

LOURIVAL CARVALHO

De: Microsoft Outlook
Para: aurelio.mori@terra.com.br
Enviado em: segunda-feira, 21 de maio de 2018 16:06
Assunto: Retransmitidas: 1002879-09.2016 - iniciar trabalhos

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

aurelio.mori@terra.com.br (aurelio.mori@terra.com.br)

Assunto: 1002879-09.2016 - iniciar trabalhos

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRAJU-SP**

Processo: C. Precatória nº 1002879-09.2016.8.26.0452

Aurélio Mori Tupiná, brasileiro, casado, RG 7.695.671, CREA 060.114.453.0, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, nomeado e compromissado honrosamente como **Perito Judicial** por este Juízo, nos Autos da **Ação de Execução por Precatória**, requerida por **Caixa Econômica Federal - CEF**, contra **Agrofértil Comércio e Representação de Produtos Agropecuários de Piraju Ltda**, dando por encerrado suas vistorias, diligências e estudos, vem mui respeitosamente, apresentar seus trabalhos e conclusões, expressas no seguinte

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em Que
P. Deferimento

Ourinhos / Piraju, 20 de junho de 2018.

Engº Aurélio Mori Tupiná
CREA 0601144530

220

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DAS PRELIMINARES:

Iniciado os trabalhos, esse Perito realizou a inspeção no local, tratando-se de um exame de Avaliação de 02 (dois) imóveis rurais, em que se está em tela, uma Ação de Execução por Precatória, tendo como requerente, Caixa Econômica Federal - CEF e como requerido Agrofértil Comércio e Representação de Produtos Agropecuários de Piraju Ltda, em curso na 1^a Vara Cível da Comarca de Piraju-SP.

No processo, não houve a apresentação de quesitos e nem indicação de assistente técnico pelas partes.

Também, segundo o r. despacho do Juízo de fl. 158 e a Certidão contida na fl. 69 dos autos, foi certificado que embora devidamente intimados, havia decorrido prazo legal, sem a manifestação dos interessados em atribuir valor aos bens penhorados.

DO OBJETIVO DO EXAME:

Este exame tem por objetivo, a **determinação do valor comercial**, de 02 (dois) imóveis rurais do executado, conforme objeto descrito no item nº 01 – **Termo de Penhora** de fl. 01 da C. Precatória e também conforme matrículas dos referidos imóveis nas fls. 5 e 9 dos autos.

DOS OBJETOS IMÓVEIS:

Segundo foi Deprecado na fl. 01 dos autos, o **Termo de Penhora**, recai sobre 02 (dois) imóveis rurais, referentes à seguinte **matrícula nº 12.931 e matrícula nº 21.636 do CRI de Piraju (descritas nos autos)**, sendo assim descritas:

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

Na fl. 09 dos autos, provavelmente por algum equívoco, foi inserido a matrícula nº 6.183 e não a correta matrícula nº 12.931, que foi um dos imóveis penhorados na fl. 01 da Deprecação do Juízo de origem.

Sendo assim, a descrição contida na fl. 09 será desconsiderada, por não ser correspondente a real matrícula penhorada nº 12.931.

Diante disso, este Perito em pesquisa Cartorária, obteve a seguinte descrição real da matricula 12.931, que é um dos reais objetos desta penhora e avaliação:

1) Matrícula nº 12.931 do CRI de Piraju:

“Uma gleba de terras, ora denominada Fazenda Boa Esperança, sem benfeitorias, com área de 15,00 alqueires, equivalente a 36,30 ha ou ainda 362.000,00 m², situada neste município, na Fazenda Quinta do Sol, dentro dos seguintes rumos, distâncias e confrontações: o levantamento se inicia no marco 32, daí segue para o marco 33, com azimute de 228°51'42" e com 240,26 metros de distância, do marco 33 ao marco 33A, com azimute de 162°17'10" e com 80,00 metros de distância do marco 33 ao 33A segue para o marco 33B com azimute de 273°48'11" e com 657,55 metros de distância, do marco 33B segue margeando um córrego sem denominação até encontrar o marco 31, do marco 33A ao marco 31, a propriedade confronta-se com área remanescente, do marco 31 retorna para o marco 32, por uma estrada que liga Piraju a várias propriedades rurais, assim encerrando o perímetro”.

- A comprovação dos requeridos como proprietários consta no R.14 da referida matrícula acima.

001

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

- Também em todas as averbações e registro da referida matrícula 12.931, nada foi observado de retificação de área.
- Visualização: vide fotos anexas ao laudo.

2) Matrícula nº 21.636 do CRI de Piraju:

“Uma Gleba de terras, contendo 4,84 ha, equivalente a 2,00 alqueires, designada gleba 01-B, situada no município de Piraju, matrícula nº 21.636 do CRI de Piraju-SP, denominada Chácara W.L., com a seguinte descrição: inicia no marco 02, cravado junto a gleba 01-A (M. 21.635) e o Sítio Nossa Senhora do Carmo (M. 12.876), segue confrontando com o Sítio Nossa Senhora do Carmo (M. 12.876) com azimute e distância de $110^{\circ}58'54''$ em 187,31 metros até o marco 03, segue confrontando com a Chácara São Joaquim (M. 12.874) com azimute e distância de $209^{\circ}32'17''$ em 289,76 metros até o marco 04, passa a confrontar com a Chácara Santa Isaura (M. 5.089) com azimute e distância de $305^{\circ}24'15''$ em 16,03 metros até o marco 07; $310^{\circ}15'39''$ em 71,38 metros até o marco 05-A, passa a confrontar com a gleba 01-A (M. 21.635) com azimute e distância de $28^{\circ}47'44''$ em 233,27 metros até o marco 02, encerrando o perímetro”.

