE – SP nº817

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. CONCLUSÃO

4. QUESITOS

5. ENCERRAMENTO

Anexos:

01. Cópia da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP;
02. Cópia da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP;
03. Formulário para expedir MLE;

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

1. Preliminares:

1.1. Do objetivo deste trabalho:

- 1.1.1. O trabalho que estamos apresentando, tem como objetivo, **realizar a vistoria dos imóveis** rurais, objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549) e da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP(Fls. 641/643), no Município de Tatui – SP, para verificar onde está inserida a residencia dos Sr. João Miranda de Souza, em face da avaliação de Fls. 509.
- 1.1.2. Para a elaboração do trabalho que estamos apresentando, não foram consultados os Órgãos Públicos, no que tange a situação legal e fiscal dos imóveis objeto deste feito, (Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549) e da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP (Fls. 641/643), no Município de Tatui – SP).

2. Vistoria:

2.1. Da data da vistoria:

A vistoria aos imóveis objetos deste feito, (Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549) e da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP(Fls. 641/643), no Município de Tatui – SP) foi feita no dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas e foi acompanharam os trabalhos, o Dr. Osni Jacob Hessel, que nos apresentou como Advogado do Sr. João Miranda de Souza, e também o Sr. João Miranda de Souza (Requerido), que acompanhou a vistoria ao imóvel objeto da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui e também, no imóvel objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui.

2.2. Sobre os aspectos encontrados na vistoria:

2.2.1. Do imóvel objeto da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP:

Quanto aos aspectos encontrados, constatamos na data da vistoria, (dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas), **que o imóvel objeto da Matrícula nº56.802** atualmente denomina-se **Chacara Rainha da Paz**, e é constituído de varias benfeitorias (casas, currais, cercas, ranchos, etc,) e tem uma caixa d'água da Sabesp, e neste imóvel, **reside o Sr. João Miranda de Souza**.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817



Foto nº01/02: Vista parcial interna do imóvel objeto Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP (Fls. 641/643) atualmente denominado Chacara Rainha da Paz. Foto do dia 02/12/22, data da vistoria.



Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817



Foto nº03/04: Vista parcial interna do imóvel objeto Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP (Fls. 641/643), atualmente denominado Chacara Rainha da Paz. Foto do dia 02/12/22, data da vistoria.



Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817



Foto nº05/06: Vista parcial interna do imóvel objeto Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP (Fls. 641/643) atualmente denominado Chacara Rainha da Paz. Foto do dia 02/12/22, data da vistoria.



Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817



Foto nº07: Vista aérea do imóvel objeto Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP (Fls. 641/643) atualmente denominado Chacara Rainha da Paz. Este imóvel, pela vistoria e informações do local, é conforme descrito nos trabalhos técnicos de Fls. 570.

2.2.2. Do imóvel objeto da Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP:



Foto nº08: Vista parcial do imóvel objeto Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549).

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

Quanto aos aspectos encontrados, constatamos na data da vistoria, (dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas), **que o imóvel objeto da Matrícula nº60.861** atualmente tem suas atividades liga a pecuaria, e tem de benfeitorias cercas, que definem o seu perímetro, em alguns, trecho, sendo outros divisaa naturais, (corego/mata) e possui uma curral para manejo. Na data da vistoria não se observou nenhum morador neste imóvel, constatamos, na visotira a presença de animais equinos.



Foto nº09/10: Vista parcial do imóvel objeto Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549).



Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817



Foto nº11/12: Vista parcial do imóvel objeto Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549).



Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

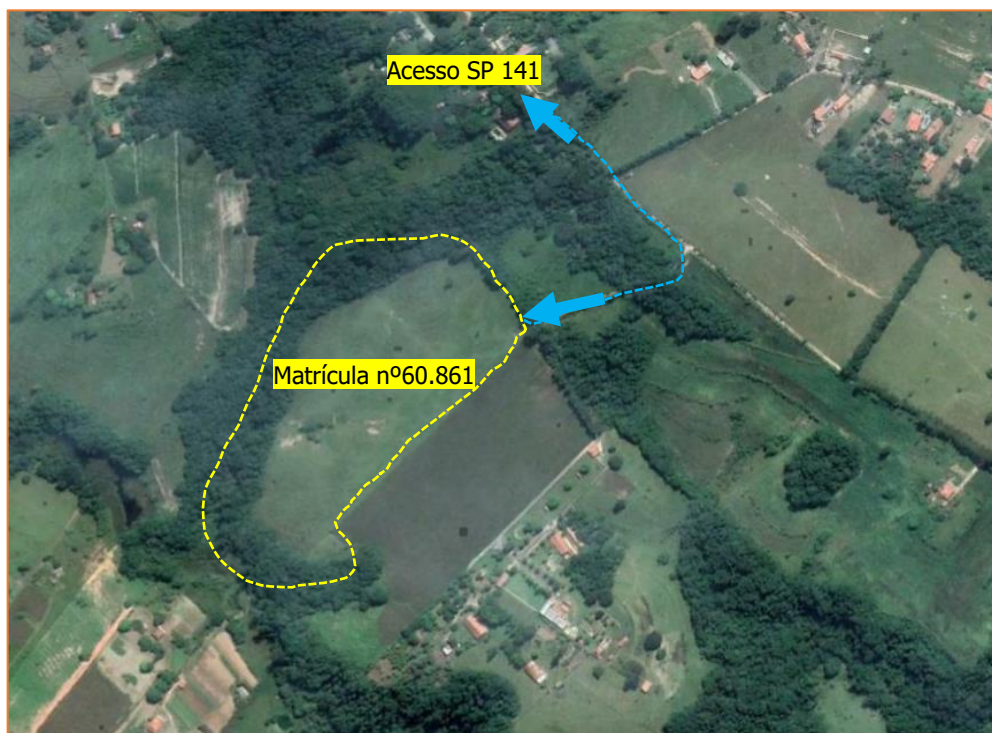


Foto nº13: Vista parcial aérea do imóvel objeto Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549). Pelas informações as divisas, são definidas em uma face, por cercas e nas demais por divisas naturais, (mata/corregos).

