

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES DO FÓCUM CENTRAL DA
CAPITAL – SP.**

REF.: PROCESSO Nº 0034609-64.2004.8.26.0100 – 3º OFÍCIO

AÇÃO: FALÊNCIA

FALIDA: CAIXA GERAL S/A SEGURADORA

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 03 de março de 2.022.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

I - PRELIMINARES

I.1 - FALIDA:

CAIXA GERAL S/A SEGURADORA

I.2 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor atualizado dos imóveis avaliados às fls. 10.561/10.575, 10.588/10.604, 10.722/10.746, 10.752/10.772, 12.151/12.160, 12.165/12.174, 12.179/12.188, 12.193/12.201 e 12.206/12215 dos autos.

I.3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.3.1 - Individualização:

Trata-se de determinar o valor atualizado dos imóveis a seguir individualizados:

IMÓVEL 1: Lote 91 da Ilha Porchat, município de São Vicente/SP, matrícula nº 124.242 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.

IMÓVEL 2: Lote 09 da Quadra 11 do Loteamento Marina Guarujá, município de Guarujá/SP, matrícula nº 8.303 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IMÓVEL 3: Lote 02 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.818 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

IMÓVEL 4: Lote 03 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.819 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

IMÓVEL 5: Lote 04 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.820 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

IMÓVEL 6 Lote 05 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.821 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

IMÓVEL 7: Lote 06 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.822 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

IMÓVEL 8: Lote 07 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.823 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IMÓVEL 9: Lote 08 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.824 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

IMÓVEL 10: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 626, matrícula nº 67.804 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

IMÓVEL 11: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 634, matrícula nº 67.805 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

IMÓVEL 12: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 640, matrícula nº 67.806 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

IMÓVEL 13: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 676, matrícula nº 67.813 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IMÓVEL 14: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 688, matrícula nº 67.815 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

IMÓVEL 15: Imóvel situado no local denominado Posse – Cristalina/GO, matrícula nº 2.438 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.

IMÓVEL 16: Imóvel situado no local denominado Posse – Cristalina/GO, matrícula nº 1.866 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.

IMÓVEL 17: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF, matrícula nº 91.139 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.

IMÓVEL 18: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF, matrícula nº 933 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.

IMÓVEL 19: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF, matrícula nº 932 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

I.4.1 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I.4.1.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.1.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.1.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

I.5.1 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

II - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo do documento acostado ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls. 1903 dos autos.

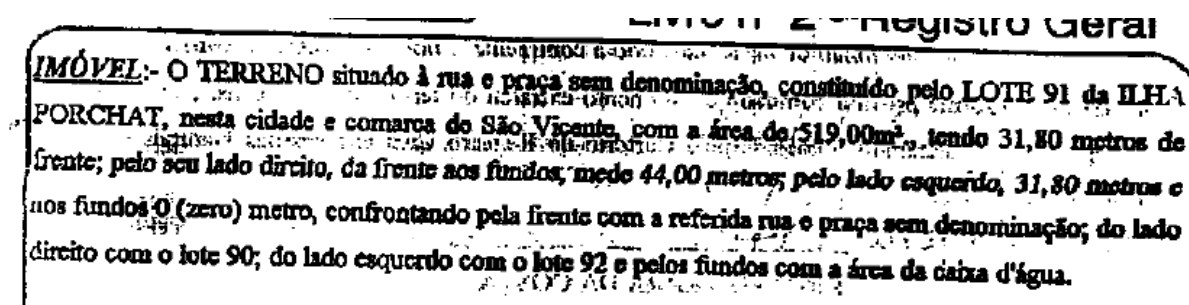
Data: 30/12/1996

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de São Vicente/SP

Matrícula: 142.252 (Registro anterior: Transcrição nº 2.817, de 19 de novembro de 1962).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:



OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel denominado Lote 91 da Ilha Porchat, município de São Vicente/SP.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ Documento 02:

Fonte: fls. 1932 dos autos.