- A comprovação dos requeridos como proprietários consta nos registros da referida matrícula acima.
- Também em todas as averbações e registro da referida matrícula 21.636, nada foi observado de retificação de área.
- Visualização: vide fotos anexas ao laudo.

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530



Ilustração das áreas da localização e situação das áreas avaliadas, que era contígua aos bairros do limite da zona urbana da cidade de Piraju.

02 (duas) Área avaliada Loteamento Bela Vista Jr. Eldorado

DAS CONSIDERAÇÕES E COMENTÁRIOS SOBRE O EXAME

Nos valores dos elementos comparativos, que estiverem em oferta, é comum segundo as normas, a aplicação de um índice de 0,9 ou 0,8 para reparar possíveis superestimativas dos proprietários.

No método comparativo, deste laudo, foram escolhidos no mercado, elementos com as mesmas características, isto é, região de localização, distância, tipo de terra, etc. Quando o elemento comparativo, não corresponder em igualdade de condições físicas com o imóvel avaliado, adotaremos índices corretivos.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Para se entender a finalidade do valor de um imóvel, temos que analisar alguns conceitos sobre o tema, que dizem:

Valor real de um imóvel, é o preço pago por um comprador, desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor também desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos plenos conhecimentos da utilização e finalidade da propriedade transacionada.

Valor de um imóvel, é o preço que um vendedor está disposto a aceitar e um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstâncias normais, objetivas e subjetivas para um determinado bem.

DO SOLO E CULTURA – CUSTOS DE PLANTIO E LUCRO CESSANTE DA CULTURA DE CAFÉ:

1) Da Matrícula nº 12.931:

O solo da área analisada era composto de terra mista silte-arenosa, classe II, com topografia praticamente plana e praticamente contígua ao limite da zona urbana, conforme fotos em anexo.

No solo da propriedade em tela, dos 15 alqueires registrados na matrícula, aproximadamente 9,2 alqueires estavam ocupados com plantio de pés de café, sendo que o restante, continha uma boa área de pasto até um córrego e área verde e ainda área de benfeitoras (vide fotos em anexo), e ainda considerando a estrada de entrada, distâncias entre plantas e carreadores na horizontal e vertical, conforme mostram as fotos em anexo.

Segundo estudos do IPEA – Instituto de Pesquisas Agrícola, em média, pode-se considerar uma produção média de 250 sacas por alqueire.

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

Em pesquisa também na ABIC (Associação Brasileira da Indústria do Café) e do site “Valor Econômico”, tendo como fontes o IEA (Instituto de Economia Agrícola) e a CATI (Coordenadoria de Assistência Técnica Integral), tendo como base as regiões de Piraju e Ourinhos, o preço de venda da saca de 60 kg de café é atualmente de R\$ 468,96.

Considerando ainda, que pelo estado que se encontra a cultura, essa terá um rendimento aproveitável de pelo menos 02 anos, devido aos pés já estarem em idade adulta há muito tempo e assim, com queda posterior da produção, temos.

Assim, o valor da cultura do café para indenização fica:

$$250,00 \times 9,2 \times 468,96 \times 2,0$$

$$Vc = R\$ 2.157.216,00$$

2) Da Matrícula nº 21.636:

O solo da área analisada também era composto de terra mista silte-arenosa, classe II, com topografia praticamente plana e praticamente muito próxima ao limite da zona urbana, conforme fotos em anexo.

No solo da propriedade em tela, dos 2,0 alqueires registrados na matrícula, praticamente quase sua totalidade estavam ocupados com plantio de pés de café, sendo que o restante, continha a estrada de entrada, distâncias entre plantas e carreadores na horizontal e vertical, carreadores do perímetros, conforme mostram as fotos em anexo.

Segundo estudos do IPEA – Instituto de Pesquisas Agrícola, em média, pode-se considerar uma produção média de 250 sacas por alqueire.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

Em pesquisa também na ABIC (Associação Brasileira da Indústria do Café) e do site “Valor Econômico”, tendo como fontes o IEA (Instituto de Economia Agrícola) e a CATI (Coordenadoria de Assistência Técnica Integral), tendo como base as regiões de Piraju e Ourinhos, o preço de venda da saca de 60 kg de café é atualmente de R\$ 468,96.

Considerando ainda, que pelo estado que se encontra a cultura, essa terá um rendimento aproveitável de pelo menos 05 anos, temos.

Assim, o valor da cultura do café para indenização fica:

250,00 x 2,00 x 468,96 x 5,0

Vc = R\$ 1.172.400,00

DO CÁLCULO DAS BENFEITORIAS:

1) Da Matrícula nº 12.931:

Na área avaliada, havia as seguintes benfeitorias ou edificações a serem avaliadas:

- a) 01 (um) barracão aberto nas laterais e sem parede, com somente uma pequena parte de parede de alvenaria, destinado a guarda de equipamentos e insumos, com área construída de aproximadamente 90,00 m².
 - b) 01 (um) silo metálico, destinado a secagem de café, com diâmetro de aproximadamente 8,00 m.