3. Conclusão:

3.1. INTRODUÇÃO:

Alem, do objetivo acima, este trabalho, que estamos apresentando, também visa fornecer a Vossa Excelência, todos os elementos técnicos sobre as áreas vistoriadas (Matrícula nº60.861 do CRI de Tatui SP (Fls. 547/549) e da Matrícula nº56.802 do CRI de Tatui SP(Fls. 641/643), no Município de Tatui - SP), para que, juntando este trabalho, e sendo promovida a discussão deste, junto com as demais provas já anexada aos Autos; possibilite a este MM. Juízo, proferir sua decisão com absoluta segurança.

3.2. SOBRE A LOCALIZAÇÃO DA RESIDENCIA DO SR. JOÃO MIRANDA DE SOUZA:

Como mencionamos anteriormente, quanto aos aspectos encontrados, na data da vistoria, (dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas), **temos, que o imóvel objeto da Matrícula nº56.802 atualmente denomina-se Chacara**

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

Rainha da Paz, e é constituído de varias benfeitorias (casas, currais, cercas, ranchos, etc,) e tem uma caixa d'água da Sabesp, e neste imóvel, **reside o Sr. João Miranda de Souza**.

As fotografias que acompanham este trabalho, ilustram a conclusão.

3.1. SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº60.861 DO CRI DE TATUI - SP:

Quanto aos aspectos encontrados, constatamos na data da vistoria, (dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas), **tem-se que o imóvel objeto da Matrícula nº60.861** atualmente tem suas atividades liga a pecuária, e tem de benfeitorias cercas, que definem o seu perímetro, em alguns, trecho, sendo outros divisas naturais, (corego/mata) e possui uma curral para manejo. Na data da vistoria **não se observou nenhum morador neste imóvel, constatamos, na visotira a presença de animais equinos**. **As fotografias** que acompanham este trabalho, ilustram a conclusão.

4. Quesitos:

4.1. Do Requerido - Sr. João Batista de Miranda: (Fls. 618/619 dos Autos)

1. Que o perito responda o exato tamanho da área penhorada nos autos, objeto da matrícula R-1/60.861 do CRI local, considerada a área que corresponda a R\$ 15.250,00, a fim de se verificar se esta correta a penhora que recaiu sobre 6,6003 ha?

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo o objetivo deste trabalho, não é a avaliação da area penhorada e sim a identificação da área onde existe a residencia do Sr, João Batista de Miranda e foi essa a conclusão Como mencionamos anteriormente, quanto aos aspectos encontrados, na data da vistoria, (dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas), **temos, que o imóvel objeto da Matrícula nº56.802** atualmente denomina-se **Chacara Rainha da Paz**, e é constituído de varias benfeitorias (casas, currais, cercas, ranchos, etc,) e tem uma caixa d'água da Sabesp, e neste imóvel, **reside o Sr. João Miranda de Souza**. **As fotografias** que acompanham este trabalho, ilustram a conclusão. A Matrícula 60.861, tem pela titularidade uma area superficial de 2,7274 Alqueires Paulistas. Salvo outro entendimento deste MM. Juízo, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

2. Se a casa residencial mencionada no auto de avaliação, está dentro dos limites do imóvel objeto da matrícula 60.861 ou dentro dos limites do imóvel objeto da matrícula 56.802 do CRI local.?

RESPOSTA: A avaliação de Fls. 519, não está de acordo com o constatado na vistoria, visto que na Matrícula nº60.861 não ha nenhuma casa e/ou similar, como mostramos nas fotografias que acompanham este trabalho. Na matrícula nº58.802 há benfeitorias, como mostramos nas fotografias que acompanham este trabalho. Salvo outro entendimento deste MM. Juízo, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

3. Se é possível afirmar que o imóvel é aquele utilizado como casa de morada da família do requerido?

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do presente laudo em em quesitos anteriores, constatamos na vistoria que a residencia do Sr. João Batista é no imóvel objeto da Matrícula nº58.802. Como mencionamos anteriormente, quanto aos aspectos encontrados, na data da vistoria, (dia 2 de dezembro de 2022, à partir das 9:30 horas), **temos, que o imovel objeto da Matrícula nº56.802** atualmente denomina-se **Chacara Rainha da Paz**, e é constituído de varias benfeitorias (casas, currais, cercas, ranchos, etc,) e tem uma caixa d´água da Sabesp, e neste imóvel, **reside o Sr. João Miranda de Souza. As fotografias** que acompanham este trabalho, ilustram a conclusão. Salvo outro entendimento deste MM. Juízo, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

5. Encerramento:

Acreditamos que o presente laudo elucida o suficiente para o que se objetivou com a perícia¹, porém caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, bem como algumas elucidações sobre os quesitos respondidos; nos colocamos a sua inteira disposição.

¹ *Nesses termos, determino a realização de vistoria no local do imóvel, a fim de averiguar em qual das matrículas está inserida a residência descrita no auto de avaliação de fls. 519.*

Para tanto, nomeio o engenheiro LUIZ ANTÔNIO ROCHA ROSALÉM, cujos honorários ficarão a cargo do devedor, beneficiário da justiça gratuita, concedida nos autos de embargos à execução.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE – SP nº817

Este laudo expedido, consta de **13** (treze) folhas e **7** (sete) em anexo, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Tatui, 30 de maio de 2022

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE – SP nº817