Data: 30/12/1996

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de Guarujá/SP

Matrícula: 8.303 (Registro anterior: Matrícula nº 2.228 desta Circunscrição).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

Imóvel:-Lote nº 09 da Quadra 11, do loteamento denominado MARINA GUARUJÁ, nesta cidade e comércio de Guarujá, de forma retangular, fez frente para a Rua 1, onde mede em reta a distância de 27,00ms, no lado esquerdo confronta com a via Sanitária O-A e mede em reta a distância de 51,00ms, no lado direito confronta com o lote B e mede em reta a distância de 51,00ms, no fundo faz divisa com a faixa de domínio da Estrada Guarujá-Burtoga, distante 25,00ms, do eixo da estrada, onde mede em reta a distância de 27,00ms. O perímetro acima descrito envolve a área gráfica de 1.364,00ms².-

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel denominado Lote 09 da Quadra 11 do Loteamento Marina Guarujá, município de Guarujá/SP.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ Documento 03:

Fonte: fls. 2095 dos autos.

Data: 06/12/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ

Matrícula: 12.818 (Registro anterior: Transcrição Livro 3-G, fls. 09 sob nº 2.448, em 03/02/1955 e Livro 8-A, fls. 01 sob nº 13, em 28/03/1955, ambos do Cartório do 2º Ofício).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

IMÓVEL - Lote nº 02 da Quadra 59 da Planta "A" Extra, do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, situado no 2º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, sem inscrição na Prefeitura, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: mede 20,00m de frente para a Rua Projetada sem nome; 20,00m de fundos, confrontando com o lote 30 da mesma Quadra ; 50,00m pelo lado direito, confrontando com os lotes 01 e 32 da mesma Quadra e 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 03 da mesma Quadra, com a área de 1.000,00m². Proprietário - -

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel denominado Lote 02 da Quadra 59 da planta "A – Extra" do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 04:**

Fonte: fls. 2124 dos autos.

Data: 06/12/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ

Matrícula: 12.819 (Registro anterior: Transcrição Livro 3-G, fls. 09 sob nº 2.448, em 03/02/1955 e Livro 8-A, fls. 01 sob nº 13, em 28/03/1955, ambos do Cartório do 2º Ofício).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

IMÓVEL - Lote nº 03, da Quadra 59 da Planta "A" Extra, do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, situado no 2º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, sem inscrição na Prefeitura, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: mede 20,00m de frente para a Rua Projetada sem nome; 20,00m de fundos, confrontando com o lote 29 da mesma Quadra; 50,00m do lado direito, confrontando com o lote 02 da mesma Quadra e 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 04 da mesma Quadra, com a área de 1.000,00m². Proprietário - LAURA PINTO

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel denominado Lote 03 da Quadra 59 da planta "A – Extra" do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ Documento 05:

Fonte: fls. 2153 dos autos.

Data: 06/12/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ

Matrícula: 12.820 (Registro anterior: Transcrição Livro 3-G, fls. 09 sob nº 2.448, em 03/02/1955 e Livro 8-A, fls. 01 sob nº 13, em 28/03/1955, ambos do Cartório do 2º Ofício).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

IMÓVEL - Lote nº 04 da Quadra 59 da Planta "A" Extra, do loteamento denominado Cidade Nova, Califórnia, situado no 2º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, sem inscrição na Prefeitura, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: meda 20,00m de frente para a Rua Projetada sem nome; 20,00m de fundos, confrontando com o lote 28 da mesma Quadra; 50,00m do lado direito, confrontando com o lote 03 da mesma Quadra e 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 05 da mesma Quadra, com a área de 1.000,00m². Proprietário - LAURA

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel denominado Lote 04 da Quadra 59 da planta "A – Extra" do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 06:**

Fonte: fls. 2182 dos autos.

Data: 06/12/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ

Matrícula: 12.821 (Registro anterior: Transcrição Livro 3-G, fls. 09 sob nº 2.448, em 03/02/1955 e Livro 8-A, fls. 01 sob nº 13, em 28/03/1955, ambos do Cartório do 2º Ofício).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

AVBL - Lote nº 05 da Quadra 59 da Planta "A" Extra, do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, situado no 2º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, sem inscrição na Prefeitura, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: mede 20,00m de frente para a Rua Projetada sem nome; 20,00m de fundos, confrontando com o lote 27 da mesma Quadra; 50,00m do lado direito, confrontando com o lote 04 da mesma Quadra e 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 06 da mesma Quadra, com a área de 1.000,00m². Proprietário - LAURA PINTO

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel denominado Lote 05 da Quadra 59 da planta "A – Extra" do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 07:**

Fonte: fls. 2211 dos autos.