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

- c) 01 (uma) casa do caseiro, de nível rústico, destinada a moradia de empregado, com área construída de aproximadamente 50,00 m².

Considerando as benfeitorias analisadas temos:

Os barracões situados sobre a propriedade, eram de nível de classificação como **galpão / depósito rústico**, já possuindo muitos anos de uso, sem forro e aberto, de **nível de construção muito rústico e deteriorada**, com necessidade urgentes de reformas estruturais para continuarem a servir suas finalidades.

O silo também possuía muitos anos de uso, com sinais de ferrugem e em estado de deterioração.

A casa do caseiro da fazenda, tinha nível de construção rústico, com anomalias e trincas na alvenaria.

Assim, baseando-se nas características das edificações e seu nível de construção, estima-se um custo unitário dessas edificações em R\$ 280,00 / m² para o barracão de alvenaria, um custo de R\$ 25.000,00 para o silo já muito usado, R\$ 220,00 / m² para a casa do caseiro que ainda se encontrava habitável, já considerando a depreciação por idade e estado de conservação, considerando evidentemente, o custo da construção rural do município de área rural de Piraju.

Temos então:

- a) Para o barracão aberto nas laterais e sem parede, com somente uma pequena parte de parede de alvenaria, destinado a guarda de equipamentos e insumos, com área construída de aproximadamente 90,00 m²:

$$Vb1 = 90,00 \times 280,00 = R\$ 25.200,00$$

324

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

- b) Para o silo metálico, destinado a secagem de café já bem usado e considerando sua evidente depreciação pela idade e estado de conservação, com diâmetro de aproximadamente 8,00 m:

$$Vb2 = R\$ 25.000,00$$

- c) Para a casa do caseiro, de nível rústico, destinada a moradia de empregado, com área construída de aproximadamente 50,00 m²:

$$Vb3 = 50,00 \times 220,00 = R\$ 11.000,00$$

Portanto:

$$Vb = 25.200,00 + 25.000,00 + 11.000,00$$

$$Vb = R\$ 61.200,00$$

2) Da Matrícula nº 21.636:

Na área avalianda da penhora, não havia benfeitorias ou edificações, dotadas de valores comerciais que pudessem influenciar no valor comercial do imóvel como um todo.

Assim, o valor de benfeitorias e construções para indenização fica:

$$Vc = R\$ 0,00$$

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

DO CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA:

Nesse tipo de Avaliação, deve ser utilizado o método comparativo, pois trata-se de valor de terras e quando houver edificações nessas terras, deve-se utilizar o método de renda, para se calcular o valor dessa edificação.

No Método de Renda para as benfeitorias, calcula-se o valor do imóvel, baseando-se no custo de construção da edificação. Porém, ainda segundo as normas, nesse caso devemos depreciar o valor da construção, devido a idade da edificação e da decomposição pelo tempo do material. Tais depreciações, seguem tabelas pré-determinadas por norma.

O valor do Capital-Imóvel é a soma das parcelas de Capital-Terra e Capital-Benfeitorias.

O cálculo do valor do imóvel, pelo Método Comparativo, consiste na coleta de dados de sítios existentes que foram vendidos ou estão em oferta, que obedecem aos seguintes critérios de escolha dos elementos de comparação:

Pela própria norma, utilizaremos a seguinte expressão para o cálculo do valor do imóvel, pelo Método Comparativo:

$$V_t = L_m \cdot A \quad \text{onde :}$$

V_t = valor do imóvel pelo Método Comparativo

L_m = valor de venda médio unitário da terra dos elementos pesquisados

A = quantificação da área avalianda

Aurélio Mori Tupiná

Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho

CREA 0601144530

335

Sobre os elementos pesquisados, todos se encontram na mesma região, onde ocorreram as desapropriações, tentando assim uma igualdade econômica, como já foi explicado anteriormente.

Como alguns elementos encontrados na pesquisa de mercado, encontrava-se em ofertas e não eram elementos já vendidos concretamente, aplicaremos um índice de correção de 0,9/0,8, para corrigir as estimativas acima do valor real.

DA PESQUISA DE MERCADO:

Na pesquisa de estimativas de valores de terras, consultou-se instituições e publicações ligadas ao mercado rural da região, sendo a pesquisa realizada em época dos anos de **2016 a 2018 período que o valor comercial da terra se manteve estagnado e sem altas, devido à atual crise econômica que se passa no país**, sendo que caso não haja alguma atitude governamental em relação à economia em geral, haverá até mesmo a possibilidade de uma retração dos preços dos imóveis daqui um ou dois anos.

Assim, em pesquisa realizada em publicações da época e em instituições da agricultura, conseguiram-se os seguintes elementos para o valor da terra nua:

PESQUISA ESTATÍSTICA DE PREÇOS – TERRA NUA – PARA MESMA CLASSE E TIPO DE SOLO DA PROPRIEDADE AVALIANDA (índices de homogeneização de correção de região e de oferta)				
Fonte de informação	Local da área	Valor pesq. / alq.	Índice homog.	Valor corrig. / alq.
Casa da Agricultura de Piraju – 3351-1174	Para Região de Piraju	65.000,00	0,9	58.500,00
Delegacia Agrícola de Ourinhos e Região – 3322-4477	Para Região de Piraju	60.000,00	0,9	54.000,00
Magma Imobiliária – Piraju 3351-4580	Para Região de Piraju	70.000,00	0,9	63.000,00

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

André Imóveis – Piraju 3351-7349	Para Região de Piraju	50.000,00	0,9	45.000,00
André Imóveis – Piraju 3351-7349	Para Região de Piraju	45.000,00	0,9	40.500,00
São Paulo Imobiliária site	Para Região de Piraju	51.352,00	0,9	46.217,00
OLX site	Para Região de Piraju	70.000,00	0,9	63.000,00
MÉDIA ARITIMÉTICA				52.888,00

$$\text{Média unitária} = \text{R\$ } 52.888,00 / \text{alqueire}$$

Também pela norma, devemos descartar os valores discrepantes que estão 30% acima e abaixo desta média, onde:

- maior que 30% = $1,30 \times 52.888,00 = 68.754,40$
- menor que 30% = $0,70 \times 52.888,00 = 37.021,60$

Portanto, todos os elementos pesquisados estão dentro dos parâmetros normais.

Entretanto, como não se pode deixar passar despercebido na avaliação, quando da vistoria, pode-se constatar que a propriedade em questão, ficava distante praticamente contígua ao limite da zona urbana da cidade de Piraju, mais especificamente os bairros Bela Vista e Jr. Eldorado (vide imagem aérea anterior), e de curta ligação com a estrada vicinal asfaltada denominada de PRJ-050 – Rodovia Vicinal Francisco Sanches, com extrema facilidade de acesso, conforme fotos em anexo.

Desta forma, deve-se aplicar na avaliação, um índice de **homogeneização de correção de valores para as outras terras comuns e mais longínquas, com um índice de 1,50 em relação ao valor unitário encontrado para a pesquisa de terras comuns para o imóvel da matrícula nº 12.931**, sendo que esse imóvel em específico, faz divisa também com um loteamento já em fase de habitação da cidade de Piraju.

550

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

Já para o imóvel da matrícula nº 21.931, se aplicará um índice de homogeneização de correção de valores para as outras terras comuns e mais longínquas, com um índice de 1,35 em relação ao valor unitário encontrado para a pesquisa de terras comuns para o imóvel da matrícula nº 21.636, sendo que esse imóvel em específico, apesar de ser contíguo a divisa da zona urbana como se mostra na imagem, não faz divisa com o loteamento como da matrícula anterior.

1) Da Matrícula nº 12.931:

Sendo assim, utilizando a fórmula do Método Comparativo e adotando a área total indicada na matrícula e na penhora, teremos o valor da terra:

$$Vt = 15,00 \times 52.888,00 \times 1,50$$

$$Vt = R\$ 1.189.980,00$$

2) Da Matrícula nº 21.636:

Sendo assim, utilizando a fórmula do Método Comparativo e adotando a área total indicada na matrícula e na penhora, teremos o valor da terra:

$$Vt = 2,00 \times 52.888,00 \times 1,35$$

$$Vt = R\$ 142.797,60$$

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

DA CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO FINAL:

Assim, o valor final total de cada imóvel penhorado, será a somatória:

$$Vi = Vc + Vb + Vt$$

Sendo:

Vi = valor final total do imóvel

Vc = valor da cultura calculada

Vb = valor das benfeitorias e construções calculada

Vt = valor da terra nua do imóvel

Dessa forma, têm-se a seguinte tabela da somatória total e final dos 02 (dois) imóveis penhorados:

Imóvel	Matrícula	Vc	Vb	Vt	Vi
01	12.931	2.157.216,00	61.200,00	1.189.980,00	3.408.396,00
02	21.636	1.172.400,00	0,00	142.797,00	1.315.197,00
SOMATÓRIA DO VALOR TOTAL (02 IMÓVEIS)					4.723.593,00

337

Aurélio Mori Tupiná
 Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
 CREA 0601144530

Finalmente após calcularmos pelos métodos indicados pela Norma Brasileira NBR-14.653-3, pertinente nesta avaliação rural, esse Perito Relator, conclui que a somatória final e total da avaliação determinada na Deprecação do Termo de Penhora de fl. 01 dos autos, referentes aos 02 (dois) imóveis rurais de matrícula nº 12.931 e matrícula nº 21.636, possui um valor comercial de negociação imobiliária, para a época atual de:

V = R\$ 4.723.593,00

(Quatro milhões, setecentos e vinte e três mil e quinhentos e noventa e três reais).

DOS ANEXOS:

Seguem anexos a este laudo:

- 24 (vinte e quatro) fotos legendadas das 02 (duas) propriedades penhoradas.

DO ENCERRAMENTO:

Nada mais tendo a relatar, informo que este laudo, digitado no anverso de dezesseis folhas deste papel e anexos juntados, assinado e rubricado, foi redigido por esse Perito, a quem coube proceder ao exame.

Ourinhos / Piraju, 20 de junho de 2018.