Data: 06/12/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ

Matrícula: 12.822 (Registro anterior: Transcrição Livro 3-G, fls. 09 sob nº 2.448, em 03/02/1955 e Livro 8-A, fls. 01 sob nº 13, em 28/03/1955, ambos do Cartório do 2º Ofício).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

IMÓVEL - Lote nº 06 da Quadra 59 da Planta "A" Extra, do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, situado no 2º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, sem inscrição na Prefeitura, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: mede 20,00m de frente para a Rua Projetada sem nome; -- 20,00m de fundos, confrontando com o lote 26 da mesma Quadra; -- 50,00m do lado direito, confrontando com o lote 05 da mesma Quadra e 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 07 da mesma Quadra, com a área de 1.000,00m². Proprietário - LAURA PINTO DE ALBUQUERQUE, brasileira, viúva, professora de ensino...

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel denominado Lote 06 da Quadra 59 da planta "A – Extra" do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 08:**

Fonte: fls. 2240 dos autos.

Data: 06/12/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ

Matrícula: 12.823 (Registro anterior: Transcrição Livro 3-G, fls. 09 sob nº 2.448, em 03/02/1955 e Livro 8-A, fls. 01 sob nº 13, em 28/03/1955, ambos do Cartório do 2º Ofício).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

IMÓVEL - Lote nº 07 da Quadra 59 da Planta "A" Extra, do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, situado no 2º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, sem inscrição na Prefeitura, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: mede 20,00m de frente para a Rua Projetada sem nome; 20,00m de fundos, confrontando com o lote 25 da mesma Quadra; 50,00m do lado direito, confrontando com o lote 06 da mesma Quadra e 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 08 da mesma Quadra, com a área de 1.000,00m². Proprietário - IATRA

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel denominado Lote 07 da Quadra 59 da planta "A – Extra" do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ Documento 09:

Fonte: fls. 1956 dos autos.

Data: 04/01/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

Matrícula: 67.804 (Registro anterior: R.5/42.016, estando a especificação e instituição de condomínio registrada sob nº 13/42.016 d/Cartório).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

LOJA Nº 626, localizada no Andar Térreo do Bloco D, denominado - EDIFÍCIO MANHATTAN, do Conjunto Residence Suite Service, situada a Rua Mário Sampaio Martins, 626, nesta cidade, com a área total de 139,92 m2., área real privativa de 139,92 m2., fração ideal de terreno correspondente a 0,4515%. A referida loja corresponde uma vaga de estacionamento com manobrista, em lugar indeterminado, de uso comum e fim proveitoso.-

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere a Loja nº 626 localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 626.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 10:**

Fonte: fls. 1982 dos autos.

Data: 04/01/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

Matrícula: 67.805 (Registro anterior: R.5/42.016, estando a especificação e instituição de condomínio registrada sob nº 13/42.016 d/Cartório).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

RESIDENCE SUITE SERVICE

LOJA nº 634, localizada no andar térreo, do Bloco D, denominado EDIFÍCIO MANHATTAN, do Conjunto Residence Suite Service, situada a Rua Mário Sampaio Martins, 634, nesta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos-SP., com a área total de 135,36 m²., área real privativa de 135,36m², fração ideal de terreno correspondente a 0,4367%. A referida loja corresponde - uma vaga de estacionamento, com manobrista, em lugar indeterminado, de uso comum e fim proveitoso.

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere a Loja nº 634 localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 634.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 11:**

Fonte: fls. 2009 dos autos.

Data: 04/01/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

Matrícula: 67.806 (Registro anterior: R.5/42.016, estando a especificação e instituição de condomínio registrada sob nº 13/42.016 d/Cartório).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

LOJA nº 640, localizada no andar térreo do Bloco D denominado - EDIFÍCIO MANHATTAN, do Conjunto Residence Suite Service, situada a Rua Mário Sampaio Martins, 640, nesta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos-SP., com a área total de 130,80 m²., área real privativa de 130,80 m²., fração ideal de terreno correspondente a 0,4220%. A referida loja corresponde uma vaga de estacionamento com manobrista, em lugar in determinado, de uso comum e fim proveitoso.-
Inscrição Imobiliária: 11.027.056.09.-

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere a Loja nº 640 localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 640.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ Documento 12:

Fonte: fls. 2034 dos autos.