.....
Engº Aurélio Mori Tupiná
 Perito Judicial

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

ANEXOS

- Fotos da imagens da propriedade rural de matrícula nº 12.931

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

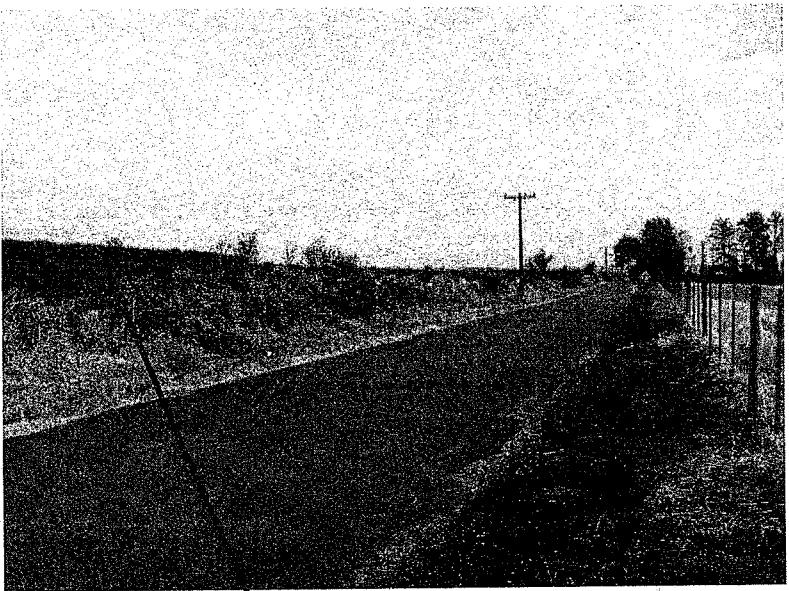


Foto 01 – Mostrando que a propriedade ficava quase às margens da Rodovia Vicinal PRJ-050 – Francisco Sanches, que era asfaltada e interligava Piraju e Timburi.



Foto 02 – Mostrando que o acesso a propriedade ficava praticamente contígua ao limite da zona urbana da cidade de Piraju, como pode ser observado edificações no fundo da foto.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530



Foto 03 – Mostrando a propriedade com o plantio de pés de café aos fundos e contígua a mesma, o bairro Loteamento Bela Vista, da cidade de Piraju.

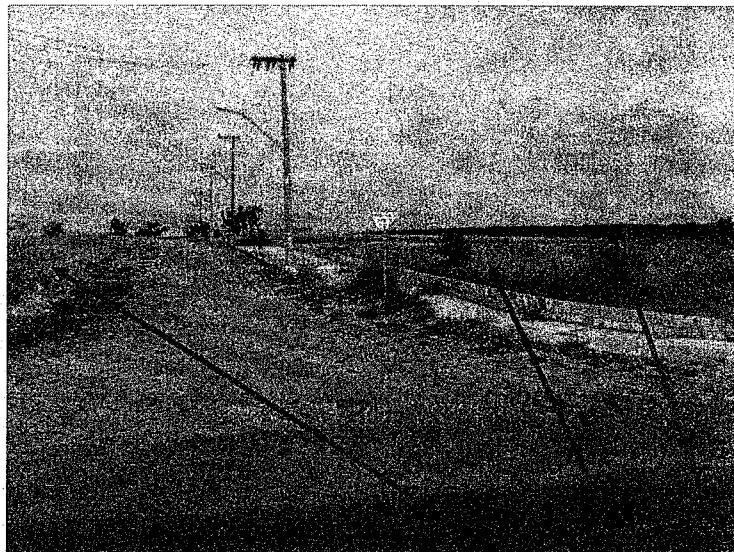


Foto 04 – Mostrando mais uma visão de que a propriedade tinha localização privilegiada, com seus pés de café, praticamente contíguos ao bairro do Loteamento Bela Vista.

Aurélio Mori Tupiná

Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho

CREA 0601144530

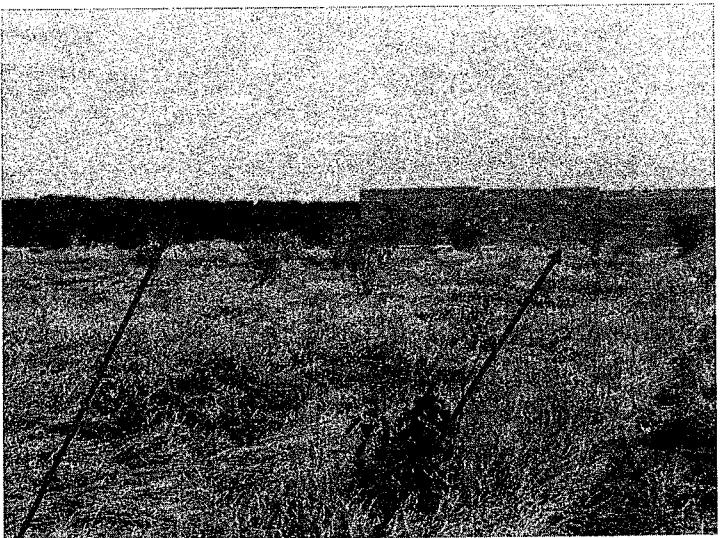
59
22

Foto 05 – Mostrando uma visão do loteamento da zona urbana, e a propriedade com o plantio de pés de café nos fundos.



Foto 06 – Mostrando uma das divisas da propriedade, dotada de sua maior parte de plantio de pés de café.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

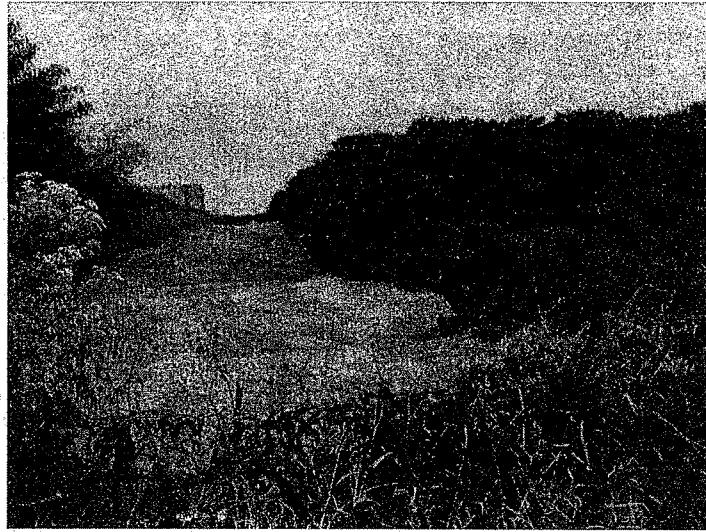


Foto 07 – Mostrando mais uma visão de outra das divisas da propriedade, com seus pés de café.



Foto 08 – Mostrando uma estrada interna de acesso à cultura de pés de café da propriedade.

340
Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

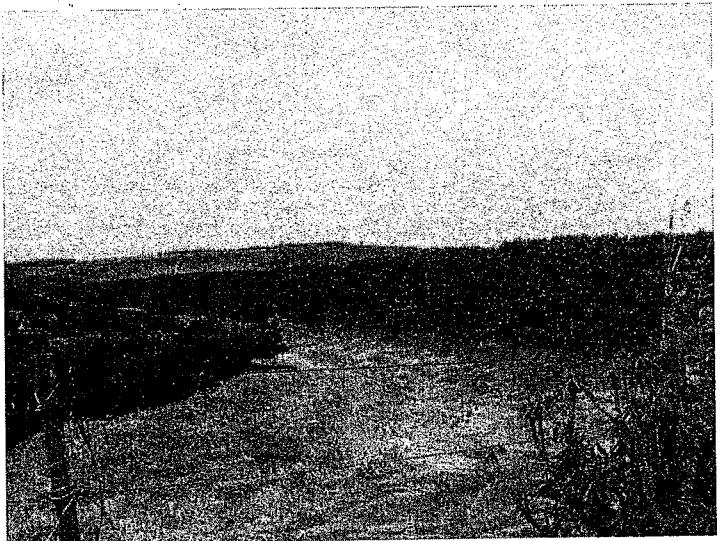


Foto 09 – Mostrando uma parte da visão geral da área com plantio de pés de café da propriedade.

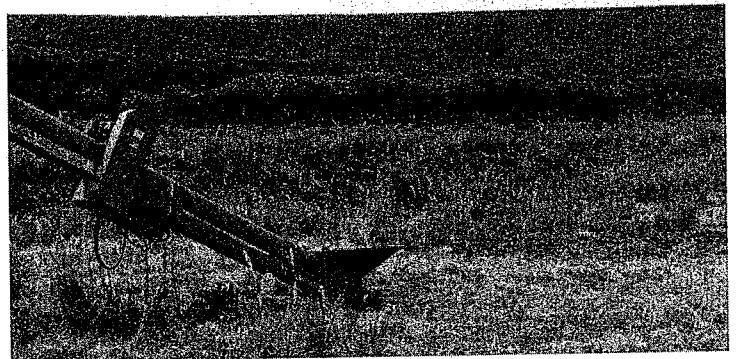


Foto 10 – Mostrando uma outra visão geral de parte do plantio de café.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530



Foto 11 – Mostrando outra parte da propriedade, com plantio de cafés nos fundos e um pasto de mal estado de conservação também na área da mesma propriedade.



Foto 12 – Mostrando uma outra visão da parte do pasto da propriedade, que também continha vegetação nativa junto a um córrego em uma de suas divisas, portanto também possuía área de APP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AURELIO MORI TUPINÁ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2018 às 11:38 , sob o número WPIJ18700138576
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/> e informe o processo 10021-09.2016.8.26.0452 e código 363DD4A.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

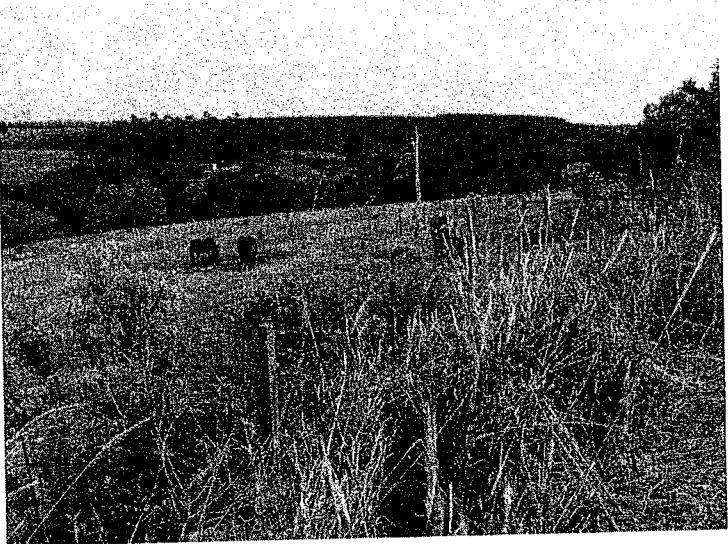


Foto 13 – Mostrando mais uma visão de parte do pasto da propriedade.

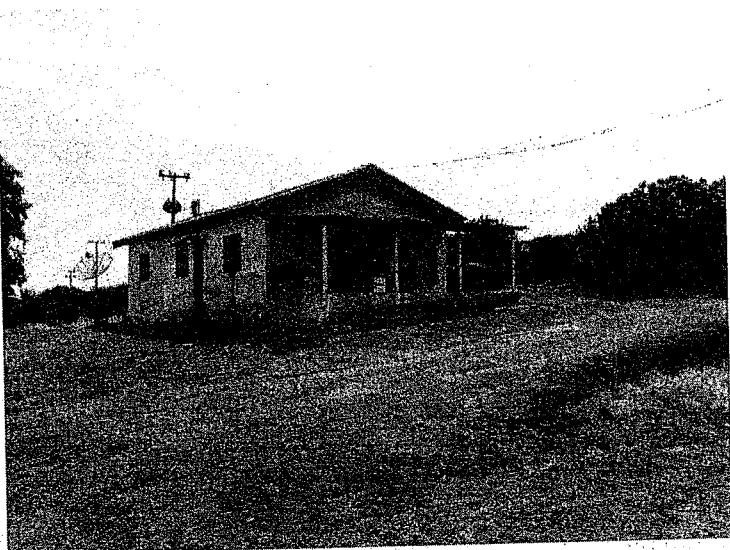


Foto 14 – Mostrando uma área da propriedade destinada às benfeitorias existentes, com a identificação da casa do caseiro na propriedade.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

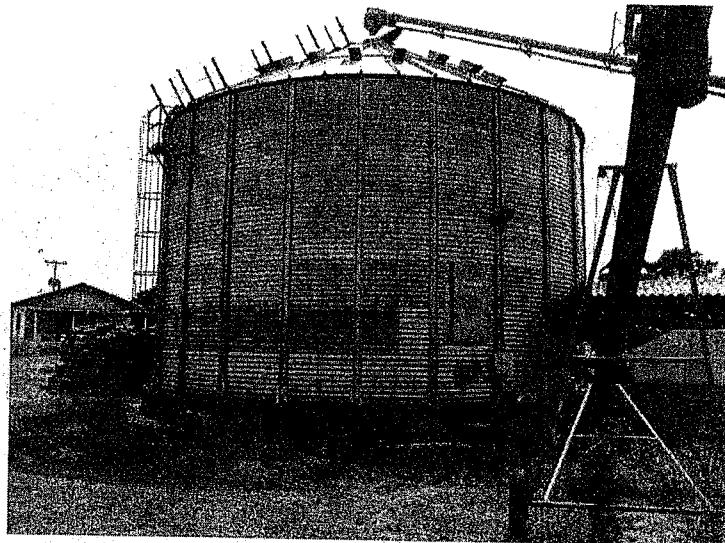


Foto 15 – Mostrando a existência de um silo metálico, já bem usado e em regular estado de conservação, portanto, houve depreciação em sua avaliação como benfeitoria existente na propriedade avaliada.



Foto 16 – Mostrando a visão de um barracão, aberto nas laterais e de estado de construção muito rústico e em mal estado de conservação, porém, que fazia parte das benfeitorias da propriedade.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

ANEXOS

- Fotos da imagens da propriedade rural de matrícula nº 21.636

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

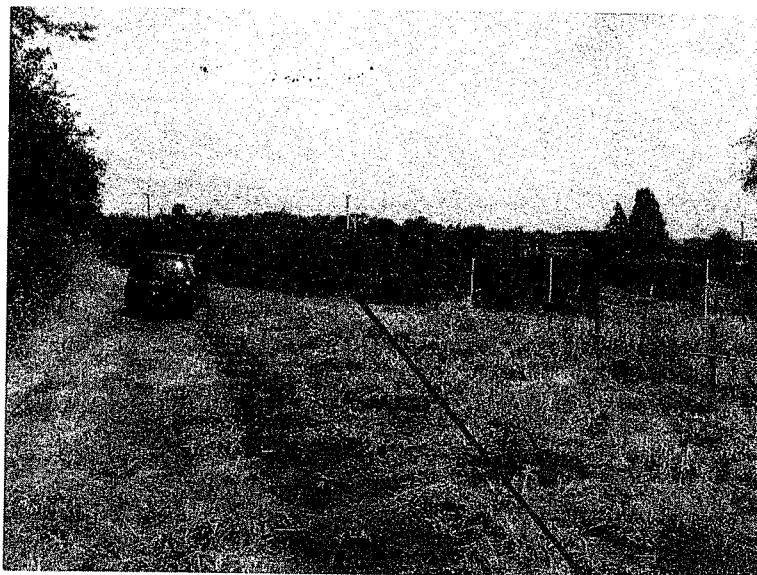


Foto 17 – Identificando e mostrando o acesso da propriedade avalianda, que consta no Auto de Penhora, de matrícula nº 21.636 do CRI de Piraju.

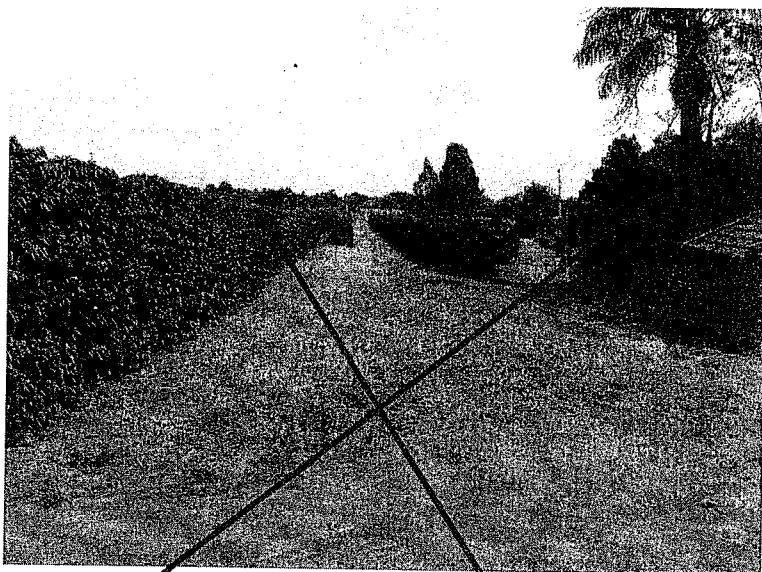


Foto 18 – Mostrando uma das divisas da área avalianda a esquerda na foto e uma outra propriedade vizinha do lado direito da foto.

Aurélio Mori Tupiná

Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho

CREA 0601144530



Foto 19 – Mostrando e identificando a gleba avalianda do lado direito do carreador, e do lado esquerdo uma outra propriedade vizinha, que ficava com frente para a estrada vicinal.



Foto 20 – Mostrando os pés de café plantados em quase toda a superfície e também o espaçamento entre os pés.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

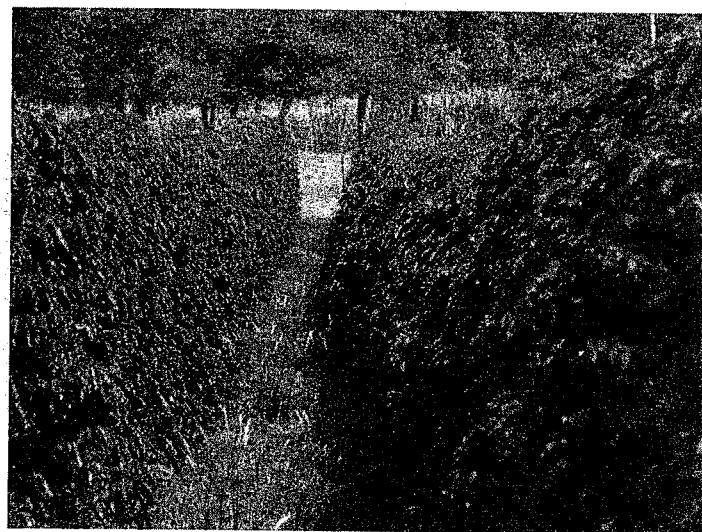


Foto 21 – Continuando a mostrar os pés de café plantados e o espaçamentos entre os mesmos.



Foto 22 – Mostrando agora em ângulo invertido, o carreador que faz divisa entre a propriedade dos executados do lado esquerdo da foto, e uma outra propriedade vizinha do lado direito da foto.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530



Foto 23 – Mostrando em detalhe, mais uma das divisas da propriedade avalianda.



Foto 24 – Mostrando agora, outra das divisas da gleba avalianda.

Aurélio Mori Tupiná
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 0601144530

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRAJU**

Processo: C. Precatória nº 1002879-09.2016.8.26.0452

AURÉLIO MORI TUPINÁ, Engenheiro Civil, CREA nº 060.114.453.0, Perito Judicial nomeado nos Autos da **Ação de Execução por Precatória**, movida por Caixa Econômica Federal - CEF contra Agrofértil Comércio e Representação de Produtos Agropecuários de Piraju Ltda, tendo em vista estar seu Laudo Técnico, concluído e entregue, vem com todo respeito e acatamento, à presença de V. Excia., para requerer que se digne determinar o **levantamento dos honorários referente a quantia depositada nos autos em fls. 170**, independentemente de manifestação das partes, de vez que tal importância se destina exclusivamente ao pagamento dos honorários profissionais do Perito Subscritor.

Termos em Que
P. Deferimento

Ourinhos / Piraju, 20 de junho de 2018.

Engº Aurélio Mori Tupiná
Perito Judicial