Data: 04/01/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

Matrícula: 67.813 (Registro anterior: R.5/42.016, estando a especificação e instituição de condomínio registrada sob nº 13/42.016 d/Cartório).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

RESIDENCE SUITE SERVICE

LOJA nº 676 localizada no andar térreo do Bloco "D" denominado-
EDIFÍCIO MANHATAN, do Conjunto Residence Suite Service, situada
à Rua Mário Sampaio Martins, 676, nesta cidade, com a área total
de 189,04 m²., área real privativa de 69,04 m²., fração ideal de
terreno correspondente a 0,2872%. A referida loja corresponde -
uma vaga de estacionamento com manobrista, em lugar indetermina-
do, de uso comum e fim proveitoso.-
Inscrição Imobiliária: 11.027.056.03.-
Proprietária: CaixaGeral S/A

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere a Loja nº 676 localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 676.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 13:**

Fonte: fls. 2063 dos autos.

Data: 04/01/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.

Matrícula: 67.815 (Registro anterior: R.5/42.016, estando a especificação e instituição de condomínio registrada sob nº 13/42.016 d/Cartório).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

CONJUNTO RESIDENCE SUITE SERVICE
 LOJA nº 688 localizada no andar térreo do Bloco D denominado -
 EDIFÍCIO MANHATAN, do Conjunto Residence Suite Service, situada
 à Rua Mário Sampaio Martins nº. 688, nesta cidade, com a área to-
 tal de 84,24 m²., área real privativa de 84,24 m²., fração ideal
 de terreno correspondente a 0,2718%. A referida loja correspon-
 de uma vaga de estacionamento com manobrista, em lugar indeter-
 minado, de uso comum e fim proveitoso.-;
 Inscrição Imobiliária: 11.027.056.01.-
 PROPRIETÁRIA: SERVO

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere a Loja nº 688 localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 688.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 14:**

Fonte: fls. 1831 dos autos.

Data: 07/04/1981

Doc.: Certidão do Registro de Imóveis e Tabelião de Notas de Cristalina/GO

Matrícula: 2.438 (Registro anterior: Transcrição procedida no Livro 3-D, às fls. 257 a 258, sob nº de ordem 3.851, em 08 de Janeiro de 1958; e inscrito no Livro próprio nº 8, de Registro Especial às fls. 66 a 76, sob o nº de ordem 08 (oito), todos de Cartório).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

IMÓVEL:-Uma gleba de terras com a área total de 328 hectares, 02 ares, 53,4 centiares ou 67 alqueires, 61 litros e 548 metros quadrados, situada na Fazenda Posse deste Município de Cristalina, estado de Goiás, com os seguintes limites e confrontações: "Começa no marco M-0, cravado junto à cabeceira do Córrego do Barrancado; daí, com o rumo magnético (Novembro de 1957), 31°53'30" SE a distância de 3.162,18 metros vai até o marco M-1, confrontando com terras do Fundo Rotativo Imobiliário S/A; daí, com o rumo 41°25'28" SW e a distância de 735,58 metros segue até o marco M-2, confrontando com terras de Euler de Paiva Rezende; daí, com o rumo de 46°10'52" NW e a distância de 2.039,21 metros, vai até o marco M-3, cravado na cabeceira do Córrego da Moringa, confrontando com terras de Euler de Paiva Rezende; daí, segue pelo Córrego da Moringa abaixo numa extensão de mais ou menos 300 metros até o marco M-4, cravado na sua margem direita, confrontando nesta linha com Lindolfo Peixoto; daí segue com os rumos e distâncias 6°09'20" NE – 1.292,00 metros; 27°33'26" NE – 56,31 metros; 20°33'49" NW – 575,98 metros; 83°18'12" NE – 542,66 metros até o marco M-0, ponto inicial destas divisas, confrontando nestas linhas com os herdeiros de Isac José Leandro".-

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel situado no local denominado Posse – Cristalina/GO.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 15:**

Fonte: fls. 1753 dos autos.

Data: 29/02/1984

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis do Distrito Federal

Matrícula: 91.139 (Registro anterior: Matrícula 33.780 e 33.781, Livro 02 deste Cartório).

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

MATRÍCULA Nº 91139.- IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 722.010,00m², ou seja , 72ha 20a 10ca, NA FAZENDA BOM SUCESSO, DISTRITO FEDERAL, com a seguinte descrição: " a partir de um marco denominado marco ZY-1, com rumo de 42º00'NW e distância de 200,00m, fazendo divisa com a proprietária atinge o marco ZY-2, segue então o rumo 48º00'SW e com a distância de 1575,00m, fazendo divisa com a outorgante, digo com a proprietária encontra o marco ZY-3, daí , passa a seguir o rumo 87º00'NW e com a distância de 170,00m, fazendo divisa com a proprietária, atinge o marco ZY-4, segue então o rumo 3º00'SW e a distância de 922,00m, dividindo com a proprietária, encontrando o marco ZY-5 , daí passa a seguir o rumo 87º00'SE e com a distância de 460,40m até o marco ZY-6, dividindo com a proprietária, segue rumo 3º00'NE e a distância de 336,00m, dividindo com a proprietária, atingindo o marco ZY-7 cravado à margem esquerda do córrego Pintos, segue córrego abaixo até o marco ZY-8 cravado à margem direita do mesmo córrego segue então o rumo de 3º00'NE e a distância de 342,00m, dividindo com a proprietária encontrado o marco ZY-9, - passa a seguir o rumo 87º00'NW e a distância de 35,00m, dividindo com a proprietária até o marco ZY-10, segue então o rumo 3º00'NE e a distância de 214,00m, fazendo divisa com a proprietária até o marco ZY-11, finalmente a partir do marco ZY-11, passa a seguir o rumo 48º00'NE e com a distância de 1449,00m, fazendo divisa com a proprietária atinge o marco ZY-1, antes descrito, onde se iniciou a descrição.- PROPRIETÁRIA: IARA AGRO INDÚSTRIA ARA -

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 16:**

Fonte: fls. 1722 dos autos.

Data: 23/12/1992

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis do Distrito Federal

Matrícula: 933 (Registro anterior: Matrícula 127.655 do Cartório do 3º Ofício de Taguatinga-DF.

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

MATRÍCULA No. 933.- IMÓVEL.- Uma parte de terras com área de 252,82,50ha. desmembrada da Fazenda Bom Sucesso no perímetro do Distrito Federal, com as seguintes confrontações e limites: Marco Y-46/M 7-A com Az. 279o.51'36"AZ e distância 470,00m limitando-se com Corrego Monjolo; Marco M-8/M 8-A, com Az. de 236o.44'34"AZ e distância de 1.485,00m, limitando-se com o Corrego Monjolo abaixo; Marco M 8-A/M 8-B com Az. 250o.18'34"AZ e distância de 193,00m limitando-se com Iara Agro Industria Araguaia Ltda; Marco M 8-B/228 com Az. 17o.30'NW e distância de 473,00m limitando-se com Iara Agro Industria Araguaia Ltda; Marco 228/248 com Az. 86o.24'NW e distância de 368,00m limitando-se com Iara Agro Industria Araguaia Ltda; Marco 248/302, com Az. 12o.05'SE e distância de 672,00m, limitando-se com Iara Agro Industria Araguaia; Marco 302/299 com Az. 39o.39'SW e distância de 272,00m limitando-se com Iara Agro Industria Araguaia Ltda; Marco 299/296 com Az. 77o.00'NW e distância de 600,00m limitando-se com Corrego Pinto; Marco 296/28 B, com Az. 03o.00'SW e distância de 519,00m limitando-se com a Margem do Corrego Terra Quebrada; Marco 28 B/B 1, com Az. 98o.46'AZ e distância de 1.080,00m limitando-se com o ponto de partida do perímetro da divisa da Fazenda Ponte Alta; Marco P 1/ZY-4 com Az. 09o.00'NE e distância de 1.100,00m limitando-se com terras da Caixa Geral da Previdência, Marco ZY-4/ZY-3 com Az. 87o.00'SE e distância de 170,00m limitando-se com terras da Caixa Geral da Previdência; Marco ZY-3/ZY-2 com Az. 48o.00'NE e distância de 1.585,00m limitando-se com terras da Caixa Geral da Previdência; Marco ZY-2/Y 46 com Az. 70o.00'NE e distância de 330,00m e limitando-se com Iara Agro Industria Araguaia Ltda.

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

→ **Documento 17:**

Fonte: fls. 1696 dos autos.

Data: 23/12/1992

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis do Distrito Federal

Matrícula: 932 (Registro anterior: Matrícula 127.654 do Cartório do 3º Ofício de Taguatinga-DF.

Proprietária: CaixaGeral S/A – Seguradora

Imóvel:

MATRÍCULA No. 932.- IMÓVEL.- Uma parte de terras com área de 112,71,93ha., desmembrada da Fazenda Bom Sucesso no perímetro do Distrito Federal, com os seguintes limites, confrontações e marcos: Marco 4-28/4-31, Az.59o.00'NE com distância 521,50m limitando-se com Iara Agro Industria Araguaia Ltda., Marco 4-31/e-25, com azimute 31o.00'NW distância de 88,00m limitando-se com Djalma Fernandes Arruda; Marco 4-25/4-37 com azimute de 59o.00'NE distância de 200,00m limitando-se com Nelson Canton, Marco 4-37/4-15, Az. 31o.00'NW e distância de 212,00m limitando-se com Abilio do Carmo; Marco 4-15/4-46 com Az. 59o.00'NE distância de 126,00m limitando-se com Abilio do Carmo; Marco 4-46/4-113 com Az. 31o.00'NW e distância de 1.325,00m limitando-se com a Fazenda Tamandua; Marco 4-113/M-12 Az. 224o.01'AZ e distância de 127,30m limitando-se com Fazenda Buritis; Marco M-12/M-13 com Az. de 158o.51'AZ distância de 223,70m limitando-se com a Fazenda Buritis; Marco M-13/M-14, com Az. 223o.51'AZ e distância de 159,00m limitando-se com a Fazenda Buritis; Marco M-14/M-15 com Az. 190o.51'AZ e distância de 235,00m limitando-se com a Fazenda Buritis; Marco M-15/M-16, com Az. 207o.51'AZ e distância de 180,20m limitando-se com a Fazenda Buritis; Marco 16/4-28, com Az. de 143o.23'Az e distância de 1.234,81, limitando-se com a Fazenda Morro Vermelho.-

OBS: Trata-se da matrícula onde se insere o imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

III – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No caso presente, versa o presente trabalho sobre a determinação do valor atualizado dos imóveis avaliados às fls. 10.561/10.575, 10.588/10.604, 10.722/10.746, 10.752/10.772, 12.151/12.160, 12.165/12.174, 12.179/12.188, 12.193/12.201 e 12.206/12215 dos autos.

Para a consecução do *múnus pericial* à encargo deste perito signatário, valeremo-nos da tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça, aplicável nos cálculos judiciais exceto para aqueles com normas específicas estabelecidas por Lei ou com R. Decisão transitada em julgado estabelecendo critério e índices diferentes.

Isto posto, passamos à atualização dos valores de mercado dos imóveis em estudo, senão vejamos:

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IMÓVEL 1: Lote 91 da Ilha Porchat, município de São Vicente/SP, matrícula nº 124.242 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.

$$V = R\$ 581.000,00 \times 85,375435 / 52,868217$$

$$V = R\$ 938.229,05$$

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 938.230,00 – (Novecentos e trinta e oito mil e duzentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 2: Lote 09 da Quadra 11 do Loteamento Marina Guarujá, município de Guarujá/SP, matrícula nº 8.303 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP.

$$V = R\$ 1.032.000,00 \times 85,375435 / 52,868217$$

$$V = R\$ 1.666.548,52$$

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 1.666.550,00 – (Hum milhão, seiscentos e sessenta e seis mil e quinhentos e cinquenta reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 3: Lote 02 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.818 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

$$V = R\$ 10.800,00 \times 85,375435 / 53,206573$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

$V = R\$ 17.329,71$

Em números redondos:

**$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 17.330,00$ – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) –
Fevereiro de 2.022**

IMÓVEL 4: Lote 03 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.819 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

$V = R\$ 10.800,00 \times 85,375435 / 53,206573$

$V = R\$ 17.329,71$

Em números redondos:

**$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 17.330,00$ – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) –
Fevereiro de 2.022**

IMÓVEL 5: Lote 04 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.820 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

$V = R\$ 10.800,00 \times 85,375435 / 53,206573$

$V = R\$ 17.329,71$

Em números redondos:

**$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 17.330,00$ – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) –
Fevereiro de 2.022**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IMÓVEL 6 Lote 05 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.821 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

$$V = R\$ 10.800,00 \times 85,375435 / 53,206573$$

$$V = R\$ 17.329,71$$

Em números redondos:

**V_{IMÓVEL} = R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) –
Fevereiro de 2.022**

IMÓVEL 7: Lote 06 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.822 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

$$V = R\$ 10.800,00 \times 85,375435 / 53,206573$$

$$V = R\$ 17.329,71$$

Em números redondos:

**V_{IMÓVEL} = R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) –
Fevereiro de 2.022**

IMÓVEL 8: Lote 07 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.823 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

$$V = R\$ 10.800,00 \times 85,375435 / 53,206573$$

$$V = R\$ 17.329,71$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

Em números redondos:

**V_{IMÓVEL} = R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) –
Fevereiro de 2.022**

IMÓVEL 9: Lote 08 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.824 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

$$V = R\$ 10.800,00 \times 85,375435 / 53,206573$$

$$V = R\$ 17.329,71$$

Em números redondos:

**V_{IMÓVEL} = R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) –
Fevereiro de 2.022**

IMÓVEL 10: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 626, matrícula nº 67.804 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

$$V = R\$ 226.670,00 \times 85,375435 / 53,206573$$

$$V = R\$ 363.715,39$$

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 363.715,00 – (Trezentos e sessenta e três mil e setecentos e quinze reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 11: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

Mario Sampaio Martins, 634, matrícula nº 67.805 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

$$V = R\$ 219.283,50 \times 85,375435 / 53,206573$$

$$V = R\$ 351.862,99$$

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 351.860,00 – (Trezentos e cinquenta e um mil e oitocentos e sessenta reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 12: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 640, matrícula nº 67.806 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

$$V = R\$ 211.900,00 \times 85,375435 / 53,206573$$

$$V = R\$ 340.015,41$$

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 340.015,00 – (Trezentos e quarenta mil e quinze reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 13: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 676, matrícula nº 67.813 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

$$V = R\$ 144.240,00 \times 85,375435 / 53,206573$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

$V = R\$ 231.447,95$

Em números redondos:

$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 231.450,00$ – (Duzentos e trinta e um mil e quatrocentos e cinquenta reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 14: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 688, matrícula nº 67.815 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.

$V = R\$ 136.470,00 \times 85,375435 / 53,206573$

$V = R\$ 218.980,19$

Em números redondos:

$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 218.980,00$ – (Duzentos e dezoito mil e novecentos e oitenta reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 15: Imóvel situado no local denominado Posse – Cristalina/GO, matrícula nº 2.438 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.

$V = R\$ 1.500.000,00 \times 85,375435 / 66,188858$

$V = R\$ 1.934.822,47$

Em números redondos:

$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 1.934.820,00$ – (Hum milhão, novecentos e trinta e quatro mil e oitocentos e vinte reais) – Fevereiro de 2.022

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IMÓVEL 16: Imóvel situado no local denominado Posse – Cristalina/GO, matrícula nº 1.866 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.

$$V = R\$ 1.400.000,00 \times 85,375435 / 66,188858$$

$$V = R\$ 1.805.826,72$$

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 1.805.825,00 – (Hum milhão, oitocentos e cinco mil e oitocentos e vinte reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 17: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF, matrícula nº 91.139 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.

$$V = R\$ 6.400.000,00 \times 85,375435 / 66,188858$$

$$V = R\$ 8.255.242,58$$

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 8.255.240,00 – (Oito milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil e duzentos e quarenta reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 18: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF, matrícula nº 933 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.

$$V = R\$ 22.400.000,00 \times 85,375435 / 66,188858$$

$$V = R\$ 28.893.227,67$$

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 28.893.230,00 – (Vinte e oito milhões, oitocentos e noventa e três mil e duzentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

IMÓVEL 19: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF, matrícula nº 932 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.

$V = R\$ 9.700.000,00 \times 85,375435 / 66,188858$

$V = R\$ 12.511.79948$

Em números redondos:

V_{IMÓVEL} = R\$ 12.511.800,00 – (Doze milhões, quinhentos e onze mil e oitocentos reais) – Fevereiro de 2.022

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

IV – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

“IMÓVEL 1: Lote 91 da Ilha Porchat, município de São Vicente/SP, matrícula nº 124.242 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.”.

em: R\$ 938.230,00 – (Novecentos e trinta e oito mil e duzentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

“IMÓVEL 2: Lote 09 da Quadra 11 do Loteamento Marina Guarujá, município de Guarujá/SP, matrícula nº 8.303 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP.”

em: R\$ 1.666.550,00 – (Hum milhão, seiscentos e sessenta e seis mil e quinhentos e cinquenta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 3: Lote 02 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.818 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.”

em: R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

“IMÓVEL 4: Lote 03 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.819 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.”

em: R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 5: Lote 04 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.820 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.”

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

em: R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 6 Lote 05 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.821 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.”

em: R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 7: Lote 06 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.822 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.”

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

em: R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 8: Lote 07 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.823 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.”

em: R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 9: Lote 08 da Quadra 59 da planta “A – Extra” do Loteamento denominado Cidade Nova Califórnia, município de Cabo Frio/RJ, matrícula 12.824 do Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.”

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

em: R\$ 17.330,00 – (Dezessete mil e trezentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 10: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 626, matrícula nº 67.804 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.”

em: R\$ 363.715,00 – (Trezentos e sessenta e três mil e setecentos e quinze reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 11: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 634, matrícula nº 67.805 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.”

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

em: R\$ 351.860,00 – (Trezentos e cinquenta e um mil e oitocentos e sessenta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 12: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 640, matrícula nº 67.806 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.”

em: R\$ 340.015,00 – (Trezentos e quarenta mil e quinze reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 13: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 676, matrícula nº 67.813 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.”

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

em: R\$ 231.450,00 – (Duzentos e trinta e um mil e quatrocentos e cinquenta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 14: Loja localizada no andar térreo do Bloco D do Edifício Manhattan, do Conjunto Residencial Suites Services situado à Rua Mario Sampaio Martins, 688, matrícula nº 67.815 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP.”

em: R\$ 218.980,00 – (Duzentos e dezoito mil e novecentos e oitenta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 15: Imóvel situado no local denominado Posse – Cristalina/GO, matrícula nº 2.438 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.”

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

em: R\$ 1.934.820,00 – (Hum milhão, novecentos e trinta e quatro mil e oitocentos e vinte reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 16: Imóvel situado no local denominado Posse – Cristalina/GO, matrícula nº 1.866 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina/GO.”

em: R\$ 1.805.825,00 – (Hum milhão, oitocentos e cinco mil e oitocentos e vinte reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 17: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF., matrícula nº 91.139 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.”

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

em: R\$ 8.255.240,00 – (Oito milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil e duzentos e quarenta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 18: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF, matrícula nº 933 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.”

em: R\$ 28.893.230,00 – (Vinte e oito milhões, oitocentos e noventa e três mil e duzentos e trinta reais) – Fevereiro de 2.022

“IMÓVEL 19: Imóvel situado no Núcleo Rural Casa Grande – Etapa I, no Distrito Recanto das Emas/DF, matrícula nº 932 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Distrito Federal.”

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE e do IE

em: R\$ 12.511.800,00 – (Doze milhões, quinhentos e onze mil e oitocentos reais) – Fevereiro de 2.022.

V – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 43 (quarenta e três) páginas digitalizadas, assinadas digitalmente para todos os fins de DIREITO.

São Paulo, 03 de março de 2.022.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial