

Consultoria Empresarial

**erimar**

## Modificações ao Plano de Recuperação Judicial

# Granjas Tok

GRANJAS TOK LTDA.  
C.N.P.J/MF Nº 62.318.936/0001-12



Modificações ao Plano de Recuperação Judicial, em atendimento  
ao artigo 53, da Lei 11.101/2005, para apresentação nos autos do  
processo nº: 361.01.2010.023403-4, em trâmite na 4ª Vara cível no  
Fórum de Mogi das Cruzes - SP elaborado por Erimar  
**Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda.**

## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>Considerações Iniciais .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Motivos para a nova proposta e retomada das atividades .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Premissas nova proposta de pagamento .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Venda de ativos .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Proposta de pagamento credores com garantia na modalidade de alienação fiduciária .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Créditos de pessoas ligadas .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4</b>	<b>Proposta de pagamento credores extraconcursais .....</b>	<b>11</b>
<b>3.5</b>	<b>Proposta de pagamento Credores classe I - Trabalhistas .....</b>	<b>12</b>
<b>3.6</b>	<b>Proposta de pagamento classes II e III – Credores com Garantia Real e Quirografários .....</b>	<b>12</b>
<b>3.7</b>	<b>Fixação de valores.....</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Encerramento da Recuperação Judicial.....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Considerações Finais.....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Nota de Esclarecimento .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusão .....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Assinatura/Anuência dos Credores .....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Laudo de Avaliação de Bens Imobilizados.....</b>	<b>17</b>

## 1. Considerações Iniciais

Em atendimento ao exposto no artigo 53 da Lei 11.101/2005 a **Granjas Tok Ltda em Recuperação Judicial** preparou o Plano de Recuperação Judicial (**PLANO**), com a assessoria da **ERIMAR Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda** juntamente com Laudo de Avaliação de Bens e Ativos elaborado por **Eduardo Deghiara Engenharia ME**.

O Plano de Recuperação Judicial, sob a égide da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, “Lei de Recuperação de Empresas”), foi apresentado em Juízo e disponibilizado aos Credores em 31 de Janeiro de 2011, contendo a descrição pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, a demonstração de sua viabilidade econômica lastreada em projeções financeiras para um período de 10 anos a contar da data de concessão da recuperação judicial (art. 58, Lei 11.101/2005), a respectiva proposta aos Credores da recuperação judicial e o laudo de viabilidade econômico-financeira.

O documento modificativo ora apresentado foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer as principais modificações que visam alinhar os interesses mútuos da **Recuperanda** e de seus **Credores**, com o objetivo de propor uma maneira alternativa para o pagamento dos credores, devido às mudanças que ocorreram com a empresa, considerando a atual condição econômico-financeira, adequando a proposta original de pagamentos apresentada aos credores para esta nova condição, e assim honrar o pagamento da dívida inscrita na Recuperação Judicial, promovendo a continuidade da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.



Ressalta-se que as disposições deste documento alteram todas as outras condições propostas inicialmente no plano de recuperação judicial em seus itens 5 a 6.3 apresentado em 31 de Janeiro de 2011. Os demais itens permanecem inalterados.

## **2. Motivos para a nova proposta e retomada das atividades**

A Recuperanda sempre enxergou grande oportunidade de reorganização de seu passivo e a volta à lucratividade com o pedido de recuperação judicial, viabilizando assim o pagamento de seus credores e a manutenção da fonte produtora de renda e manutenção de aproximadamente 180 empregos.

Ocorre que, devido a fatores macroeconômicos e, como não podia deixar de ser, independentes das ações da Recuperanda, a situação encontrada no último trimestre de 2.010 e primeiro trimestre de 2.011 acabou tornando a operação inviável para as condições naquele momento (descapitalizada e sem crédito no mercado).

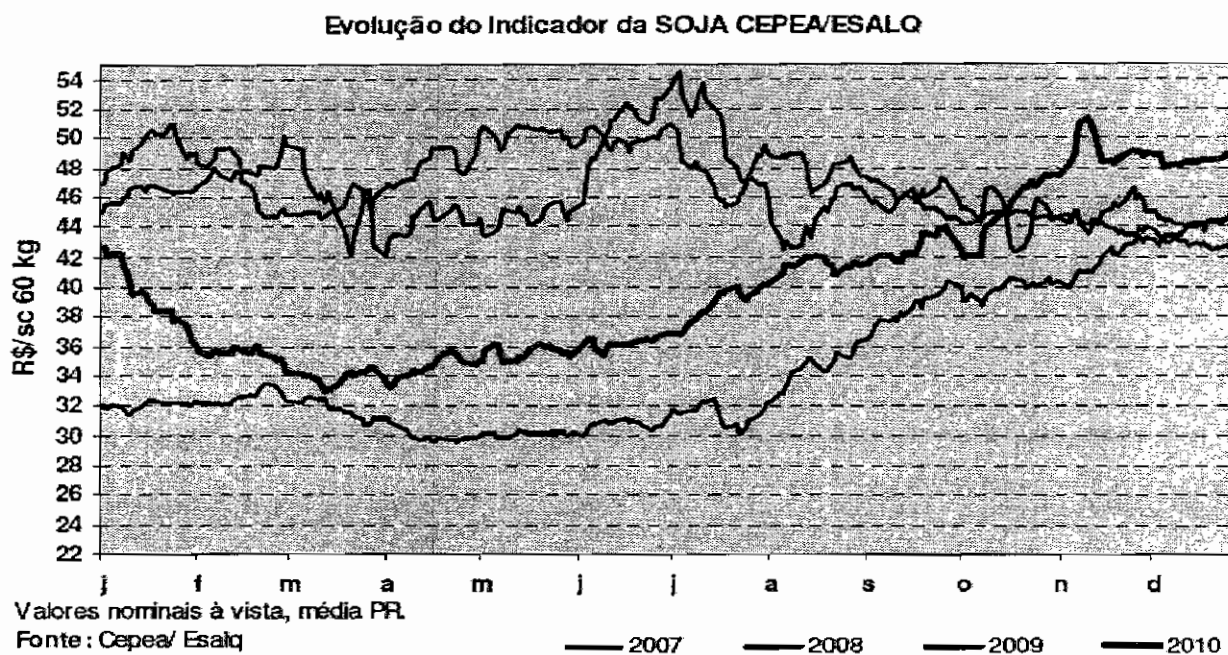
Historicamente, o mercado produtor de ovos tem elevada alta nos preços de suas matérias-primas no período de entressafra de milho e soja, principais componentes das rações das aves. No período de safra, com abundância destes insumos, os preços caem, ocasionando resultados melhores e compensando o período de entressafra. Portanto, durante o período de entressafra, as empresas tem que financiar a produção, para que haja a compensação na safra.

Como a esmagadora maioria das empresas em Recuperação Judicial, a Recuperanda não dispunha de crédito e nem capital de giro. Além disso, devido a seca ocorrida na Rússia e em parte da Europa e Argentina, as grandes cheias



Australianas e as nevascas Norte-Americanas, a soja brasileira ficou supervalorizada, impactando diretamente o mercado nacional.

Abaixo gráfico que demonstra a grande alta no preço da soja no último trimestre de 2010.



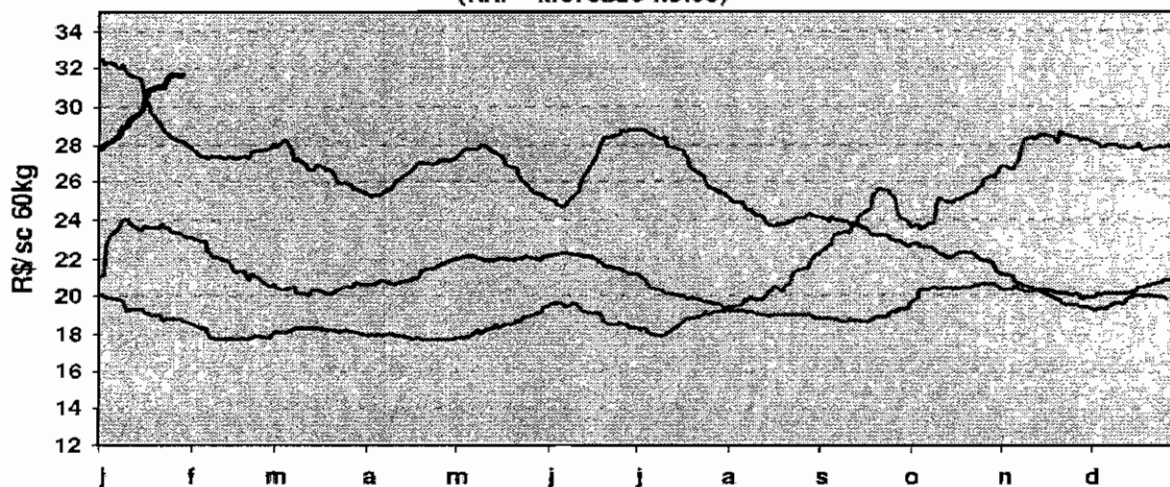
Em dezembro de 2010 o valor chega a quase R\$ 50,00, enquanto no ano anterior ficou próximo a R\$ 42,00.

Com o milho a alta foi ainda maior, registrando mais de 60% de variação em algumas regiões.

Abaixo gráfico que demonstra a variação do preço do milho.



CEPEA - Preços Regionais do MILHO / Campinas  
(NRP - Mercado físico)



Negociação entre empresas à vista (lotes) - valores nominais

Fonte: Cepea/ Esalq

— 2008 — 2009 — 2010 — 2011

Os preços do ano de 2010 ficaram em patamares muito mais altos do que os anos anteriores no último trimestre. O início de 2011 só não foi pior do que 2008, embora em fevereiro o preço do milho já alcançasse o registrado naquele ano.

Em contrapartida a elevada alta na matéria-prima, que distorceu o resultado do setor e variou muito além do esperado pela própria sazonalidade, o preço do ovo não subiu, onde em Agosto de 2010 registrava média de R\$ 30,65 a caixa com 30 dúzias e fechou o mês de novembro de 2010 com o preço de R\$ 30,33 a caixa com 30 dúzias, fonte Avisite.

O resultado desta combinação de fatores foi a paralisação total das operações da Recuperanda no início do mês de março de 2011. Na busca incessante por crédito para compra de matéria-prima para ração e um investidor para injetar dinheiro na operação, o que não ocorreu, mais de 40.000 aves poedeiras morreram por falta de alimento. Diante deste lamentável cenário o corpo diretivo da Recuperanda descartou o restante das aves para que não houvesse mais mortes.

Após este desastroso acontecimento todos os funcionários, aproximadamente 180, foram demitidos. O dinheiro utilizado para o pagamento do salário do mês



trabalhado foi justamente o arrecadado com a venda das aves poedeiras que, muito magras, foram vendidas por um valor muito baixo. Pela falta de disponibilidade em caixa todas as verbas rescisórias e a multa de FGTS não foram pagas, contrariando todo o histórico da Recuperanda que sempre primou pelo bem-estar de seus *stakeholders*, honrando seus compromissos com pontualidade.

Com a paralisação das atividades a Recuperanda não vislumbra a possibilidade de retomar suas atividades no mesmo patamar do momento do pedido de Recuperação Judicial. Para ter a produção de 500 mil aves poedeiras, ficando em um padrão próximo ao existente no momento do pedido de recuperação judicial, é necessário um investimento de aproximadamente R\$ 3 milhões. Este investimento contempla a compra de pintos, ração e vacinação durante o período de maturação de 6 meses, até que comecem a botar ovos.

Como não será possível a retomada das atividades nos moldes anteriores, por falta de capital próprio para investimento e interesse de eventuais investidores, o planejamento que vem sendo feito desde a paralisação das atividades indica que a Recuperanda passará a atuar como prestadora de serviços na distribuição no mercado de ovos, utilizando sua marca e vasta carteira de clientes, aplicando todo o *know how* adquirido em mais de 20 anos de atividade.

Essa atividade gerará um faturamento muito inferior ao planejado, fazendo com que não seja possível o pagamento da dívida nos moldes propostos no Plano de Recuperação Judicial.





### **3. Premissas nova proposta de pagamento**

Com a perspectiva de um faturamento muito mais baixo do que o projetado e face ao novo ramo de atividade para as Recuperandas, consideramos a situação atual da empresa, que está parada e possui apenas seus ativos como possibilidade de pagamento aos credores.

A proposta de pagamento deste modificativo consiste na quitação total da dívida inscrita no processo de Recuperação Judicial, bem como todo o endividamento extraconcursal, com recursos oriundos da venda de todos os ativos pertencentes a Recuperanda, tendo em vista a retomada de suas atividades basear-se em prestação de serviços, que não necessitará de tais ativos.

#### **3.1 Venda de ativos**

Conforme laudo de avaliação apresentado anexo ao Plano de Recuperação Judicial e também anexo a este modificativo, o total de ativos da empresa soma o montante de R\$ 10,5 milhões.

Exceto a garantia dada em alienação fiduciária (item 3.2), os ativos no valor de R\$ 9.540.000,00 serão vendidos judicialmente de acordo com os artigos 60 e 142 da lei 11.101/2005, através de hasta pública em duas convocações, tendo a primeira o valor mínimo para arremate de 60% da avaliação, ou seja, R\$ 5.724.000,00. Caso não seja efetuada a venda em primeira convocação, fica desde já aprovada a venda em segunda convocação sem valor mínimo. O valor líquido obtido com o leilão deverá ser depositado em conta judicial.

Independentemente do valor apurado com a venda dos ativos, todo o endividamento inscrito no processo de recuperação judicial nas classes Garantia Real e Quirografários será considerado quitado após a venda e rateio dos valores



conforme itens 3.2 a 3.6, ficando claro que os credores nada mais terão a reclamar junto a Recuperanda.

### **3.2 Proposta de pagamento credores com garantia na modalidade de alienação fiduciária**

Tendo em vista que um imóvel constante no laudo de avaliação pelo valor de R\$ 960 mil foi dado em garantia na modalidade de alienação fiduciária – antes do pedido de recuperação judicial - ao Banco Mercantil do Brasil pelo contrato 7811377-6, este imóvel será entregue a este credor, extinguindo a dívida do contrato, no valor de R\$ 1.330.291,98.

Pelo fato de não ter sido transitado em julgado a impugnação de crédito do credor Banco Mercantil do Brasil, o mesmo manteve-se na lista de credores.

### **3.3 Créditos de pessoas ligadas**

Os sócios da Recuperanda possuem créditos inscritos na lista de credores.

Tratam-se de mútuos e operações mercantis, conforme abaixo:

<b>CREDOR</b>	<b>VALOR</b>
MOACIR KABAKURA	187.739,99
MOACIR KABAKURA E OUTROS	1.398.631,83
YASUO TANAKA	40.368,37
<b>TOTAL</b>	<b>1.626.740,19</b>

Os detentores destes créditos renunciam aos mesmos desde já.

Esta ação por parte dos sócios deixa claro o comprometimento e boa fé, renunciando aos seus créditos voluntariamente, visando maior ganho aos Credores.



### 3.4 Proposta de pagamento credores extraconcursais

O valor do endividamento extraconcursal fornecido pela Recuperanda é R\$ 3.012.611,78, conforme quadro abaixo.

<b>EXTRACONCURSAL / ORDEM DE PREFERÊNCIA</b>	
1 - TRABALHISTAS	1.249.109,46
2 - HIPOTECA MATRÍCULA 58.888	517.195,62
3 - FORNECEDORES / PRESTADORES DE SERVIÇOS	1.246.306,70
<b>Total</b>	<b>3.012.611,78</b>

Valores em R\$

Os credores extraconcursais receberão integralmente seus débitos em até cinco dias após o recebimento da venda dos ativos, desde que haja a comprovação de seus créditos junto ao administrador judicial, obedecendo a ordem de preferências do quadro acima.

Os credores extraconcursais deverão comprovar seus créditos em até 30 dias após a publicação no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e conseqüente concessão da recuperação da Recuperanda. Enquanto não haja comprovação dos valores o montante obtido com a venda dos ativos ficará depositado em conta judicial.

Conforme o quadro, uma das matrículas dos imóveis pertencentes a Recuperanda possui hipoteca de primeiro grau de dívida de CPR (Cédula de Produtor Rural) no valor de R\$ 517.195,62, em favor do Banco do Brasil, que deverá ser pago junto com os demais credores extraconcursais, para que seja viabilizada a venda do imóvel.

Os credores extraconcursais serão pagos até o limite do valor especificado no quadro acima, caso haja majoração a mesma será paga com recursos próprios e não com o valor obtido com a venda dos ativos.



Caso o valor de venda dos ativos seja inferior ao valor da dívida extraconcursal, será distribuído proporcionalmente entre os credores extraconcursais conforme a ordem de preferência acima.

### **3.5 Proposta de pagamento Credores classe I - Trabalhistas**

Os credores trabalhistas receberão integralmente seus créditos em até 30 dias após a publicação no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e conseqüente concessão da recuperação da Recuperanda.

### **3.6 Proposta de pagamento classes II e III – Credores com Garantia Real e Quirografários**

O valor total do endividamento dos Credores com Garantia Real e Quirografários inscrito no processo de Recuperação Judicial, de acordo com a lista de credores apurada pelo Administrador Judicial, é R\$ 11.045.390,83. Subtraído o valor do Banco Mercantil do Brasil, conforme item 3.2 deste documento, que soma R\$ 1.330.291,98, bem como a dívida com os sócios da Recuperanda, conforme item 3.3 deste documento, no valor de R\$ 1.626.740,19, temos um saldo líquido para as classes II e III de R\$ 8.088.358,66.

Estas classes de credores receberão o saldo obtido com venda dos ativos, conforme item 3.1, subtraído o pagamento dos credores extraconcursais, conforme item 3.4.

Projetando-se que os ativos sejam vendidos em primeira convocação no leilão, pelo valor mínimo de R\$ 5.724.000,00, conforme item 3.1, subtraídos os



pagamentos dos credores extraconcursais R\$ 3.012.611,78, o saldo de R\$ 2.711.388,22 será distribuído proporcionalmente aos credores das classes com Garantia Real e Quirografários em até 15 dias após o recebimento da venda dos ativos.

### **3.7 Fixação de valores**

Os valores a serem pagos referentes a créditos inscritos no processo de Recuperação Judicial (Garantia Real e Quirografários) não sofrerão atualização monetária ou incidência de juros, sendo utilizado como base o valor da lista de credores do administrador judicial ou a lista que vier a substituí-la.

## **4. Encerramento da Recuperação Judicial**

Após a venda dos ativos e rateio entre os credores, conforme os itens 3.1 a 3.6 deste documento, a Recuperanda solicita ao Juízo competente que encerre seu processo de Recuperação Judicial, atendendo aos requisitos dos artigos 61 e 63 da lei 11.101/2005, tendo em vista o cumprimento de todas as suas obrigações e a liquidação de todo o passivo sujeito aos efeitos da recuperação judicial.

## **5. Considerações Finais**

O Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da Recuperanda.



Neste sentido foram apresentados diferentes meios para a Recuperação Judicial no Modificativo ao Plano de Recuperação objeto deste documento, visando a quitação de todos os débitos vencidos e vincendos.

## **6. Nota de Esclarecimento**

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela empresa ERIMAR Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda. na elaboração deste Modificativo ao Plano de Recuperação deu-se através das premissas fornecidas pela Recuperanda. Estas informações.



## 7. Conclusão

A ERIMAR Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda., que elaborou este Modificativo ao Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação aqui detalhado possibilitará que a Recuperanda quite sua dívida e possa manter-se como empresa viável e rentável em seu novo ramo de atividade. Também acredita que os Credores terão maiores benefícios com a implementação deste Modificativo ao Plano de Recuperação, uma vez que a proposta aqui detalhada não representa nenhum risco adicional.

Mogi das Cruzes, 31 de Maio de 2011.

**ERIMAR Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda.**

Anuente:

**Granjas Tok Ltda.** em Recuperação Judicial  
C.N.P.J/MF nº 62.318.936/0001-12



## 8. Assinatura/Anuência dos Credores

Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial de Granjas Tok Ltda.

Apresentado em 31 de Maio de 2011

### CLASSE I - TRABALHISTAS

ASSINATURA: \_\_\_\_\_

EMPRESA: \_\_\_\_\_

REPRESENTANTE: \_\_\_\_\_

### CLASSE II – GARANTIA REAL

ASSINATURA: \_\_\_\_\_

EMPRESA: \_\_\_\_\_

REPRESENTANTE: \_\_\_\_\_

### CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS

ASSINATURA: \_\_\_\_\_

EMPRESA: \_\_\_\_\_

REPRESENTANTE: \_\_\_\_\_





## 9. Laudo de Avaliação de Bens Imobilizados



# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMOBILIZADOS

### QUADRO RESUMO DE CAPA

**CLIENTE**

**GRANJAS TOK LTDA.**

**OBJETO:**

Avaliações dos Imobilizados: Imóveis, Máquinas e Equipamentos.

Endereço: Rua Barão de Jaceguai nº. 509, 6º andar, conj. 64 / 65

Município de Mogi das Cruzes / SP

CEP: 08710-160

### RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor Total dos Imóveis = Terrenos + Construções = R\$ 8.300.000,00

Valor das Máquinas e Equipamentos = .....R\$ 2.200.000,00

Valor Total dos Imobilizados = .....R\$ 10.500.000,00

JANEIRO / 2.011

## **I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O presente laudo tem por finalidade a avaliação dos imobilizados das empresas contratantes com intuito das atualizações contábeis.

Esse laudo foi redigido seguindo rigidamente as recomendações das normas técnicas da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

Os requisitos mínimos iniciais são especificados a seguir:

### **INTERESSADO - SOLICITANTE**

Granjas Tok Ltda.

**FINALIDADE**  
Avaliação Patrimonial

**OBJETIVO**  
Informação do valor de venda de mercado de todos os imobilizados.

**IMÓVEIS**  
Escritórios, terrenos urbanos com edificações administrativas e glebas com galpões.

**MÁQUINA E EQUIPAMENTOS**  
Diversos, vide relação nos próximos capítulos.

**PROPRITÁRIO**  
As contratantes

**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA**  
Matrículas e IPTU, vide anexo 01.



contendo todos os melhoramentos públicos.

Os conjuntos comerciais são formados por sala ampla, com um sanitário e uma vaga de estacionamento indeterminada. Os pisos são de cerâmica, caixilhos de alumínio, e no sanitário azulejo até o teto.

Os andares do condomínio são constituídos de 6 conjuntos comerciais, servidos por dois elevadores.

O estado de conservação dos conjuntos pode ser considerado BOM, com idade aparente de 5 anos. Pelo estudo dos VALORES DE EDIFICAÇÕES URBANOS podemos classificá-los como sendo escritórios de PADRÃO SUPERIOR.

**Áreas do conjunto nº. 64:**

- Área Útil = 53,28 m<sup>2</sup>
- Área Comum = 12,34 m<sup>2</sup>
- Área Total = 65,62 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno = 0,010614% = 14,47 m<sup>2</sup> de terreno.
- Uma vaga de estacionamento.

**Áreas do conjunto nº. 65:**

- Área Útil = 53,835 m<sup>2</sup>
- Área Comum = 12,46 m<sup>2</sup>
- Área Total = 66,295 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno = 0,010724% = 14,62 m<sup>2</sup> de terreno.
- Uma vaga de estacionamento.

Para uma melhor compreensão da descrição acima vide documentário fotográfico no anexo 02.

### **II.3 – CÁLCULO DO VALOR DOS CONJUNTOS.**

Foi elaborada pesquisa de conjuntos comerciais no CENTRO do município em edifícios de padrão superior, similares ao avaliando sendo obtido os seguintes valores , a saber:

Pesquisa de Elementos Comparativos de Escritórios em Mogi das Cruzes

Comparativo	Endereço	Valor	Área Útil	Vaga Garagem	Padrão	Informante	Valor Unitário do m <sup>2</sup>
C 01	Rua Barão de Jaceguai nº. 509 2º a.	R\$ 160.000,00	53,3	1	Superior	Andreusa / 47995000	R\$ 3.001,88
C 02	Rua Barão de Jaceguai nº. 509 4º a.	R\$ 330.000,00	106	2	Superior	Jean / 47267676	R\$ 3.113,21
C 03	Rua Barão de Jaceguai nº. 509 5º a.	R\$ 165.000,00	53	1	Superior	Jean / 47267676	R\$ 3.113,21
C 04	Rua Princesa Isabel de Bragança nº. 235 3º a	R\$ 165.000,00	56	1	Superior	Raimundo / 47958555	R\$ 2.946,43
C 05	Rua Princesa Isabel de Bragança nº. 235 8º a	R\$ 115.000,00	36	1	Superior	Raimundo / 47958555	R\$ 3.194,44
C 06	Rua Princesa Isabel de Bragança nº. 235 7º a	R\$ 160.000,00	56	1	Superior	Elaine / 47995000	R\$ 2.857,14

<b>Valor Médio</b>	R\$ <b>3.037,72</b>
Desvio Padrão	R\$ 125,05
Lim. Inf.	R\$ 2.126,04
Lim. Sup.	R\$ 3.949,04
Intervalo de Conf. Inf.	R\$ 2.962,37
Intervalo de Conf. Sup.	R\$ 3.112,80

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

---

Apuramos que o valor médio, do "m<sup>2</sup> de área útil" de escritórios, similares ao avaliando, corresponde ao valor de R\$ 3.037,72.

Para determinação do valor de venda dos conjuntos será aplicado um fator de redução de 5%, pois, normalmente os proprietários dos imóveis comerciais costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

$$\text{Valor do Conjunto 64} = \text{R\$ } 3.037,72 / \text{m}^2 \times 53,28 \text{ m}^2 \times 0,95 = \\ \text{R\$ } 153.757,24.$$

Arredondando dentro dos limites permitidos por NORMA:

**VALOR DO CONJUNTO COMERCIAL N.º. 64**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 155.000,00**

(Cento e cinquenta e cinco mil Reais)

$$\text{Valor do Conjunto 65} = \text{R\$ } 3.037,72 / \text{m}^2 \times 53,835 \text{ m}^2 \times 0,95 = \\ \text{R\$ } 155.358,88.$$

Arredondando dentro dos limites permitidos por NORMA:

**VALOR DO CONJUNTO COMERCIAL N.º. 65**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 155.000,00**

(Cento e cinquenta e cinco mil Reais)

---

### **III – AVALIAÇÃO DA ÁREA URBANA NO MUNICÍPIO DE BIRITIBA MIRIM**

**MATRÍCULAS Nº. 11.997 – Inscrição Municipal nº. 53234.32.44.0001.00.000- VIDE ANEXO 01**

**Vistoria realizada em: 04 de Janeiro 2011.**

#### **III. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

##### **ENDEREÇO**

Altura do Km 18 da Estrada Mogi-Salezópolis, e ou Km 70 da SP-088, bairro Irohi, Município de Biritiba Mirim.

#### **III. 2 – DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS**

A área avalianda deixou de ser área rural em junho de 2010 tornado-se área urbana do Município de Biritiba Mirim, conforme averbação nº. 42 da referida MATRÍCULA.

Como a área avalianda tornou-se urbana é possível a implantação de um loteamento residencial dentro da mesma, sendo assim, as três construções existentes dentro da área não serão consideradas no processo de calculo de avaliação da gleba.

#### **III. 3 – DIRETRIZES DA AVALIAÇÃO DO TERRENO.**

##### **III. 3.1 – LEVANTAMENTOS DA AMOSTRA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO**

##### **PERÍODO DA PESQUISA**

Janeiro 2.011



---

### **III – AVALIAÇÃO DA ÁREA URBANA NO MUNICÍPIO DE BIRITIBA MIRIM**

**MATRÍCULAS Nº. 11.997 – Inscrição Municipal nº. 53234.32.44.0001.00.000- VIDE ANEXO 01**

**Vistoria realizada em: 04 de Janeiro 2011.**

#### **III. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

##### **ENDEREÇO**

Altura do Km 18 da Estrada Mogi-Salezópolis, e ou Km 70 da SP-088, bairro Irohi, Município de Biritiba Mirim.

#### **III. 2 – DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS**

A área avalianda deixou de ser área rural em junho de 2010 tornado-se área urbana do Município de Biritiba Mirim, conforme averbação nº. 42 da referida MATRÍCULA.

Como a área avalianda tornou-se urbana é possível a implantação de um loteamento residencial dentro da mesma, sendo assim, as três construções existentes dentro da área não serão consideradas no processo de calculo de avaliação da gleba.

#### **III. 3 – DIRETRIZES DA AVALIAÇÃO DO TERRENO.**

##### **III. 3.1 – LEVANTAMENTOS DA AMOSTRA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO**

##### **PERÍODO DA PESQUISA**

Janeiro 2.011

**TIPO DE IMÓVEIS LEVANTADOS**

Terrenos de lotes urbanos dentro do município de Biritiba-Mirim.

**REGIÃO ABRANGIDA**

Próximos ao centro.

**COLETA DOS DADOS**

Devido ao fato de a área avalianda ser uma gleba próximo do centro, não sendo possível encontrar um numero de comparativos com a mesma área que a do avaliando, suficientes para se determinar o valor do m<sup>2</sup> pelo método comparativo, o signatário procedeu a pesquisa de lotes padrões com pequenas áreas, e através do MÉTODO INVOLUTIVO foi obtido o valor da gleba, atendendo o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, na elaboração dos cálculos.

Abaixo apresentamos a pesquisa e cálculos do valor do m<sup>2</sup> de terreno, a saber:

# EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

## Pesquisa de Elementos Comparativos de Terrenos em Biritiba-Mirim

Comparativo	Endereço	Valor	Área do Terreno	Topografia	Testada	Fator Topog.	Fator Local	Informante	Valor do m <sup>2</sup> de terr. padrã
C.01	Rua Joaquim Leite de Miranda LD 222	R\$ 29.000,00	150	Plano	5	1	6	André / 61988923	R\$ 229,91
C.02	Rua José Antônio de Assis LD 123	R\$ 25.000,00	125	Plano	5	1	6	João / 67480461	R\$ 237,84
C.03	Rua Melo Roda LE 151	R\$ 50.000,00	250	Declive 10%	10	0,9	7	Samuel / 46923022	R\$ 190,48
C.05	Av. Heitor da Cunha Braga LD 1100	R\$ 52.000,00	500	Plano	20	1	3	Samuel / 46923022	R\$ 174,91
C.06	Rua Francisco Lopes	R\$ 85.000,00	250	Plano	8	1	10	Samuel / 46923022	R\$ 215,70
Paradigma			250		10	1	6	Valor Médio	R\$ 209,77
								Lim. Inf.	R\$ 146,84
								Lim. Sup.	R\$ 272,70

### III. 3.2 – CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO.

Adotaremos como valor do metro quadrado de gleba, 30% do valor dos lotes urbanizados, pois os para se proceder a urbanização de uma área são necessários arruamentos, áreas institucionais, que resultam em uma despesas que representa 70% do valor do lote padrão.

O VALOR MÉDIO do lote padrão (10,00 m x 25,00 m) é R\$ 209,77 / m<sup>2</sup>, sendo o intervalo o intervalo de arbítrio:

- Limite Inferior = R\$ 146,84 / m<sup>2</sup>
- Limite Superior = R\$ 272,70 / m<sup>2</sup>

O signatário considera que o valor correto a ser adoto deve ser o valor do **limite inferior** (R\$ 146,84/m<sup>2</sup>), devido ao fato de o imóvel avaliando estar distante 2500 metros do centro comercial do município.

Para determinação do valor de venda da área será aplicado um fator de redução de 10%, pois, normalmente os proprietários de glebas costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Será também aplicado um fator de minoração de 20% na gleba avalianda correspondente a fator topografia, pois alguns trechos necessitam de aterros para implantação de um futuro loteamento.

Ou seja:

Valor do m<sup>2</sup> da gleba = R\$ 146,84 x 0,30 = R\$ 44,05 / m<sup>2</sup>.

**VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 44,05 / m<sup>2</sup> X 24.200,00 m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,80 =**  
**R\$ 767.527,20**

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

**VALOR TOTAL DA ÁREA DA MATRICULA Nº. 11.997**

**DENOMINADA GRANJA SU – BAIRRO IROHI**

- Janeiro / 2.010 -

**R\$ 760.000,00**

(Setecentos e sessenta mil Reais)

#### **IV – AVALIAÇÃO DA GRANJA TOK SERTÃO**

**MATRÍCULAS Nº. 3.262 / 3.263 / 3.264 / 4.532 / 4.533 / 58.888 VIDE ANEXO 01**

**Vistoria realizada em: 05 de Janeiro 2011.**

##### **IV. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

###### **ENDEREÇO**

Rodovia BRM-020 – (Estrada do Sertãozinho Km 04) antiga Fazenda Velha –  
Quinhão nº. 43 – perímetro rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, Rua Ana  
Nery nº. 392.

##### **IV. 2 – DESCRIÇÕES DA ÁREA**

A ÁREA avalianda é um sítio de 63 hectares, com topografia suave a ondulada, tratoravel, com inúmeras nascentes, e estradas internas de terra com boa capacidade de trafego de caminhões. A propriedade está toda delimita por cercas constituídas de mourões e arame farpado.

**IV.3 – DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS****Escritórios 1 e 2:**

Edificação em alvenaria de tijolo de barro, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em cimentado rústico, varia salas e dois banheiros, caixilhos de madeira e ferro. Forro de madeira, e cobertura em telhas cerâmica, tipo francesa, sobre estrutura de madeira, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo residência de padrão proletário, com idade aparente de 40 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Escritórios 3:**

Edificação em alvenaria de tijolo de barro, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em lajotas cerâmicas, varia salas e um banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto, caixilhos de alumínio. Laje de cobertura, e cobertura em telhas cerâmica, tipo francesa, sobre estrutura de madeira, conservação boa.

Construção classificada como sendo do tipo residência de padrão médio, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Galpão de seleção de ovos:**

Galpão com paredes de alvenaria, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em concreto armado, vão de 16 metros, com banheiros masculinos e femininos, caixilhos de fibra. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão simples, com idade aparente de 25 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Granja tipo 1:**

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas cerâmica tipo francesa, com piso em concreto rústico, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 3,3 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Granja tipo 2:**

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas fibrocimento, com piso elevado em madeira, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 9,40 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Granja tipo 3:**

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento, com piso em concreto rústico, com aberturas laterais, para abrigar galinhas de três semanas. Com 6,0 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Granja tipo 4:**

Estrutura de pilares de concreto com telhas de fibrocimento, com piso em concreto rústico, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 8,70 metros e ou 10,3 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Galpão granja:**

Galpão com pilares de concreto e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, piso interno em concreto armado, vão de 10 metros, aberto nas laterais.

Construção classificada como sendo do tipo galpão simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Residências:**

Casas de padrões tipo rústico a proletário, com paredes de alvenaria revestidas, pisos em cimentado rústico, caixilhos de madeira e ferro, instalações elétricas aparentes, sem forro, com cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento e ou telhas cerâmicas tipo francesa.

Construções classificadas como sendo do tipo casa de padrão rústico e ou proletário, com idade aparente de 30 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Cobertura Oficinas:**

Estrutura de madeira sem fechamento lateral, com pilares e tesouras da estrutura do telhado em madeira e telhas cerâmicas ou fibrocimento. Piso interno em concreto armado.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Reservatórios:**

Reservatório edificado em estrutura de concreto armado e alvenaria, revestida e impermeabilizada com capacidade para armazenamento de 85.000 litros de água para abastecer as granjas.

Construção classificada como sendo do tipo residência econômica, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.



**Galpão depósito de ovos:**

Galpão com fechamento lateral em fibrocimento, piso interno em concreto armado, vão de 8,20 metros. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão econômico, com idade aparente de 25 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

**Galpão Aras:**

Galpão com fechamento lateral em alvenaria, piso interno em concreto armado, vão de 9,00 metros. Cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas tipo francesa, conservação regular boa.

Construção classificada como sendo do tipo galpão econômico, com idade aparente de 15 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

**Enfermaria de animais:**

Edificação em alvenaria de tijolo de barro, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno e paredes internas em lajotas cerâmicas, varia salas e um banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto, caixilhos de alumínio. Laje de cobertura, conservação boa.

Construção classificada como sendo do tipo residência de padrão simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

**Galpão da Serralheria:**

Galpão com paredes de alvenaria, sem revestimento, piso interno em concreto armado, vão de 9,70 metros. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão econômico, com idade aparente de 25 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

#### IV. 4 – VALORES DAS CONSTRUÇÕES

##### IV. 4.1 – METODOLOGIAS EMPREGADAS

Em função das características peculiares do imóvel avaliando e os dados disponíveis no mercado que o mesmo está inserido é possível o emprego do método "METODO EVOLUTIVO", sendo então observadas, integralmente, as orientações do item 8.2 da NBR 14.653.

No método evolutivo o valor do imóvel é encontrado pela soma das parcelas do valor do terreno e construção, sendo que o terreno é avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO** de dados de mercado e a construção através de tabelas de preço de venda de edificações similares.

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de venda, com base no trabalho intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006", e nas recentes recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006 – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP - Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, que classifica os diversos tipos de construção segundo suas finalidades, fixa as depreciações aplicáveis em função do padrão construtivo, assim multiplica-se o **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F. obs..**

Este critério é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação;

- $Foc = R + K * (1-R)$  onde:
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1, do referido trabalho.
- K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2, do estudo.

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu estado de conservação, adotando-se a recomendação IBAPE de Novembro de 2006 – ***Atualizações dos Coeficientes, de H8-2N para R8-N, do "SINDUSCON" – Sindicato das Indústrias de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, face seu crescimento em relação ao Índice de Preços ao Consumidor - "IPC - FIPE"***.

Para determinação dos valores das construções adotaremos o valor do CUSTO DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO – CUB – SINDUSCON - SP, de Dezembro de 2010, que corresponde ao valor de R\$ 902,26 / m<sup>2</sup>.

**Nas tabelas abaixo apresentamos os quadros de áreas construídas e os respectivos valores das construções, a saber:**

## EDUARDO DEGHIAIRA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

## Construções do Sítio Sertãozinho

Edificação	Quantidade	Área Construída	Tipo	Padrão	Fator Constr.	Fator Obsol.	Valor das Construções
Escritório 1	1	60	Residência	Proletário	0,492	0,534	R\$ 14.222,94
Escritório 2	1	83,85	Residência	Proletário	0,492	0,429	R\$ 15.968,24
Galpão seleção ovos	2	571,55	Galpão	Simples	0,492	0,78	R\$ 395.799,86
Granja tipo 1	18	330	Cobertura	Simples	0,12	0,2	R\$ 128.626,19
Granja tipo 1	8	224,4	Cobertura	Simples	0,12	0,2	R\$ 38.873,69
Granja tipo 2	5	940	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 349.596,88
Granja tipo 3	4	600	Cobertura	Simples	0,12	0,429	R\$ 111.476,03
Granja tipo 4	4	870	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 258.850,45
Granja tipo 4	12	1030	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 919.365,41
Galpão seleção ovos	2	1150	Galpão	Simples	0,492	0,78	R\$ 796.377,98
Galpão granja	2	1000	Galpão	Simples	0,492	0,78	R\$ 692.502,60
Residência 1	1	227,7	Casa	Rústico	0,42	0,2	R\$ 17.257,35
Residência 2	1	88,8	Casa	Rústico	0,42	0,2	R\$ 6.730,14
Residência 3	1	65,19	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 10.597,89
Residência 4	1	61,8	Casa	Econômico	0,786	0,755	R\$ 33.089,46
Residência 5	1	44,62	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 7.253,84
Residência 6	1	64	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 10.404,43
Residência 7	1	64	Casa	Econômico	0,786	0,755	R\$ 34.267,40
Escritório 3	1	152	Casa	Médio	1,386	0,934	R\$ 177.535,58
Reservatórios	3	58,5	Residência	Econômico	0,786	0,429	R\$ 53.393,53
Cobertura Oficina 1	1	157,25	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 11.696,62
Escritório Oficina 2	1	168	Residência	Proletário	0,492	0,429	R\$ 31.993,62
Cobertura Caminhões	1	190,66	Cobertura	Simples	0,12	0,2	R\$ 4.128,60
Galpão depósito ovos	1	246	Galpão	Econômico	0,36	0,429	R\$ 34.278,88
Galpão depósito	1	512	Galpão	Econômico	0,36	0,429	R\$ 71.344,66
Cobertura de feno	1	147	Cobertura	Simples	0,12	0,429	R\$ 6.827,91
Galpão de pintos	1	1200	Galpão	Econômico	0,36	0,687	R\$ 267.776,33
Cobertura de ferramentas	1	102	Cobertura	Simples	0,12	0,429	R\$ 4.737,73

Rua Araucária nº 459 - São Paulo - CEP: 02338-010 - Fone: (11) 2592-1611

e-mail: deghiara@hotmail.com

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

**Construções do Sítio Sertãozinho**

Edificação	Quantidade	Área Construída	Tipo	Padrão	Fator Constr.	Fator Obsol.	Valor das Construções
Depósito de ferramentas	1	82	Casa	Rústico	0,42	0,2	R\$ 6.214,77
Galpão serralheria	1	354	Galpão	Econômico	0,36	0,687	R\$ 78.994,02
Cobertura auxiliar	1	146	Cobertura	Simple	0,12	0,429	R\$ 6.781,46
Galpão do Aras 1	1	783	Galpão	Econômico	0,36	0,78	R\$ 198.376,66
Galpão do Aras 2	1	253,5	Galpão	Econômico	0,36	0,78	R\$ 64.225,39
Cobertura para vacinação	1	165,44	Cobertura	Simple	0,12	0,934	R\$ 16.730,17
Enfermaria dos animais	1	52,8	Residência	Simple	1,056	0,934	R\$ 46.986,86
<b>Valor total</b>							<b>R\$ 4.923.283,54</b>

**VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 4.923.283,54**

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

**VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 4.900.000,00**

(Quatro milhões e novecentos mil Reais)

**IV. 5 – DIRETRIZES PARA AVALIAÇÃO DAS TERRAS DO SÍTIO SERTÃOZINHO.**

Para a avaliação das terras do sítio foram elaboradas pesquisas de mercado junto às imobiliárias da região próximas dos sítios avaliados, onde foram observadas as características de cada oferta, localização, topografia e documentações de posse. Para obtenção do valor do hectare foram descontadas dos elementos comparativos as construções existentes em seus interiores.

A somatória das MATRÍCULAS Nº. 3.262 / 3.263 / 3.264 / 4.532 / 4.533 / 58.888, totalizam a área de 629.912,53 m<sup>2</sup>, que corresponde a 63 hectares.

A pesquisa e cálculos que apresentamos abaixo, para determinação do valor das terras, atenderam o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**

Perícias e Avaliações de Engenharia

## Pesquisa de Elementos Comparativos de Sítios na Região de Biritiba-Mirim

Comparativo	Local	Valor	Hectares	Valor da Construção	Informante	Valor do Hectare
C 01	Mogi-Bertioga	R\$ 480.000,00	14,52	R\$ 265.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 14.807,16
C 03	Estrada José Maria	R\$ 250.000,00	8,3	R\$ 115.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 16.265,06
C 04	Bairro Biritiba Ussu	R\$ 160.000,00	10,5	R\$ 35.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 11.904,76
C 05	Estrada Biritiba-Salezópolis a Km da Rodovia	R\$ 320.000,00	9,68	R\$ 185.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 13.946,28
C 06	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba	R\$ 500.000,00	10,89	R\$ 340.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 14.692,38
C 07	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba a 1Km do asfalto	R\$ 550.000,00	13,31	R\$ 300.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 18.782,87
C 08	Rodovia Mogi-Biritiba	R\$ 180.000,00	7,26	R\$ 65.000,00	JOB / 46921592	R\$ 15.840,22
C 09	Bairro Irohi	R\$ 150.000,00	12,1		Marcos / 46921234	R\$ 12.396,69

<b>Média</b>	<b>R\$ 14.829,43</b>
Lim Inf.	R\$ 10.380,60
Lim. Sup.	R\$ 19.278,26

**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**

Perícias e Avaliações de Engenharia

Apuramos que o valor do hectare corresponde a R\$ 14.829,43.

Para determinação do valor de venda do sítio será aplicado um fator de redução de 10%, pois, normalmente os proprietários dos imóveis rurais costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Ou seja:

$$\text{VALOR TOTAL DAS TERRAS} = \text{R\$ } 14.829,43 / \text{ha} \times 63 \text{ ha} \times 0,90 = \text{R\$ } 840.828,68$$

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

<p><b><u>VALOR TOTAL DAS TERRAS</u></b> - Janeiro / 2.011 -</p> <p><b>R\$ 840.000,00</b> (Oitocentos e quarenta mil Reais)</p>
--

**IV. 6 – CÁLCULO DO VALOR DO SÍTIO SERTÃOZINHO.**

Somando-se o valor das construções ao valor do terreno obtemos:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 4.900.000,00 + \text{R\$ } 840.000,00$$

<p><b><u>VALOR TOTAL DO SÍTIO GRANJA SERTÃOZINHO</u></b></p> <p><b><u>CONSTRUÇÕES + TERRAS</u></b> - Janeiro / 2.011 -</p> <p><b>R\$ 5.740.000,00</b> (Cinco milhões e setecentos e quarenta mil Reais)</p>
---



---

**V – AVALIAÇÃO DO SÍTIO GRANJA FUNDÃO**

MATRÍCULAS Nº. 16.677 VIDE ANEXO 01

Vistoria realizada em: 05 de Janeiro 2011.

**V. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO****ENDEREÇO**

Bairro IROHY - Municipio de Biritiba Mirim.

**V. 2 – DESCRIÇÃO DA ÁREA**

A ÁREA avalianda é um sitio de 54.054,60 m<sup>2</sup> equivalente a 5,4 hectares, com topografia ondulada, tratoravel, com nascentes, e estradas internas de terra com boa capacidade de trafego de caminhões. A propriedade está toda delimita por cercas constituídas de mourões e arame farpado.

**V.3 – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS****Galpão de estoque de ovos:**

Galpão com paredes de alvenaria, sem revestimento interno e externo, piso interno em concreto armado, vão de 16 metros, caixilhos de ferro. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão econômico, com idade aparente de 15 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Granja tipo 2:**

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas fibrocimento, com piso elevado em madeira, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 6,9 e 8,7 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Residências:**

Casas de padrões tipo rústico a proletário, com paredes de alvenaria revestidas, pisos em cimentado rústico, caixilhos de madeira e ferro, instalações elétricas aparentes, sem forro, com cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento e ou telhas cerâmicas tipo francesa.

Construções classificadas como sendo do tipo casa de padrão rústico e ou proletário, com idade aparente de 30 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Reservatórios:**

Reservatório edificado em estrutura de concreto armado e alvenaria, revestida e impermeabilizada com capacidade para armazenamento de 85.000 litros de água para abastecer as granjas.

Construção classificada como sendo do tipo residência econômica, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**V. 4 – VALORES DAS CONSTRUÇÕES****V. 4.1 – METODOLOGIA EMPREGADA**

Em função das características peculiares do imóvel avaliando e os dados disponíveis no mercado que o mesmo está inserido é possível o emprego do método “METODO EVOLUTIVO”, sendo então observadas, integralmente, as orientações do item 8.2 da NBR 14.653.

No método evolutivo o valor do imóvel é encontrado pela soma das parcelas do valor do terreno e construção, sendo que o terreno é avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO** de dados de mercado e a construção através de tabelas de preço de venda de edificações similares.

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de venda, com base no trabalho intitulado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006”, e nas recentes recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006 – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP - Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, que classifica os diversos tipos de construção segundo suas finalidades, fixa as depreciações aplicáveis em função do padrão construtivo, assim multiplica-se o **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F. obs..**

Este critério é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação;

- $Foc = R + K * (1-R)$  onde:
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1, do referido trabalho.
- K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2, do estudo.

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu estado de conservação, adotando-se a recomendação IBAPE de Novembro de 2006 – *Atualizações dos Coeficientes, de H8-2N para R8-N, do "SINDUSCON" – Sindicato das Indústrias de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo*, face seu crescimento em relação ao *Índice de Preços ao Consumidor - "IPC - FIPE"*.

Para determinação dos valores das construções adotaremos o valor do CUSTO DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO – CUB – SINDUSCON - SP, de Dezembro de 2010, que corresponde ao valor de R\$ 902,26 / m<sup>2</sup>.

Nas tabelas abaixo apresentamos os quadros de áreas construídas e os respectivos valores das construções, a saber:

**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

**Construções do Sítio do Fundão**

Edificação	Quantidade	Área Construída	Tipo	Padrão	Fator Constr.	Fator Obsol.	Valor das Construções
Granja tipo 2	5	690	Cobertura	Simplex	0,12	0,687	R\$ 256.618,98
Granja tipo 2	1	870	Cobertura	Simplex	0,12	0,687	R\$ 64.712,61
Galpão estoque de ovos	1	388,7	Galpão	Econômico	0,36	0,78	R\$ 98.478,94
Residência 1	1	55,25	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 8.981,95
Residência 2	1	55,2	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 8.973,82
Residência 3	1	117,6	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 19.118,14
Reservatórios	1	21	Residência	Econômico	0,786	0,429	R\$ 6.388,97

<b>Valor total</b>	<b>R\$ 453.273,41</b>
--------------------	-----------------------

**VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 463.273,41**

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

**VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 460.000,00**

(Quatrocentos e sessenta mil Reais)

**V. 5 – DIRETRIZES PARA AVALIAÇÃO DAS TERRAS DO SÍTIO GRANJA FUNDÃO.**

Para a avaliação das terras do sítio foram elaboradas pesquisas de mercado junto às imobiliárias da região próximas dos sítios avaliados, onde foram observadas as características de cada oferta, localização, topografia e documentações de posse. Para obtenção do valor do hectare foram descontadas dos elementos comparativos as construções existentes em seus interiores.

Na MATRÍCULA Nº. 16.677 consta o registro da área de 54.054,60 m<sup>2</sup>, que corresponde a 5,405 hectares.

A pesquisa e cálculos que apresentamos abaixo, para determinação do valor das terras, atenderam o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

## Pesquisa de Elementos Comparativos de Sítios na Região de Biritiba-Mirim

Comparativo	Local	Valor	Hectares	Valor da Construção	Informante	Valor do Hectare
C 01	Mogi-Bertioga	R\$ 480.000,00	14,52	R\$ 265.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 14.807,16
C 03	Estrada José Maria	R\$ 250.000,00	8,3	R\$ 115.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 16.265,06
C 04	Bairro Biritiba Ussu	R\$ 160.000,00	10,5	R\$ 35.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 11.904,76
C 05	Estrada Biritiba-Salezópolis a Km da Rodovia	R\$ 320.000,00	9,68	R\$ 185.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 13.946,28
C 06	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba	R\$ 500.000,00	10,89	R\$ 340.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 14.692,38
C 07	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba a 1Km do asfalto	R\$ 550.000,00	13,31	R\$ 300.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 18.782,87
C 08	Rodovia Mogi-Biritiba	R\$ 180.000,00	7,26	R\$ 65.000,00	JOB / 46921592	R\$ 15.840,22
C 09	Bairro Irohi	R\$ 150.000,00	12,1		Marcos / 46921234	R\$ 12.396,69

Média	R\$ 14.829,43
Lim Inf.	R\$ 10.380,60
Lim. Sup.	R\$ 19.278,26

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

---

Apuramos que o valor do hectare corresponde a R\$ 14.829,43.

Para determinação do valor de venda do sítio será aplicado um fator de redução de 10%, pois, normalmente os proprietários dos imóveis rurais costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Ou seja:

$$\text{VALOR TOTAL DAS TERRAS} = \text{R\$ } 14.829,43 / \text{ha} \times 5,405 \text{ ha} \times 0,90 = \text{R\$ } 72.143,90$$

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

**VALOR TOTAL DAS TERRAS**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 70.000,00**

(Setenta mil Reais)

**V. 6 – CÁLCULO DO VALOR DO SÍTIO GRANJA FUNDÃO.**

Somando-se o valor das construções ao valor do terreno obtemos:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 460.000,00 + \text{R\$ } 70.000,00$$

**VALOR TOTAL DO SÍTIO GRANJA FUNDÃO**

**CONSTRUÇÕES + TERRAS**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 530.000,00**

(Quinhentos e trinta mil Reais)



## **VI – AVALIAÇÃO DA GRANJA TOK REMÉDIO**

**MATRÍCULAS Nº. 382 VIDE ANEXO.01**

**Vistoria realizada em: 06 de Janeiro 2011.**

### **VI. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

#### **ENDEREÇO**

Estrada Velha de Sabauna - Bairro dos Remédios – Município de Saleópolis.

### **VI. 2 – DESCRIÇÃO DA ÁREA**

A ÁREA avalianda é um sitio de 20,3 hectares, com topografia suave a ondulada, tratoravel, com inúmeras nascentes, e estradas internas de terra com boa capacidade de trafego de caminhões. A propriedade está toda delimita por cercas constituídas de mourões e arame farpado.

### **VI.3 – DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS**

#### **Escritórios 1 :**

Edificação em alvenaria de tijolo de barro, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em cimentado rústico, varia salas e dois banheiros, caixilhos de madeira e ferro. Forro de madeira, e cobertura em telhas cerâmica, tipo francesa, sobre estrutura de madeira, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo residência de padrão proletário, com idade aparente de 40 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Galpão de seleção de ovos:**

Galpão com paredes de alvenaria, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em concreto armado, vão de 7,70 metros, caixilhos de ferro. Cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas tipo francesa, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão simples, com idade aparente de 35 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

**Granja tipo 1:**

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas cerâmica tipo francesa, com piso em concreto rústico, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 3,3 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

**Granja tipo 2:**

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas fibrocimento, com piso elevado em madeira, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 9,80 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

**Residências:**

Casas de padrões tipo rústico a proletário, com paredes de alvenaria revestidas, pisos em cimentado rústico, caixilhos de madeira e ferro, instalações elétricas aparentes, sem forro, com cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento e ou telhas cerâmicas tipo francesa.

Construções classificadas como sendo do tipo casa de padrão rústico e ou proletário, com idade aparente de 30 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Cobertura Oficinas:**

Estrutura de madeira sem fechamento lateral, com pilares e tesouras da estrutura do telhado em madeira e telhas cerâmicas ou fibrocimento. Piso interno em concreto armado.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**Reservatórios:**

Reservatório edificado em estrutura de concreto armado e alvenaria, revestida e impermeabilizada com capacidade para armazenamento de 85.000 litros de água para abastecer as granjas.

Construção classificada como sendo do tipo residência econômica, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

**VI. 4 – VALORES DAS CONSTRUÇÕES****VI. 4.1 – METODOLOGIA EMPREGADA**

Em função das características peculiares do imóvel avaliando e os dados disponíveis no mercado que o mesmo está inserido é possível o emprego do método "METODO EVOLUTIVO", sendo então observadas, integralmente, as orientações do item 8.2 da NBR 14.653.

No método evolutivo o valor do imóvel é encontrado pela soma das parcelas do valor do terreno e construção, sendo que o terreno é avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO** de dados de mercado e a construção através de tabelas de preço de venda de edificações similares.

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de venda, com base no trabalho intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006", e nas recentes recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006 – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP - Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, que classifica os diversos tipos de construção segundo suas finalidades, fixa as depreciações aplicáveis em função do padrão construtivo, assim multiplica-se o **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F. obs..**

Este critério é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação;

- $Foc = R + K * (1-R)$  onde:
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1, do referido trabalho.
- K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2, do estudo.

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

---

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu estado de conservação, adotando-se a recomendação IBAPE de Novembro de 2006 – **Atualizações dos Coeficientes, de H8-2N para R8-N, do "SINDUSCON" – Sindicato das Indústrias de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo**, face seu crescimento em relação ao **Índice de Preços ao Consumidor - "IPC - FIPE"**.

Para determinação dos valores das construções adotaremos o valor do CUSTO DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO – CUB – SINDUSCON - SP, de Dezembro de 2010, que corresponde ao valor de **R\$ 902,26 / m<sup>2</sup>**.

**Nas tabelas abaixo apresentamos os quadros de áreas construídas e os respectivos valores das construções, a saber:**

**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

Construções no Sítio Nossa Senhora dos Remédios

Edificação	Quantidade	Área Construída	Tipo	Padrão	Fator Constr.	Fator Obsol.	Valor das Construções
Escritório 1	1	160,9	Residência	Proletário	0,492	0,429	R\$ 30.641,51
Galpão seleção ovos	1	462	Galpão	Econômico	0,36	0,429	R\$ 64.377,41
Granja tipo 1	3	252	Cobertura	Simples	0,12	0,2	R\$ 16.370,61
Granja tipo 1	14	264	Cobertura	Simples	0,12	0,2	R\$ 80.034,07
Granja tipo 2	6	980	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 437.368,01
Residência 1	3	75	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 36.578,07
Reservatórios	1	64	Residência	Econômico	0,786	0,429	R\$ 19.471,15
Cobertura	1	150	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 11.157,35
<b>Valor total</b>							<b>R\$ 695.998,16</b>

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**

Perícias e Avaliações de Engenharia

**VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 695.998,16**

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

**VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 690.000,00**

(Seiscentos e noventa mil Reais)

**VI. 5 – DIRETRIZES PARA AVALIAÇÃO DAS TERRAS DO SÍTIO GRANJA TOK REMÉDIOS.**

Para a avaliação das terras do sítio foram elaboradas pesquisas de mercado junto às imobiliárias da região próximas dos sítios avaliados, onde foram observadas as características de cada oferta, localização, topografia e documentações de posse. Para obtenção do valor do hectare foram descontadas dos elementos comparativos as construções existentes em seus interiores.

Na MATRÍCULA Nº. 382 consta o registro da área de 203.077,00 m<sup>2</sup>, que corresponde a 20,3077 hectares.

A pesquisa e cálculos que apresentamos abaixo, para determinação do valor das terras, atenderam o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

# EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

## Pesquisa de Elementos Comparativos de Sítios na Região de Biritiba-Mirim

Comparativo	Local	Valor	Hectares	Valor da Construção	Informante	Valor do Hectare
C 01	Mogi-Bertioga	R\$ 480.000,00	14,52	R\$ 265.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 14.807,16
C 03	Estrada José Maria	R\$ 250.000,00	8,3	R\$ 115.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 16.265,06
C 04	Bairro Biritiba Ussu	R\$ 160.000,00	10,5	R\$ 35.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 11.904,76
C 05	Estrada Biritiba-Salezópolis a Km da Rodovia	R\$ 320.000,00	9,68	R\$ 185.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 13.946,28
C 06	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba	R\$ 500.000,00	10,89	R\$ 340.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 14.692,38
C 07	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba a 1Km do asfalto	R\$ 550.000,00	13,31	R\$ 300.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 18.782,87
C 08	Rodovia Mogi-Biritiba	R\$ 180.000,00	7,26	R\$ 65.000,00	JOB / 46921592	R\$ 15.840,22
C 09	Bairro Irohi	R\$ 150.000,00	12,1		Marcos / 46921234	R\$ 12.396,69
<b>Média</b>						<b>R\$ 14.829,43</b>
<b>Lim. Inf.</b>						<b>R\$ 10.380,60</b>
<b>Lim. Sup.</b>						<b>R\$ 19.278,26</b>



**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

---

Apuramos que o valor do hectare corresponde a R\$ 14.829,43.

Para determinação do valor de venda do sítio será aplicado um fator de redução de 10%, pois, normalmente os proprietários dos imóveis rurais costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Ou seja:

$$\text{VALOR TOTAL DAS TERRAS} = \text{R\$ } 14.829,43 / \text{ha} \times 20,3077 \text{ ha} \times 0,90 = \text{R\$ } 271.036,45$$

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

**VALOR TOTAL DO TERRENO**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 270.000,00**

(Duzentos e setenta mil Reais)

**VI. 6 – CÁLCULO DO VALOR DO SÍTIO GRANJAS TOL REMÉDIO.**

Somando-se o valor das construções ao valor do terreno obtemos:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 690.000,00 + \text{R\$ } 270.000,00$$

**VALOR TOTAL DO SÍTIO GRANKA TOK REMÉDIO**

**CONSTRUÇÕES + TERRAS**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 960.000,00**

(Novecentos e sessenta mil Reais)

---

## **VII – AVALIAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

### **VII – CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A vistoria das máquinas avaliadas foi realizada “in loco”, pelo signatário deste relatório, observando-se de forma criteriosa o estado de conservação, e o funcionamento de cada máquina.

### **VII. 2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS AVALIADOS**

Os bens foram examinados individualmente e chegando-se a conclusão que em média, o estado de conservação em geral, pode ser classificado como bom, possibilitando estipular, a depreciação normal, proporcional ao tempo de vida real de cada equipamento.

### **VII. 3 – CRITÉRIO E MÉTODOS DE AVALIAÇÕES ADOTADOS**

As avaliações das máquinas foram feitas através da determinação do valor de mercado, de cada unidade em estado de nova, e sobre este valor aplicado um índice corretor proporcional ao estado, que se vincula a vida média de equipamentos similares e ao obsolescimento funcional.

A determinação do valor de mercado do bem em estado novo foi feita pela sistemática de consultas aos fornecedores, buscando sempre a similaridade ou a igualdade, entre o equipamento cotado e o avaliando, junto ao comércio especializado.

A determinação de depreciação foi feita por processo matemático, em função da idade real do bem. Quando não foi possível determinar a data de aquisição, a depreciação foi estimada em função do estado de conservação em que se encontra o equipamento.

Dessa forma adotou-se um método matemático que determina o índice de depreciação em função da variação dos principais parâmetros envolvidos na valoração de um bem usado, quais sejam, o valor de reposição, o estado de conservação, o desgaste proporcional ao tempo real de vida, a vida útil provável, o valor residual e ao obsolescimento.

O método de cálculo aplicado na valoração dos equipamentos foi o método denominado "Método Linear", cuja fórmula matemática considera a depreciação uma função linear da idade do bem, variando uniformemente ao longo de sua vida.

Para valor residual (VR), adotamos como valor médio 20%, que corresponde normalmente ao valor residual no fim da vida útil dos equipamentos e ou máquinas industriais.

#### **VII.4 – PLANILHAS DE AVALIAÇÃO**

Em função das características dos mesmos e seguindo as diretrizes acima, nas folhas seguintes apresentamos a descrição das máquinas e planilha de cálculo, já considerados o estado de conservação e o tempo de vida útil restante de cada item, a saber:

## EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

## Granjas TOK - Bens Imobilizados/ Maquinas, Equipamentos e Utensílios de Escritório

Item	Descrição do bem	Fabricante/ Modelo	Ano	Qtd	Vr. Unitario	Vr. Total
01	Alimentador semi-automatizada de ração		2007	12	875,00	10.500,00
02	Aparelho de fac-símile	Sharp/ UX P-100	2006	1	165,00	165,00
03	Aquecedor de água tipo caldeira de locomotiva		1945	1	3.600,00	3.600,00
04	Balança mecânica cap. 300 Kg	Filizola	1994	1	275,00	275,00
05	Bomba d'água c/ redutor acionamento por trator		2005	1	4.566,32	4.566,32
06	Bomba d'água motor 10,0 CV		2000	1	699,00	699,00
07	Bomba d'água motor 5,0 CV		1992	4	184,00	736,00
08	Bomba d'água submersa c/ motor 1,0 CV		1995	2	339,00	678,00
08	Bomba d'água submersa c/ motor 4,0 CV		1999	2	761,00	1.522,00
10	Bomba d'água submersa c/ motor 6,0 CV		2003	2	1.684,00	3.368,00
11	Camara fria 3,0 Ton., compressor 2,0 HP	Danfoss/ MT 22	2006	1	699,95	699,95
12	Paleta hidráulica manual 2,2 Ton.	Paletans/ TM 2220	2006	2	453,25	906,49
13	Carrinho p/ palet manual	Truck Fort	1990	6	151,00	906,00
14	Centrifuga industrial		2000	1	539,01	539,01
15	Compressor de água "Lavalato" 5,0 CV	Jacto/ LAV 500	2000	1	175,00	175,00
16	Compressor de ar		1980	1	192,00	192,00
17	Compressor de ar 150 litros		1995	1	230,00	230,00
18	Deseimpenadeira(marcenaria)	Rockwell	1980	1	380,00	380,00
19	Empacotadora	Cyklop/ CP 3A	2007	2	5.616,00	11.232,00
20	Empacotadora	BestPack/ 3ALR	2007	1	5.616,00	5.616,00
21	Engraxadeira	Bambozi	1996	1	55,00	55,00
22	Esmerilhadeira 4,5"	Makita	2003	1	88,00	88,00
23	Esmerilhadeira 7,0"	Makita	2003	1	151,00	151,00
24	Freezer horizontal cap. 250 litros	Consul	1995	2	99,00	198,00
25	Freezer horizontal cap. 550 litros	Metafino/ DA 560	2004	1	616,46	616,46
26	Furadeira de bancada	Schulz	1990	1	225,00	225,00
27	Furadeira horizontal de bancada(marcenaria)	RIB-SO	1980	1	280,00	280,00
28	Furadeira	Makita	2003	1	111,00	111,00
29	Gaiolas automatizadas cap. 90.000 aves poedeiras	Aruas/ Nôrea		1	109.643,76	109.643,76
30	Gaiolas automatizadas cap. 60.000 aves poedeiras, s/ esteiras de estercos					
31	Gerador 15 KVA 127-220V, c/ multiplicador	Alaso/		1	51.325,19	51.325,19
32	Gerador 30 KVA 220-380V, c/ multiplicador	Kobbach/ 132LB	2000	1	2.532,00	2.532,00
32	Gerador 30 KVA 220-380V, c/ multiplicador	Kobbach/ 1195	1999	1	2.289,00	2.289,00
33	Gerador 40 KVA 220-380V, c/ multiplicador	Kobbach/ 1195	1995	1	1.931,00	1.931,00

Rua Araucária nº 459 – São Paulo – CEP: 02338-010 - Fone: (11) 2592-1611

e-mail: deghiara@hotmail.com

# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

Item	Descrição do bem	Fabricante/ Modelo	Ano	Qtd	Vr. Unitario	Vr. Total
34	Impressora laser	HP/ P 1005	2008	1	110,88	110,88
35	Impressora laser	HP/ P 2015	2007	1	666,00	666,00
36	Impressora matricial	Epson/ FX 1170	2000	1	175,00	175,00
37	Impressora matricial	Epson/ LQ 570+	2002	1	160,00	160,00
38	Impressora matricial	Epson/ Lx 300	2004	1	145,00	145,00
39	Lavador de bandeja plastica de ovos	Yamasa	1990	1	580,00	580,00
	Lavadora, secadora, mesa de inspeção, classificadora e empacotadeira de ovos automatizados cap. 29.000 ovos/h	ATI Sangyo/	2007	3	191.144,70	573.434,10
40						
41	Maçarico/ solda acetileno		1998	1	438,00	438,00
42	Maçarico/ solda acetileno portatil		1998	1	219,00	219,00
43	Maquina de solda elétrica		1999	1	159,00	159,00
44	Microcomp. Intel C2D 2,2GHz, mem. 2,0GB, HD 127GB.		2007	2	334,41	668,83
45	Microcomp. Intel DC 2,7GHz, mem. 2,0GB, HD 127GB.		2010	3	397,17	1.191,50
46	Monitor CRT 15" e 17"	LG-Samsung	2000	2	38,00	76,00
47	Monitor LCD 18"	Samsung	2008	1	189,00	189,00
48	Motor elétrico 2 CV		1997	13	80,00	1.040,00
49	Motor elétrico 3 CV		1995	3	73,00	219,00
50	Motor elétrico 4 CV		2000	1	165,00	165,00
51	Motor elétrico 5 CV		1988	2	138,00	276,00
52	Multifuncional jato de tinta	Epson/ TX 115	2009	1	167,74	167,74
53	Plaina (implemento agrícola)	Tatu	1996	1	268,00	268,00
54	Plaina (marcenaria) med. 200x45 cm	Invicta	1980	1	720,00	720,00
55	Ponteadeira		1985	2	1.300,00	2.600,00
56	Pulverizador	Glastank/	1998	1	568,68	568,68
57	Relógio de ponto analógico a pilha	Dimep/ Quartzo Point	1992	2	165,00	330,00
58	Relógio de ponto digital	Tecnibra	2002	1	275,00	275,00
59	Relógio de ponto manual-corda	Rod-Bel	1990	2	150,00	300,00
60	Retífica	Makita	2003	1	111,00	111,00
61	Retificadora e cortadora de arame	Polikorte/	1985	1	1.324,14	1.324,14
62	Seladora	Weldotom/ 6522	2007	1	43.725,00	43.725,00
63	Serra circular de bancada (marcenaria)	Rockwell-Invicta/ RA25	1982	1	680,00	680,00
64	Serra circular 7,25"	Makita	2003	1	147,00	147,00
65	Serra fita	Beccaro/ Mini-Serra	2000	1	222,65	222,65
66	Silo 10,0 Ton. em aço galvanizado e estrutura metálica	CASP	2002	4	1.561,00	6.244,00
67	Silo 10,0 Ton. em fibra de vidro		2001	9	1.405,00	12.645,00
68	Silo 14,0 Ton. em aço galvanizado e estrutura metálica	CASP	2000	2	1.550,00	3.100,00

# EDUARDO DEGHIAIRA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

Item	Descrição do bem	Fabricante/ Modelo	Ano	Qtd	Vr. Unitário	Vr. Total
69	Silo 3,0 Ton. em fibra de vidro		1989	6	859,00	5.154,00
70	Silo 6,0 Ton. em fibra de vidro		1985	22	1.074,00	23.628,00
71	Silo 8,0 Ton. em chapas galvanizadas	Fabricação própria	2007	2	2.150,00	4.300,00
72	Silo 8,0 Ton. em fibra de vidro		1998	2	1.194,00	2.388,00
73	Túnel de encolhimento	Weldotron/ 7310	2007	1	14.761,00	14.761,00

### Granjas TOK - Bens Imobilizados/ Veículos

Item	Descrição/ Placa	Fabricante/ Modelo	Ano/ Mod.	Qtd	Vr. Unitário	Vr. Total
01	Carga 6x4 Truck Graneleiro, CNE 8043	Volvo/ NL 10-320 EDC	97/98	1	115.152,00	115.152,00
02	Caçamba Truck Graneleiro 15 Ton	Triel HT/ Pratic Power 1100	97/97	1	8.779,16	8.779,16
03	Carga basculante, CVU 5146	Chevrolet/ D-80	80/80	1	13.954,00	13.954,00
04	Carga c/ Baú metálico 3/4, CMP2506	Mercedes Bens/ L 709	91/91	1	42.229,00	42.229,00
05	Carga c/ Baú metálico, BTL 7655	Mercedes Bens/ L 608D	81/82	1	24.608,00	24.608,00
06	Carga c/ Baú metálico, CEX 5651	Mercedes Bens/ L 608D	86/87	1	32.625,00	32.625,00
07	Carga c/ Baú metálico, DKC 6324	IVECO/ Daily 3510	04/05	1	49.558,00	49.558,00
08	Carga c/ Baú, GMQ 2382	Mercedes Bens/ L 1113	81/81	1	36.049,00	36.049,00
09	Carga Truck 4x2 c/ Baú de alumínio, CNE 8675	SCANIA/ P-93H-260	97/98	1	89.717,00	89.717,00
10	Carga Truck 4x2 c/ Baú de alumínio, CVE 9213	SCANIA/ 93H-260	97/98	1	89.717,00	89.717,00
11	Carga Truck c/ Baú metálico, BJB 4531	Mercedes Bens/ L 1214	89/89	1	54.718,00	54.718,00
12	Carga c/ Baú metálico, DKC 6713	IVECO/ EuroCargo-170G21N1	05/06	1	101.019,00	101.019,00
13	Carga Truck c/ Baú metálico, DQN 2871	IVECO/ EuroCargo-Tector	06/06	1	123.745,00	123.745,00
14	Carga, BTL 2641	VW/ 12.140H	95/95	1	48.220,00	48.220,00
15	Caçamba Truck Graneleiro 10 Ton	Triel HT/ Pratic Power 1000	96/95	1	6.181,09	6.181,09
16	Carga, carroceria aberta, CVU 2384	Ford/ F-4000	91/91	1	43.360,00	43.360,00
17	Carga, carroceria aberta, CVU 7261	Mercedes Bens/ L 1113	80/80	1	28.546,00	28.546,00
18	Carga, placa BTL 5112	Volkswagem/ 12.140H	95/95	1	48.220,00	48.220,00
19	Passageiro, BNV 3330	Volkswagem/ Gol CL	92/92	1	8.075,00	8.075,00
20	Passageiro, BTL 0142	Volkswagem/ BRASILIA	79/79	1	2.500,00	2.500,00
21	Passageiro, DKC 8484	Volkswagem/ Polo 1.6	05/05	1	24.980,00	24.980,00
22	Passageiro, DKC 8940	Volkswagem/ Gol Power	05/05	1	22.691,00	22.691,00
23	Passageiro, DQN 4077	Volkswagem/ Polo 1.6	07/07	1	30.845,00	30.845,00
24	Passageiro, EGA 1319	Volkswagem/ Polo 1.6	08/08	1	33.550,00	33.550,00
25	Passageiro/ carga, EGA 8453	Volkswagem/ Kombi	08/09	1	32.584,00	32.584,00
26	Reboque aberto/ transporte de animais, CAZ 1114	Volkswagem/ Kombi	95/95	1	4.687,00	4.687,00

Rua Araucária nº 459 – São Paulo – CEP: 02338-010 - Fone: (11) 2592-1611

e-mail: deghiara@hotmail.com

**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

Item	Descrição/ Placa	Fabricante/ Modelo	Ano/ Mod.	Qtd	Vr. Unitario	Vr. Total
27	Retroscavadeira	Case/ 580H	95/ 95	1	51.000,00	51.000,00
28	Trator 4x2	Valmet/ 88	87/ 87	1	19.125,00	19.125,00
29	Trator 4x2	Valmet/ 65	80/ 80	2	6.375,00	12.750,00
30	Trator 4x2	Massey-Feerguson/ 50X	85/ 86	3	7.800,00	23.400,00
31	Trator 4x4	Valmet/ 980	95/ 95	1	30.375,00	30.375,00
32	Trator esteira	Komatsu/ D30	85/ 85	1	46.312,00	46.312,00
<b>Total</b>					<b>R\$</b>	<b>2.219.144,76</b>

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**

Perícias e Avaliações de Engenharia

Somatória total de todas as máquinas e equipamentos = R\$ 2.219.144,75

Arredondando dentro dos valores permitido por NORMA obtemos:

**VALOR TOTAL DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 2.200.000,00**

(Dois milhões e duzentos mil Reais)

**VIII – AVALIAÇÃO TOTAL DO IMOBILIZADO**

Somando-se o valor de todos os imóveis ao valor das máquinas e equipamentos obtemos o seguinte **VALOR DE LIQUIDEZ**:

Valor de Liquidez = Valor dos Imóveis + Valor das Máquinas e Equipamentos.

Valor de Liquidez = R\$ 8.300.000,00 + R\$ 2.200.000,00.

**VALOR TOTAL DE LIQUIDEZ****DO IMOBILIZADO DAS GRANJAS TOK****= IMÓVEIS + MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

- Janeiro / 2.011 -

**R\$ 10.500.000,00**

(Dez milhões e quinhentos mil Reais)



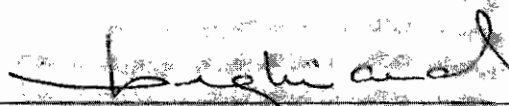
**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

---

## IX – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de Avaliação de 47 (quarenta e sete) folhas impressas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de Janeiro de 2.011



---

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
CREA - SP 0760456 - CGC 08.801.670/0001-19  
Resp. Técnico: Eng. Eduardo Deghiara  
CREA 060.160.599-1

## RELAÇÃO DOS ANEXOS

- 01— CÓPIA DAS MATRÍCULAS E TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS.
- 02— DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS CONSTRUÇÕES DO PARQUE FABRIL.
- 03— DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.
- 04— RELAÇÃO DAS FONTES DE CONSULTAS PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES DAS MÁQUINAS .
- 05— ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.
- 06— PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE SÍTIOS E CHACARAS.

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

---



ANEXO 01

CÓPIA DAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

E

TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES

DE IMÓVEIS URBANOS

# EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

# 2º

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290

Fone / Fax: (11) 4799-0020

Plínio Schenk Junior

Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

matrícula  
4.532

folha  
1

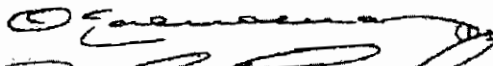
Mogi das Cruzes, 03 de Outubro de 19 77

Denominação: FAZENDA VELHA - Município de BIRITIBA MIRIM;-

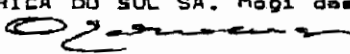
Imóvel: UM PEDAÇO DE TERRENO, com a área de 1,5 alqueires ou seja 3,63 ha. correspondente ao quinhão nº28, do imóvel denominado Fazenda Velha, perímetro rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, confrontando esse pedaço de terreno com Saturnino Pinto de Faria, hoje José Romairo Marcondes, Julio Pinto de Faria, Joaquim de Silva Nascimento e ainda Gildo Savelli

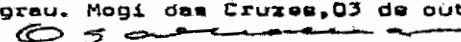
Proprietário: FISAO TANABE, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com SHIGUERU TANABE, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade à rua Major Arouché de Toledo, nº435, portador do CPF. nº037.438.598.

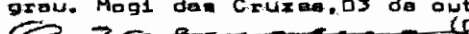
Registro anterior: MATRICULA Nº2.409 do 1ºCartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

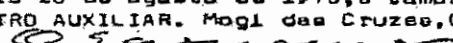
A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

O OFICIAL:   
-Roberto Sant'Anna-

AV.1/M.4.532,- Pela Inscricão nº5.191 (Av.1 M.2.409) do 1ºCRI., os proprietários hipotecaram o imóvel matriculado pelo valor de Cr\$1.501.668,00, com vencimento para 12/12/74, em 1º grau, ao BANCO AMERICA DO SUL SA. Mogi das Cruzes, 03 de outubro de 1977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega).

AV.2/M.4.532,- Pelo R.2/M.2.409, do 1ºCRI., os proprietários hipotecaram o imóvel desta matrícula, ao BANCO AMERICA DO SUL SA., para garantia da dívida de Cr\$764.000,00, com vencimento para 12 de agosto de 1967, em segundo grau. Mogi das Cruzes, 03 de outubro de 1977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega).

AV.3/M.4.532.- Pelo R.3/M.2.409, do 1ºCRI., os proprietários hipotecaram o imóvel matriculado, ao BANCO AMERICA DO SUL S/A., para garantia da dívida de Cr\$1.000.000,00, com vencimento para 18 de agosto de 1977, em terceiro grau. Mogi das Cruzes, 03 de outubro de 1977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega).

R.4/M.4.532.- Pela Cédula Rural Hipotecária emitida nesta cidade, em data de 2 de setembro de 1977, os proprietários FISAO TANABE e sua mulher SHIGUERU TANABE, na qualidade de garantidores hipotecários da dívida constituída pela COOPERATIVA AGRICOLA MISTA ITAPETI, estabelecida nesta cidade, a Rua Dr. Deodato Wertheimer, nº534, CGC. nº525.421.80/001-37, deram o imóvel matriculado, em HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU e em concorrência de terceiros, ao BANCO AMERICA DO SUL SA., Agencia desta cidade, para garantia da dívida de Cr\$1.500,00, aos juros de 15 por cento ao ano, com vencimento para 28 de agosto de 1978, e também REGISTRADA SOB Nº1.304 no LIVRO 3 REGISTRO AUXILIAR. Mogi das Cruzes, 03 de Outubro de 1977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

(Continua no verso)

6.000 - 14.242

# EDUARDO DEGHIAIRA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

# 2º

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290

Fone / Fax: (11) 4799-0020

Plínio Schenk Junior

Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

matrícula

4.533

folha

1

Mogi das Cruzes, 03 de Outubro de 1977

**Denominação:** "FAZENDA VELHA" - Município de BIRITIBA MIRIM.

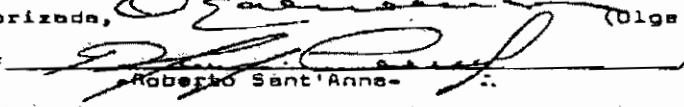
**Imóvel:** UMA ÁREA DE TERRAS, com 181.500,00ms<sup>2</sup>, correspondente ao lote nº4, do quinhão 28 do imóvel denominado Fazenda Velha, situado no perímetro rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, tendo os seguintes limites e confrontações: começa no marco primordial M.P. cravado na margem do correço n.4, junto a um tanque velho, na intersecção com o rumo da 9 alqueires, situado a 42ms. do marco outrora conhecido por M.D. e segue descendo por esse correço, confrontando com as terras pertencentes a Inocêncio Ferreira de Souza, até encontrar uma extensão de 261,05ms., em linha reta, o marco M.83, cravado na margem esquerda deste correço, daí sobe o rumo com 31º23'SW confrontando com terras pertencentes a Antonio de Oliveira, até encontrar o marco M.82, cravado numa extensão de 536,00ms., junto a estaca 13 na linha perimétrica, daí segue a margem esquerda com 15º52'SE confrontando com terras pertencentes a Saturnino Pinto, até encontrar o marco M.65, cravado junto a estaca 21 da linha perimétrica, daí segue a esquerda com 83º31'SE, confrontando com terras pertencentes a Julio Pinto, até encontrar numa extensão de 149,02ms., o marco 23, cravado na linha perimétrica, daí deixa a linha do perímetro e desce pelo rumo dos 9 alqueires, com 15º40'NE, confrontando com o lote 3, de propriedade de Firmino de Silva, até encontrar o marco "D", cravado numa extensão de 163,00ms., na mesma direção prossegue confrontando com o lote 2 de propriedade de Antonio Rodrigues de Silva, até encontrar o marco "A", cravado numa extensão de 464ms., na mesma direção prossegue confrontando com o lote 1, de propriedade de Francisco de Silva até finalmente encontrar numa extensão de 42ms., o marco primordial MP cravado na estaca 0, que serviu de ponto de partida para o traçado do perímetro desta quinhão.

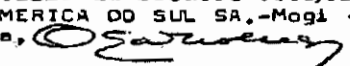
**Proprietários:** FISAD TANABE, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com SHIGUERU TANABE, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, a rua Major Arouche de Toledo, nº435, portador do CPF. nº037.438.598.

**Registro anterior:** MATRICULA Nº2.407 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

O OFICIAL:

  
Roberto Sant'Anna

AV.1/M.4.533.- Pela Inscrição nº5.191 (AV.1/M.2.407) do 1º CRI, os proprietários hipotecaram o imóvel matriculado, pelo valor de Cr\$1.501.668,00 com vencimento para 12/12/74, em 1º grau, ao BANCO AMERICA DO SUL SA., - Mogi das Cruzes, 03 de Outubro de 1977. A escr. autorizada, 

AV.2/M.4.533.- Pelo R.2/M.2.407, do 1º CRI, os proprietários hipotecaram o imóvel desta matrícula, ao BANCO AMERICA DO SUL SA., para garantia da dívida

(Continua no verso)

# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

# 2º

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290

Fone / Fax: (11) 4799-0020

Plínio Schenk Junior

Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA  
58.888

FICHA  
01

Mogi das Cruzes, 25 de Maio de 2004

**LOCALIZAÇÃO:** Bairro do Sertãozinho, Distrito e Município de Biritiba Mirim.

**IMÓVEL:** UM SÍTIO que compõe o remanescente do lote nº 51, do imóvel Fazenda Velha, situado no Bairro do Sertãozinho, zona rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, contendo uma casa de pau a pique, coberta de sapé, com área de 247.422,93 ms2. ou 10,244 alqueires, e com as divisas seguintes: Começa na est. 411 situada na divisa do quinhão 51 com o quinhão nº 53 e a linha de altitude 762,70 ms. à 45,47 ms. do marco 59 do perímetro principal; daí segue rumo 24ºNO e distância de 404,53 ms. até o marco 135; segue a esquerda, rumo E.O. e distância de 220,00 ms. saindo no marco 134, segue a direita rumo 23º30'NO e distância de 350,00 ms. saindo no marco 132; segue a direita rumo E.O. e distância de 350,00 ms. saindo no marco 131, margem do córrego trás, desce pelo córrego até o marco 130; segue a direita até o marco 82, na distância de 310,00 ms. segue a direita rumo 22º45' SE e distância de 420,00 ms. até o marco 65, segue a direita rumo E.O. e distância de 440,00 ms. até o marco 64, segue a esquerda rumo 24ºSE e distância de 325,45 ms. até o marco G (Mat.51.973); segue até o marco F por uma distância de 2,14 ms. segue até o marco E por uma distância de 3,57 ms., daí segue pela linha de altitude 762,70 ms. por uma distância de 285,90 ms. até encontrar novamente a est.411, ponto de início e fim desta descrição, confrontando do marco 59 a 135 e 134 com o quinhão nº 53 de Isabel Maria de Jesus, atualmente José Carlos Fonseca Marcondes; 134 a 132 com o quinhão 52 de Francisco R. da Santana, do marco 132 a 131 e 130 com o quinhão 50 de Pedro J. da Silva; do marco 130 a 82 com o quinhão 44 de Evaristo Leme de Siqueira, do marco 82 a 65 com o quinhão 82 de José da Silva Nascimento; do marco 65 e 64 e G com o quinhão 22 de Júlio Pinto de Faria; do marco G ao F com a área desapropriada pelo DAEE (Mat.51.973) do marco F ao E com a estrada de uso público desapropriada pelo DAEE (Mat.51.974) e do marco E até a est. 411 com outra área desapropriada pelo DAEE (Mat. 51.973) ou sucessores desses confrontantes.

**PROPRIETÁRIA:** GRANJAS TOK LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/ME sob nº 62.318.936/0001-12, com sede na Rua Deodato Wertheimer nº 1.605, 5º andar, sala 57, centro, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.4 na matrícula nº 10.965 (04/09/1990) desta Serventia.

CONTINUA NO VERSO

**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**

Perícias e Avaliações de Engenharia

**2º****OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS  
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP**

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290

Fone / Fax: (11) 4799-0020

**Plínio Schenk Junior**

Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

de Mogi das Cruzes


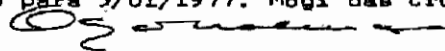
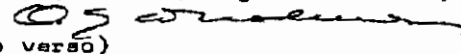
matrícula

3.264

fólia

1

Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1977

**Denominação:** "GRANJA TANABE" - Município de BIRITIBA MIRIM,  
Quinhão nº42 do imóvel Fazenda Velha -8º do Sertãozinho.**Imóvel:** UMA ÁREA DE TERRAS, denominada "GRANJA TANABE", destacado do quinhão nº42 do imóvel Fazenda Velha, situado no bairro do Sertãozinho, zona rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com a área de 7,37 ha. com benfeitorias, com as seguintes divisões e confrontações: começa no marco 139, margem do ribeirão Fazenda Velha, segue no rumo 100º45'50" e distância de 250ms., até o marco 138, segue no rumo 90º e distância de 200m. até o marco 137, segue à direita rumo 120ºNO e distância de 145,47m., até o marco 117, margem do ribeirão Fazenda Velha, segue à direita pelo ribeirão até o ponto de partida; confrontando, do marco 139 e 138 e 137 com o quinhão nº 43, de José Antonio de Silva, do marco 117 e 139 com os quinhões 40 de - Leopoldino Gomes e 39 de Francisco Murat e com Francisco Joaquim Alves.**Proprietários:** NOBUO TANABE, avicultor, e sua mulher AKIKO TANABE, prendas domésticas, japoneses, residentes a Rua Cap. M. Paiva, nº7, nesta cidade, CPF. nº018.464.348, proprietários de 2/3 do imóvel, pela transcrição nº72.182 - EISAO TANABE, avicultor, e sua mulher SHIGUERU TANABE, prendas domésticas, - brasileira, domiciliados nesta cidade, a rua Dr. Deodato Wertheimer, 534, - CIC. nº037.483.598, proprietários de 1/3 do imóvel, pela transcrição nº -- 74.935, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.**Registro anterior:** Transcrições nºs. 72.182, 74.935 e Matrícula nº1.135, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)O OFICIAL:   
(Plínio Schenk Junior)AV.1/M.3.264.- Pela Inscrição nº6.322 do 1ºCRI., os proprietários NOBUO - TANABE e sua mulher AKIKO TANABE, deram em HIPOTECA CEDULAR de 1ºGrau, - 2/3 PARTE IDEAL que possuem no imóvel matriculado, para garantia da dívida de Cr\$500.500,00, com vencimento para 5/01/1977. Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1.977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega).AV.2/M.3.264.- Pelo R.2, procedido na Matrícula nº1.135, do 1ºCRI., os proprietários NOBUO TANABE e sua mulher AKIKO TANABE, na qualidade de garantidores hipotecários de dívida constituída por EISAO TANABE e sua mulher SHIGUERU TANABE, e favor do BANCO DE CREDITO NACIONAL SA., do valor de Cr\$ 1.000.000,00, deram em HIPOTECA CEDULAR de 2ºGRAU, 2/3 PARTE IDEAL do - imóvel matriculado, com vencimento para 19/5/1977, e também registrada sob nº130 Liv.3 Registro Auxiliar, daquele cartório. Mogi das Cruzes, 11 de março de 1.977. A escr. autorizada,  (Continua no verso)



# EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

# 2º

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290

Fone / Fax: (11) 4799-0020

Plínio Schenk Junior

Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

matrícula

folha

3.262

1

Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1977

**Denominação:** "GRANJA TANABE" - Município de BIRITIBA MIRIM.

L. Imóvel denominado Fazenda Velha - BR do Sertãozinho.

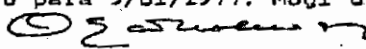
**Imóvel:** UMA ÁREA DE TERRAS denominada "GRANJA TANABE", com 11,59 ha., com -  
posto do lote 3, no imóvel denominado Fazenda Velha, situada no bairro do  
Sertãozinho, município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com as seguintes  
divisões e confrontações: começa no marco D, cravado no rumo dos nove al-  
queires e sobe por este rumo 15º 40' SW confrontando com o lote 4 de pro-  
priedade de Antonio José da Silva ou sucessor, até encontrar numa extensão  
de 165,00ms., o marco M.23 cravado na linha perimétrica do imóvel dividen-  
do; segue a esquerda pelo traçado do perímetro com 83º 31' SE confrontando  
com terras pertencentes a Julio Pinto ou sucessor até encontrar numa ex-  
tensão de 763ms. e 7 décimos (763,7m.) o marco M.66 cravado na estaca 34,  
próximo a estrada municipal; daí desce a rumo de 10º 37' NE confrontando -  
com terras pertencentes a José Alvarez Leite ou sucessor até encontrar o  
M. nº4, cravado junto a um pinheiro numa extensão de 169ms., daí segue a -  
esquerda com o rumo 84º 40' NW confrontando com o lote 1, de propriedade de  
Francisco Silva ou sucessor até encontrar o marco C, cravado numa extensão  
de 395ms., na mesma direção prossegue confrontando com o lote nº2 de pro-  
priedade de Antonio Rodrigues Soares até finalmente encontrar em D numa -  
extensão de 350 ms., o ponto de partida para o traçado do perímetro desta  
quinhão.

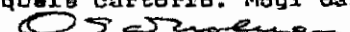
**Proprietários:** FISAQ TANABE, evictor e sua mulher SHIGUERU TANABE, do -  
lar, brasileiros, domiciliados nesta cidade, à Rua Dr. Deodato Wertheimer,  
nº534, CIC. nº037.483.598.

**Registro anterior:** Transcrição nº72.139 e Matrícula nº1.133 do 1º Cartório  
de Registro de Imóveis desta Comarca.

A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

O OFICIAL:  (Roberto Sant'Anna)

AV.1/M.3.262.- Pela Inscricão nº6.322 do 1ºCRI, os proprietários deram o  
imóvel, em HIPOTECA CEDULAR de 1º grau, para garantia da dívida de Cr\$.---  
500.500,00, com vencimento para 5/01/1977. Mogi das Cruzes, 11 de Março de  
1.977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

AV.2/M.3.262.- Pelo R.2, procedido na Matrícula 1.133 do 1ºCRI, feito em  
data de 26/9/1976, os proprietários deram o imóvel matriculado, em HIPOTE-  
CA CEDULAR do 2º grau, a favor do BANCO DE CREDITO NACIONAL S/A., para ga-  
rantia da dívida de Cr\$.1.000.000,00, vencimento para 19/5/1977 e também  
registrada sob nº130 Liv.3 Registro Auxiliar, daquele cartório. Mogi das  
Cruzés, 11 de Março de 1.977. A escr. autorizada, 

(Continua no verso)

6.000 - 14.542

# EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

# 2º

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290

Fone / Fax: (11) 4799-0020

Pílnio Schenk Junior

Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

matrícula

3.263

folha

1

Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1977

Denominação: "GRANJA TANABE" - Município de BIRITIBA MIRIM.  
Quinhão 43 - Fazenda Velha - 8ª do Sertãozinho.

Imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS, denominada "GRANJA TANABE", situada na Fazenda Velha, Bairro do Sertãozinho, zona rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, composta do Quinhão nº43, com a área de B, 52 ha., com as seguintes divisões: começa no ponto onde há um caminho que corta esse terreno, - marco de madeira nº0, daí segue o rumo 68º49' SE na distância de 477m., em linha reta até atingir um córrego, nº4, confrontando no início com terras de José Rodrigues Gomes e no final com a da Inocêncio Ferreira de Souza, além de atravessar um caminho que serve essa propriedade; daí a direita e acompanha o córrego abaixo que serve de divisa com José da Silva Machado e em seguida com Antonio Pinto de Faria, até atingir o marco de madeira cravado na beira deste córrego; daí deflete a direita abandonando este - córrego e segue rumo 30º 35' NE na distância de 370ms., confrontando com Pedro A. da Silva, até atingir o marco de madeira cravado na beira do córrego ou Ribeirão Fazenda Velha; daí deflete ou segue este córrego acima, que serve de divisa com a propriedade de Francisco R. Gomes, até atingir o marco de madeira cravado na beira deste ribeirão, daí deflete a direita - com o rumo de 68º49' SE até atingir o ponto de partida.

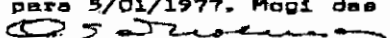
Proprietários: FIASO TANABE, aviicultor e sua mulher SHIGUERU TANABE, do lar, brasileiros, domiciliados nesta cidade, a rua Dr. Deodata Werthamer, nº 534, CIG. nº 037.583.598.

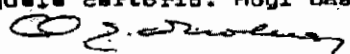
Registro anterior: Transcrição nº72.144 e Matrícula nº1.134 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

O OFICIAL:

  
(Roberto Sant'Anna)

AV. 1/M. 3.263.- Pelo Inscrição nº6.322 do 1ºCRI., os proprietários deram o imóvel, em HIPOTECA CEDULAR DE 1º grau, para garantia da dívida de Cr\$. 500.500,00, com vencimento para 5/01/1977. Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1.977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

AV. 2/M. 3.263.- Pelo R. 2, procedido na Matrícula nº1.134, do 1ºCRI., feito em data de 24/5/1976, os proprietários deram o imóvel matriculado, em HIPOTECA CEDULAR DE 2º grau, a favor do BANCO DE CREDITO NACIONAL S/A., para garantia da dívida de Cr\$1.000.000,00, vencimento para 19/5/1977 e também registrada sob nº130 Liv. 3 Registro Auxiliar, daquele cartório. Mogi das Cruzes, 11 de março de 1.977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

(Continua no verso)

6.000 - 10.342

# EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Sta. Branca

matrícula

382.

fls.

1.-

Sta. Branca, 20 de Julho de 1977.



CIRCUNSCRIÇÃO: Distrito, município e comarca de Santa Branca.  
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Uma parte com a área de 203,077 metros quadrados, ou seja 8,50 alqueires, ou ainda 20,3ha, localizado dentro das dize localizado no Bairro dos Remédios, distrito e município de Salesópolis, desta comarca, denominado "Granja Otomo", dentro das seguintes divisas e confrontações: Principia na estrada velha de Sabauna, com um córrego, na interseção com um córrego, que serve de divisa com os condôminos Noriyoshi Yoshimura, onde está cravado um marco, seguindo pela estrada até encontrar as divisas de Gonshiro Kato, onde está cravado um marco, deflete a esquerda e segue em linha reta confrontando com o mesmo Gonshiro Kato e Luiz Leite do Prado até encontrar terras de A. Takanaka, onde está cravado um marco de pedra, segue divisando com este em linha reta até encontrar terras de Seisako Demura, onde está cravado um marco de pedras, segue divisando com este em linha reta, até encontrar terras de Riosuke Tomita, onde está cravado um marco de pedra deflete a direita e segue confrontando com o mesmo até outro marco de pedra, deste ponto segue por linha quebrada a direita, confrontando com o mesmo e com Takuji Tomita até onde está cravado um marco na divisa dos condôminos, Noriyoshi Yoshimura, e sua mulher, deflete a esquerda e segue em linha reta, confrontando com os condôminos Noriyoshi Yoshimura e sua mulher, até um córrego, deflete a direita e segue pelo córrego até a estrada velha de Sabauna ponto de partida, confrontando com os condôminos Noriyoshi Yoshimura e sua mulher.  
PROPRIETARIOS: Sataro Otomo e sua mulher, D. Tie Goto Otomo, brasileiros, avicultores, residentes e domiciliados no bairro dos Remédios, distrito e município de Salesópolis, desta comarca, CPF. - 210.474.058-49.  
REGISTRO ANTERIOR: Nº 7.325, feito às fls. 210 e 211, do L.º 340, deste Cartório.

O OFICIAL SUBSTITUTO: *maria Aparecida de Oliveira*

R. 1-982. DATA: 20 de Julho de 1.977.-  
Conforme Cedula Rural Hipotecaria, emitida em 18 de julho de 1.977, do valor de \$798.000,00, (setecentos e noventa e oito mil cruzeiros), com o vencimento para o dia 18 de julho de 1.978, registrada no dia de hoje, sob nº. 77, as fls. 16v e 17, do L.º 340, de Registro Auxiliar, figurando como emitentes Sataro Otomo e sua mulher, Tie Goto Otomo, acima qualificados e como credor o Banco do Brasil S.A., o imóvel objeto desta matrícula foi dado em garantia hipotecaria, em 1.º grau, constando do citado registro nº. 77, as demais disposições do emprestimo concedido.-

O OFICIAL SUBSTITUTO: *maria Aparecida de Oliveira*

OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS E ANEXOS  
*Roberta Palazzo Scamilla*  
Oficial  
SANTA BRANCA - SP

Continua no Verso

93  
2º

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS  
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290

Fone / Fax: (11) 4799-0020

Plínio Schenk Junior

Oficial Delegado

101

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

MATRICULA

FICHA

16.677

01

Mogi das Cruzes, 25 de setembro de 1981

**LOCALIZAÇÃO:** - Bairro do Irohy, município de Biritiba Mirim. -

**IMÓVEL:** - UM TERRENO com a área de 54.054,60m<sup>2</sup>; localizado no Bairro do Irohy, município de Biritiba Mirim, que assim se descrever: começa no marco 0 (zero) cravado a margem esquerda de um córrego, junto a um caminho que atravessa o imóvel; daí segue divisando com o imóvel pertencente a José de Melo, pelo caminho e por picada, em rumo de 262 47' SW, a distância ao longo de 70,30m.; indo encontrar o marco número 1, daí deflete à direita e segue confrontando com propriedade Yutaka Uemura, nos seguintes rumos e distâncias: 792 50' NW 128,40m.; 892 58' SW, 58,70m.; 462 31' SW 34,75m.; 652 52' SW., 31,75 m.; 772 14' SW 34,85m.; e 762 26' SW, 124,00m.;, indo encontrar o marco número 07, daí deflete à direita e segue divisando com a Fazenda Irohy, em rumo de 042 39' NE, e distância em reta de 54,05 m.;, indo encontrar o marco número 08, que se acha cravado junto a um caminho; daí segue confrontando com este em rumo de 242 57' NE e distância de 38,80 m.;, indo encontrar o marco 09; daí deixa o caminho, deflete à direita e segue confrontando com o imóvel pertencente a Leopoldo Arias, nos seguintes rumos e distâncias: - 502 50' NE 71,90m.; 492 15' SE, 85,75m.;, 732 30' NE 76,25m.;, 882 07' SE 58,40m.; - 862 04' SE, 159,60m.;, indo dar no leito do córrego na represa que existe no local; daí segue o córrego acima, confrontando com o imóvel de propriedade de Kumao Nakamura, na distância total de 87m, indo dar no marco 0 (zero), ponto de partida, aí terminando a linha divisória. -

**PROPRIETÁRIOS:** - MOACIR KABAKURA e sua mulher NEIDE KABAKURA, brasileiros, casados, avicultores, domiciliados à Rua Capitão Joaquim Manoel Freire, 440, nesta cidade, inscritos no C.P.F. sob nº 062.048.568-04, ALFREDO MIROSHI ONOE e sua mulher AIME SETSUKO ONOE, brasileiros, casados, eletricitários e médicos, ele avicultor, inscritos no C.P.F. sob nº 044.808-218-72. - YASUO TANAKA e sua mulher TADACO DENDA TANAKA, brasileiros, ele avicultor e médico, ele avicultor, inscritos no C.P.F. sob nº 043.923-108-68. -

**REGISTRO ANTERIOR:** - Matrícula nº 2.769, do 1º Registro de Imóveis desta Comarca. -

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Roberto Bucio Vieira* (ROBERTO BUCIO VIEIRA).

O OFICIAL: *Roberto Sant'Anna*  
ROBERTO SANT'ANNA.

R.1 - Pela Cédula Rural Pignoratícia e hipotecária, emitida nesta cidade, em 18 de Setembro de 1.981, por MOACIR KABAKURA e sua mulher NEIDE KABAKURA, os mesmos e ALFREDO MIROSHI ONOE e sua mulher AIME SETSUKO ONOE, - YASUO TANAKA e sua mulher TADACO DENDA TANAKA, todos já qualificados, - **HIPOTECARAM** o imóvel matriculado em favor do BANCO DO BRASIL S/A; para a garantia da dívida de R\$.8.925.000,00; e os juros de 4% ao ano, com vencimento para 25 de Setembro de 1.982, pagável nesta cidade. - Imóvel av-

-continua no verso-

2º

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS  
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290

Fone / Fax: (11) 4799-0020

Plínio Schenk Junior

Oficial Delegado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de Mogi das Cruzes

matrícula  
11.997 /

folha  
01

Mogi das Cruzes, 29 de Maio de 1980

Localização: - Bairro do Irohi, município de Biritiba Mirim.

Imóvel: - UM TERRENO, localizado na zona rural do município de Biritiba Mirim, no Bairro do Irohi, altura do km.18 da Estrada Mogi-Salesópolis, nesta Comarca, com a área de 1 alqueire ou 2,42 ha, com as seguintes divisões e confrontações: mede 15,00 ms. de frente para a Estrada Mogi-Salesópolis e depois vai se alargando até encontrar a distância necessária para completar a área de 1 alqueire, dividindo com Julia Maria do Espírito Santo ou sucessores, de onde corte até encontrar a divisa do Dr. Valter Cocito, com quem segue dividindo até encontrar o ponto de início, contendo no imóvel as seguintes benfeitorias: uma casa de morada, uma outra inacabada e esta barrações em péssimo estado de conservação.

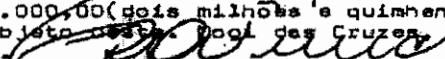
Proprietários: - SU SHENG CHANG e sua mulher SU HO SHIU E, brasileiros, proprietários, CIRC. n.º 3.563.156 e 3.562.716, inscritos no CPF. sob n.º 120.803.308-53 e 011.275.128-89, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Domingos de Moraes n.º 1.026, apt.º 34.

Registro Anterior: - Transcrição n.º 65.146, do 1.º Registro de Imóveis -- desta Comarca.

INCRA: - Nº 638.030.001.961 - Área total 2,4 - Área explorada 0,0 - Área explotável 2,4 - Módulo 5,0 - Número de módulos 0,48 - Fração mínima de parcelamento 2,4.

O ESC. AUTORIZADO.  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

OFICIAL SUBSTITUTA.  - MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL -


R.1/M. 11.997 - Por escritura de 23 de abril de 1.980, do 2º Cartório de Notas desta Comarca, Livro 273 fls. 120/122, os proprietários transmitiram por venda feita a MOACIR KABAKURA, brasileiro, proprietário, casado - sob o regime da comunhão de bens com NEIDE KABAKURA, portadora de CIRC. n.º 2.991.972 e inscrita no CPF. sob n.º 062.048.568-04, residente e domiciliada de nesta cidade à Rua Capitão Joaquim de Melo Freire n.º 440, pelo valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros), sem condições, o imóvel objeto desta escritura, Mogi das Cruzes, 29 de Maio de 1.980. O ESCRIVENTE AUTORIZADO.  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA).


R.2/M.11.997.- Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade em 13 de junho de 1.980, os proprietários MOACIR KABAKURA e NEI DE KABAKURA, já qualificados, hipotecaram o imóvel matriculado a favor do BANCO DO BRASIL S/A., para a garantia da dívida de R\$ 2.219.380,00, com -- vencimento para 13 de junho de 1.981, pagavel neste prazo, e juros de 05% ao ano. - AVALIADO juntamente com as benfeitorias em R\$ 1.974.950,00. REFE

(cont. no verso)

5.000 - 10/79


**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS CÓDIGO DO MUNICÍPIO 494 - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO		EXERCÍCIO <b>2010</b>		CÓDIGO DO CONTRIBUENTE 01 023 019 034 6	
LOCAL DO IMÓVEL R BR DE JACEGUAI 509 SALA 64 06 AND		LOTE		QUADRA	
PROPRIETÁRIO MITRA DIOCESANA DE MOGI DAS CRUZES		LOTEAMENTO CENTRO		NOTIFICAÇÃO Nº 1.282	
ENDEREÇO DE ENTREGA R BR DE JACEGUAI 509 CENTRO - MOGI DAS CRUZES / SP		COMPRESSIONÁRIO OU POSSUIR GRANJAS TOK LTDA		CEP 08710-160	
DATA DE VENCIMENTO 11/02/2010		PARCELA 12/04/2010		ÁREA DO TERRENO (M <sup>2</sup> ) 6,00	
14/05/2010		03/08/2010		FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO (%) 14,47	
13/10/2010		13/12/2010		CONSTRUÇÃO PRINCIPAL (M <sup>2</sup> ) 53,28	
				EDIFICAÇÃO OUTRAS EDIFICAÇÕES (M <sup>2</sup> ) 12,34	
				VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 14.795,48	
				VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$) 49.706,38	
				VALOR VENAL TOTAL (R\$) 55.501,86	
				ALÍQUOTA 1,50 %	
				VALOR ANUAL DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$) 0,00	
				VALOR ANUAL DO IMPOSTO DE CONSTRUÇÃO (R\$) 612,50	
				VALOR ANUAL DO IMPOSTO (R\$) 612,50	
				VALOR A PAGAR POR BEMES (R\$) 138,75	

 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES</b> IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO EXERCÍCIO 2010		DATA DE VENCIMENTO ATÉ	
CÓDIGO DO CONTRIBUENTE 01.023.019.034.6		NOTIFICAÇÃO Nº 001282	
VALOR A PAGAR (R\$) NADA CONSTA		VALOR A PAGAR (R\$) NADA CONSTA	


EM RESPOSTA ÀS 02/11/2009, NÃO FORAM ENCONTRADOS DÍBITOS PARA ESTA DISCIPLINA. FICA ASSALGADO O DEVEDOR DA FALTA DE PAGAMENTO, NA OCORRÊNCIA DE DEBITOS NEGOCIAR A DATA SUPLENTE.

SR. CADA APÓS O VENCIMENTO, COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE. NÃO RECEBER APÓS 90 DIAS, COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.


 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU</b> IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO EXERCÍCIO 2010		DATA DE VENCIMENTO ATÉ	
CÓDIGO DO CONTRIBUENTE 01.023.019.034.6		NOTIFICAÇÃO Nº 001282	
VALOR A PAGAR (R\$) NADA CONSTA		VALOR A PAGAR (R\$) NADA CONSTA	

SR. CADA APÓS O VENCIMENTO, COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE. NÃO RECEBER APÓS 90 DIAS, COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.

**NADA CONSTA**

 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES</b> IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO EXERCÍCIO 2010		DATA DE VENCIMENTO ATÉ	
CÓDIGO DO CONTRIBUENTE 01.023.019.034.6		NOTIFICAÇÃO Nº 001282	
VALOR A PAGAR (R\$) R\$ 749,25		VALOR A PAGAR (R\$) R\$ 749,25	

COM DESCONTO DE 10%  
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU</b> IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO EXERCÍCIO 2010		DATA DE VENCIMENTO ATÉ	
CÓDIGO DO CONTRIBUENTE 01.023.019.034.6		NOTIFICAÇÃO Nº 001282	
VALOR A PAGAR (R\$) R\$ 749,25		VALOR A PAGAR (R\$) R\$ 749,25	

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO


COM DESCONTO DE 10%


R\$ 749,25


81680000007-6 49252719201-6 00211020012-4 82990010000-1




**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia


 <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS CÓDIGO DO MUNICÍPIO 454 - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO		EXERCÍCIO <b>2010</b>				
		CÓDIGO DO CONTRIBUINTE 01    023    019    035    5				
LOCAL DO IMÓVEL R BR DE JACEGUAÍ 509 SALA 65 06 AND		LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO CENTRO	SUBDIVISÃO	NOTIFICAÇÃO 1.283
PROPRIETÁRIO MITRA DIOCESANA DE MOGI DAS CRUZES		COMPROSSARIO OU POSSUIDOR GRANJAS TOK LTDA				
ENDEREÇO DE ENTREGA R BR DE JACEGUAÍ 509 CENTRO - MOGI DAS CRUZES / SP		OFF 08710-160				
DATAS DE VENCIMENTOS: 1ª PARCELA: 11/02/2010    2ª PARCELA: 12/04/2010 3ª PARCELA: 14/05/2010    4ª PARCELA: 09/08/2010 5ª PARCELA: 13/10/2010    6ª PARCELA: 13/12/2010		ÁREA DO TERRENO (m²) 0,00 FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO (%) 14,62 CONSTRUÇÃO PRINCIPAL (m²) 53,83 EDICULAS / OUTRAS EDIFICAÇÕES (m²) 12,47	VALOR VERA DO TERRENO (R\$) 14.948,88 VALOR VERA DA CONSTRUÇÃO (R\$) 41.128,21 VALOR VERA TOTAL (R\$) 56.077,09 ALÍQUOTA 1,50 %	VALOR ANUAL DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$) 0,00 VALOR ANUAL DO IMPOSTO DA CONSTRUÇÃO (R\$) 841,14 VALOR ANUAL DO IMPOSTO (R\$) 342,14 VALOR A PAGAR POR TRIMESTRE (R\$) 140,19		


 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO EXERCÍCIO <b>2010</b>		<b>2010</b> DIVÍDUVA ATIVA
CÓDIGO DO CONTRIBUINTE 01.023.019.035.5	NOTIFICAÇÃO Nº 001283	0
VALOR A PAGAR (R\$) <b>NADA CONSTA</b>		
EM PESQUISA EM 07/11/2009, NÃO FORAM ENCONTRADOS DEBITOS PARA ESTA INSCRIÇÃO. FICA RESERVADO O DIREITO DA FISCALIA PUBLICA, NA OCORRÊNCIA DE DEBITOS ANTERIORES A DATA SUPRA CITADA.		
SR. CADA APÓS O VENCIMENTO, COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE NÃO RECEBER APÓS 60 DIAS. COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.		

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO		<b>2010</b> DIVÍDUVA ATIVA
CÓDIGO DO CONTRIBUINTE 01.023.019.035.5	NOTIFICAÇÃO Nº 001283	0
DATA DE VENCIMENTO, ATÉ 0		
SR. CADA APÓS O VENCIMENTO, COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE NÃO RECEBER APÓS 60 DIAS. COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.		
VALOR COBRADO (R\$) <b>NADA CONSTA</b>		

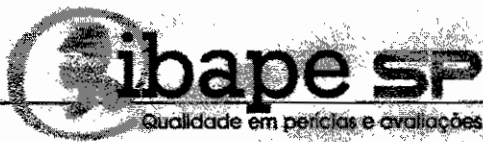
**NADA CONSTA**

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO EXERCÍCIO <b>2010</b>		<b>Parcela Única</b>
CÓDIGO DO CONTRIBUINTE 01.023.019.035.5	NOTIFICAÇÃO Nº 001283	0
DATA DE VENCIMENTO, ATÉ 11/02/2010	VALOR A PAGAR (R\$) R\$ 757,02	
COM DESCONTO DE 10% NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO		

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO		<b>2010</b> Parcela Única
CÓDIGO DO CONTRIBUINTE 01.023.019.035.5	NOTIFICAÇÃO Nº 001283	0
DATA DE VENCIMENTO, ATÉ 11/02/2010	VALOR A PAGAR (R\$) R\$ 757,02	
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO COM DESCONTO DE 10%		
VALOR COBRADO (R\$) R\$ 757,02		

81630000007-1 57022719201-2 00211020012-4 83990010000-0  


**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

**3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R<sub>g</sub>N**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>g</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



**ANEXO 02**

**DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO  
DOS IMÓVEIS E DAS RESPECTIVAS  
CONSTRUÇÕES NO SEU INTERIOR**

**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

<p>Vista da fachada frontal do edifício onde está localizado os escritórios avaliados em Mogi das Cruzes</p>	<p>Vista interna do conjunto nº. 65</p>
	
<p>Vista interna do conjunto nº. 64</p>	<p>Vista do galpão de seleção dos ovos no Sitio Sertãozinho.</p>
	
<p>Escritório do Sitio Sertãozinho.</p>	<p>Vista interna do galpão de seleção de ovos no Sitio Sertãozinho.</p>
	



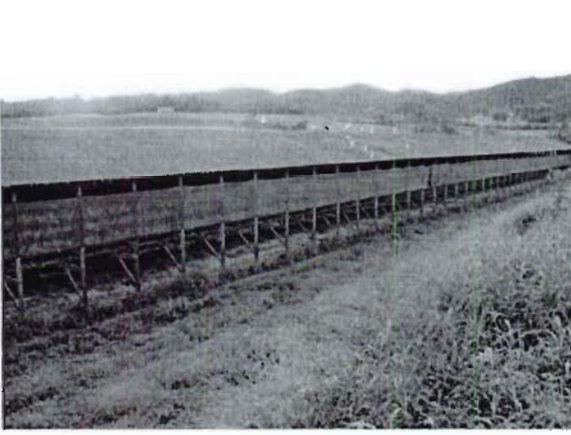
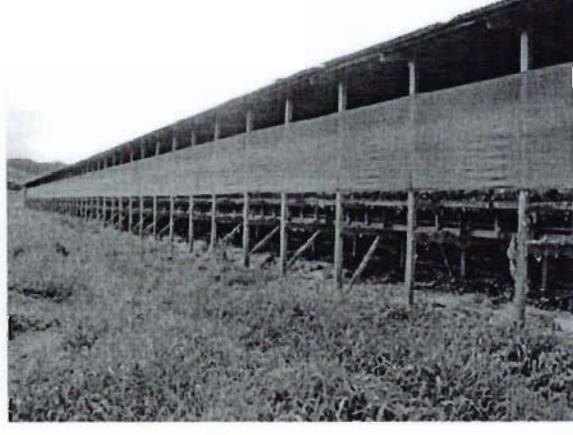


# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

<p>Vista da granja do tipo 1, em estrutura de madeira, no Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista das granjas do tipo 1, em estrutura de madeira, no Sítio Sertãozinho</p>
	
<p>Vista da Residência 1, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista da Residência 2, no Sítio Sertãozinho</p>
	
<p>Vista da Oficina 1, no Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista da Oficina 2 e sanitários, no Sítio Sertãozinho</p>
	

**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia







---

Vista da cobertura de caminhões, no Sítio Sertãozinho	Vista do reservatório 1, no Sítio Sertãozinho
	
Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho	Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho
	
Vista interna das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho	Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho
	







**EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

<p>Vista das granjas do tipo 3, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista do galpão de estoque de ovos no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do galpão de matéria prima no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista do galpão de pintinhos no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do segundo reservatório</p>	<p>Vista da residência 3 no Sítio Sertãozinho.</p>
	

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia





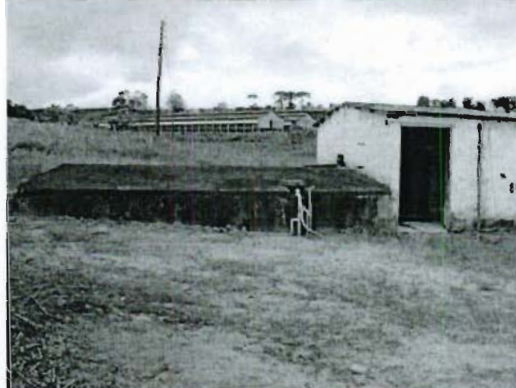

Vista da granja tipo 3 no Sítio Sertãozinho.	Vistas das granjas de pintos.
	
Vista do segundo escritório do Sítio Sertãozinho	Vista da residência 4 no Sítio Sertãozinho.
	
Vista de galpão utilizado como cobertura de veículos no Sítio Sertãozinho.	Vista da residência 5 no Sítio Sertãozinho.
	

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

Vista da residência 6 no Sítio Sertãozinho.	Vista da residência 7 no Sítio Sertãozinho.
 A black and white photograph of a single-story house with white walls and a dark roof. There is a small structure in the foreground and a dirt area.	 A black and white photograph of a single-story house with white walls and a tiled roof. There is a dirt area in front.
Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho.	Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho.
 A black and white photograph showing a long, low structure with a corrugated metal roof, likely a pig or poultry house, with a dirt area in front.	 A black and white photograph showing a long, low structure with a corrugated metal roof, likely a pig or poultry house, with a dirt area in front.
Vista das granjas do tipo 4, no Sítio Sertãozinho.	Vista das granjas do tipo 4, e silos, no Sítio Sertãozinho.
 A black and white photograph showing a long, low structure with a corrugated metal roof, likely a pig or poultry house, with a dirt area in front.	 A black and white photograph showing a large structure with a corrugated metal roof, likely a pig or poultry house, with a dirt area in front and a silo structure visible.

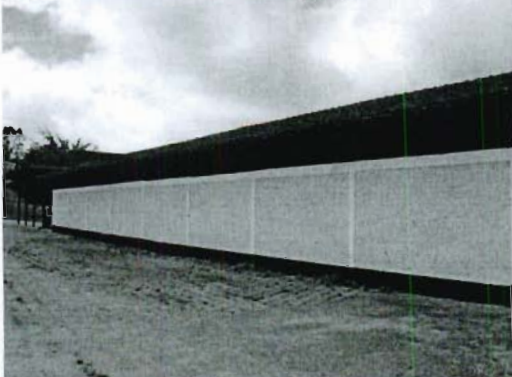





# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia






Vista das granjas do tipo 4, no Sítio Sertãozinho.	Vista da topografia do Sítio Sertãozinho.
	
Ford F-4000	Vista da residência 8 no Sítio Sertãozinho.
	
Vista do terceiro reservatório no Sítio Sertãozinho.	Vista da cobertura para estoque de feno.
	



**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia







<p>Vista do galpão utilizado como curral para cavalos de raça, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista do galpão utilizado como curral para cavalos de raça, no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do galpão utilizado como curral para cavalos de raça, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista do cobertura utilizada como enfermaria para animais, no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do terceiro escritório do Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Fundão.</p>
	

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

<p>Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Fundão.</p> 	<p>Vista do reservatório, no Sítio Fundão.</p> 
<p>Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Fundão.</p> 	<p>Vista da residência 1 no Sítio Fundão.</p> 
<p>Vista da residência 8 no Sítio Fundão.</p> 	<p>Vista do galpão no Sítio Fundão.</p> 







# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia







<p>Vista da topografia do Sítio Fundão.</p>  A black and white photograph showing a steep, grassy hillside with some sparse trees and a dirt path at the base.	<p>Vista da residência 1 no Sítio Su.</p>  A black and white photograph of a single-story white house with a tiled roof and several windows, partially obscured by bushes.
<p>Vista da residência 2 no Sítio Su.</p>  A black and white photograph of a white house with a porch and a tiled roof, situated in a rural setting.	<p>Vista da topografia do Sítio Su.</p>  A black and white photograph of a wide, flat field with some vegetation and a few trees in the distance under a cloudy sky.
<p>Vista da residência 3 no Sítio Su.</p>  A black and white photograph of a white house with a tiled roof and a large open-sided structure attached to the side.	<p>Vista do escritório no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.</p>  A black and white photograph of a white house with a tiled roof and a large open-sided structure attached to the side, similar to the one in the previous image.

# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

Vista do galpão de estoque de ovos no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista do galpão de estoque de matéria prima no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	
Vista da residência 1 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista da residência 2 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	
Vista da residência 3 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista do reservatório no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

Vista das granjas do tipo 1 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista das granjas do tipo 1 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	
Vista das granjas do tipo 1 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista das granjas do tipo 2 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	
Vista das granjas do tipo 2 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista da topografia do Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	

ANEXO 03  
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO  
DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

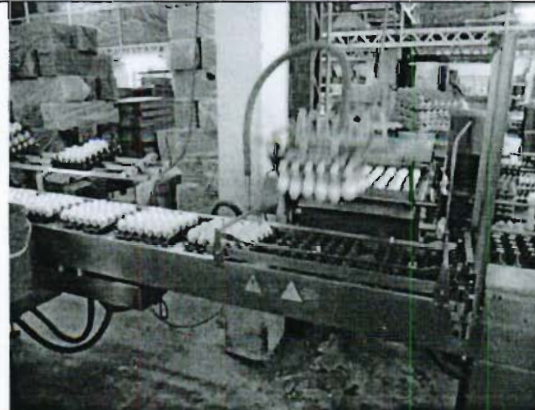
**Equipamentos de informática**



**Equipamentos de informática**



**Lavadora automatizada de ovos**



**Secadora de ovos**



**Inspeção de qualidade de ovos**

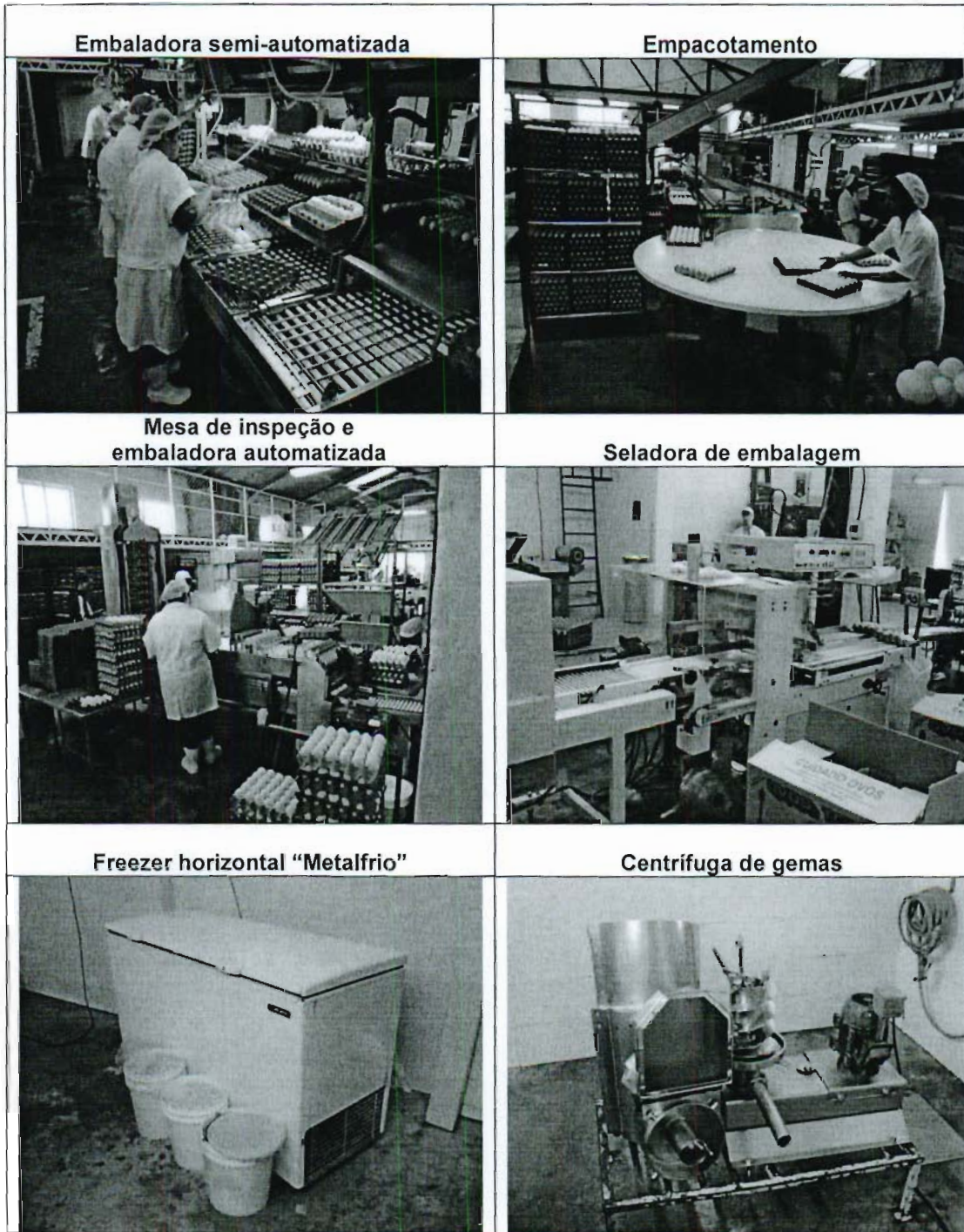


**Classificador automatizado por peso**



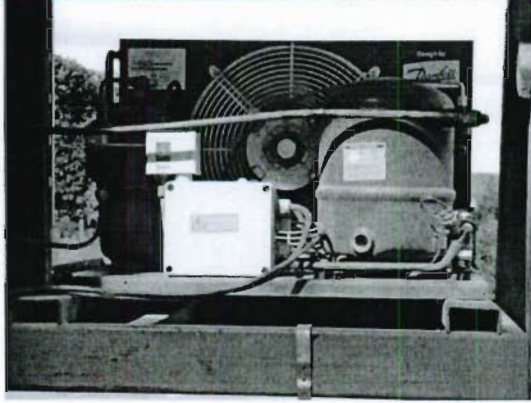
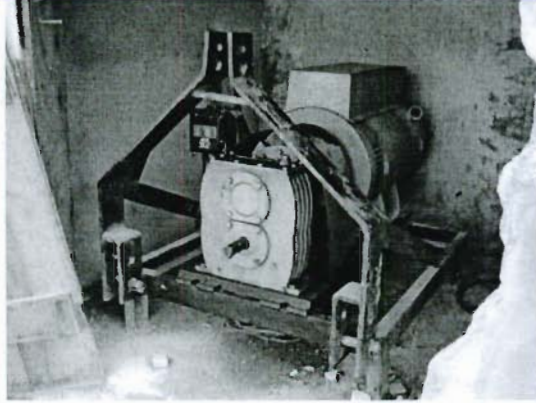
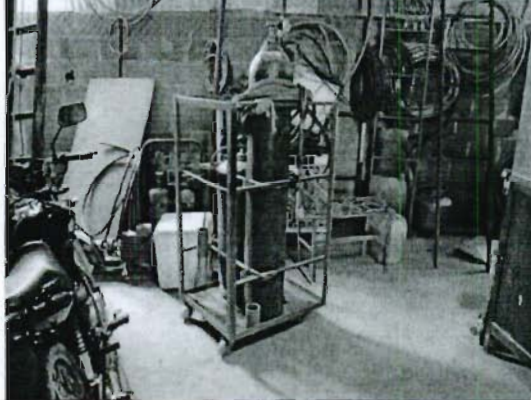



# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia






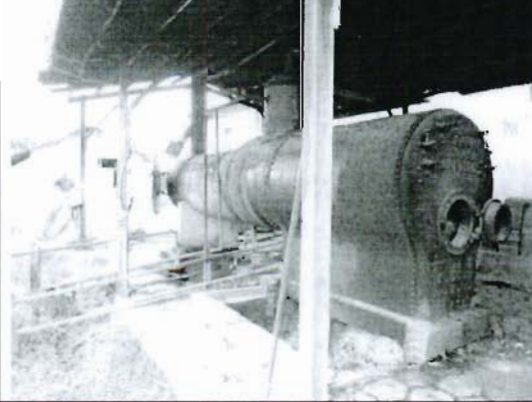
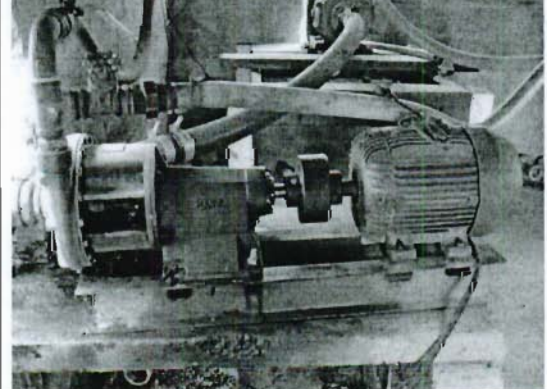
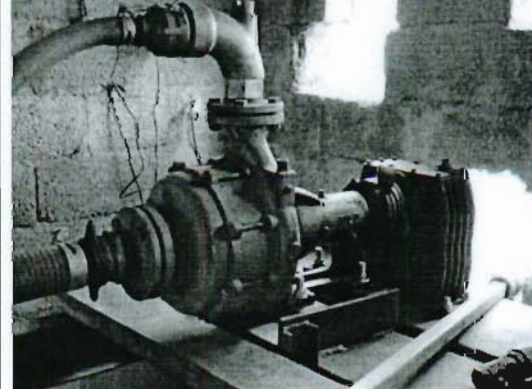


**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

<p><b>Compressor para câmara fria</b></p> 	<p><b>Gerador 40 KVA c/ redutor</b></p> 
<p><b>Máquinas de solda acetileno</b></p> 	<p><b>Compressor de água</b></p> 
<p><b>Compressor de ar</b></p> 	<p><b>Lavadora de bandejas de ovos</b></p> 





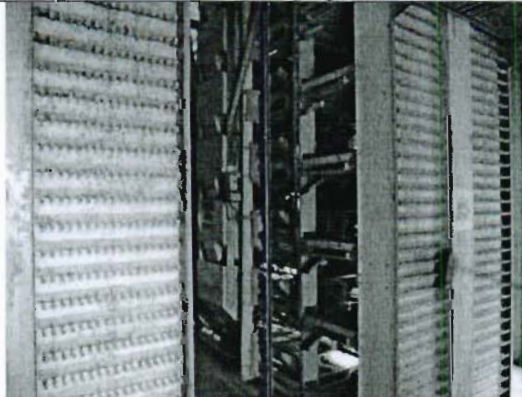

# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

<p><b>Relógio de ponto analógico à pilha</b></p>  A photograph of an analog battery-powered time clock. The device is white with a black dial and a small display window. The brand name 'DIMER' is visible at the top. It is mounted on a wall next to a wooden door.	<p><b>Embaladora de ovos</b></p>  A photograph of an industrial egg packaging machine. The machine is complex with various rollers and mechanisms. A person in a white protective suit is visible in the background, working with the machine. The setting appears to be a factory or processing plant.
<p><b>Paleteira manual hidráulica</b></p>  A photograph of a manual hydraulic pallet jack. The jack is black and is loaded with a large stack of egg cartons. It is positioned on a concrete floor in a warehouse or storage area.	<p><b>Aquecedor de água à lenha</b></p>  A photograph of a wood-burning water heater. The heater is a large, cylindrical metal tank with a chimney pipe extending from the top. It is situated outdoors or in a semi-enclosed structure, with a person visible in the background.
<p><b>Bomba d'água c/ motor eletr. 10 CV</b></p>  A photograph of a water pump assembly. The pump is connected to a large electric motor. The entire unit is mounted on a metal frame. The background shows a workshop or industrial setting.	<p><b>Bomba d'água c/ redutor</b></p>  A photograph of a water pump assembly. The pump is connected to a gearbox or reducer. The unit is mounted on a metal frame. The background shows a workshop or industrial setting.

# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

<p><b>Esteira automática p/ recolhimento de ovos</b></p>	<p><b>Gaiolas piramidais (3 andares) Semi-automatizada "Alaso"</b></p>
	
<p><b>Sistema de automação p/ gaiolas "Alaso"</b></p>	<p><b>Galolas verticais (6 andares) automatizadas "Aruas"</b></p>
	
<p><b>Sistema de automação p/ gaiolas "Aruas"</b></p>	<p><b>Silos p/ ração em aço galvanizado</b></p>
	

# EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

**Alimentador de ração semi-automatizado**



**Silos de fibra de vidro**



**Trator "Massey-Ferguson 50X"**



**Trator "Valmet 65"**



**Trator "Valmet 980"**



**Retroescavadeira "CASE"**



# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

**Trator de esteira "Komatsu D30"**



**Reboque fechado transporte de animais**



**Ford F-4000**



**IVECO/ Euro-Cargo**



**Graneleiro Triel HT 15 Ton. Volvo/ NL 10-320**



**Mercedes Bens/ L 1215**



# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

**Graneleiro Tritel HT 10 Ton. Volkswagen /  
12.140H**



**Volkswagen / Polo**



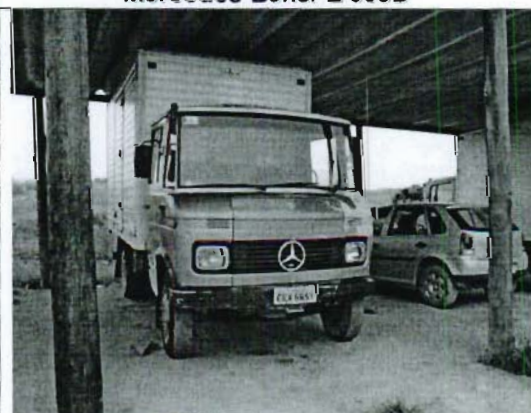
**Volkswagem/ Kombi**



**SCANIA/ P-93H 250**



**Mercedes Bens/ L 608D**



**Volkswagem/ Gol Power**



**ANEXO 04**

**FONTE DE CONSULTAS  
PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES  
DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

- **Maquinas Industriais Polikorte - Fone: (14) 3203-3732 Sra. Cristina**

## EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

---

- TECMOV Tecnologia em Movimento - Fone: (11) 4123-5520
- Magazine Stroebel - Fone (11) 5574-5100
- União Recuperadora de Metais - Fone (11) 5575-5709 Sr. Nelson
- Tekal Equipamentos p/ Agricultura Ltda. - Fone (14) 3478-2402 Sr. Jose Luiz
- SMCAR Comercio de Ferramentas Ltda. - Fone (11) 4044-8486 Sra. Liliane.
- Cyklop do Brasil Embalagens S.A - Fone: (14) 4584-5000 Sr. Marcio
- CASP S/A Industria e Comercio - Fone: (19) 3808-8800 Sr. Rodrigo
- Comercial Marwil Ltda. - Fone: (11) 2215-5411 Sr. Roberto
- Centrão Comercio de Bombas e Assistência Ltda. - Fone: (11) 3229-7300 Sr. Marcelo
- Ebara Industria Mecânica e Comercio Ltda. - Fone (14) 4009-0000 Sr. Alan
- Metalúrgica Jeremias Ltda. - Fone: (54) 2105-3211 Sr. Kleber
- Mequil Equipamentos Industriais Ltda. - Fone: (11) 3621-3599 Sra. Núbia
- Agraube Distribuidora de Peças Ltda. - Fone: (11) 3595-7977 Sr. Alan
- Weldotron do Brasil Sistema de Embalagem Ltda. - Fone: (19) 3466-2974 Sr. Dilson
- Triel-HT Industrial e Participações S/A - Fone: (54) 3520-1100 Sr. Neto
- Serrano Maquinas - Fone: (48) 3432-3232
- Mercado Maquinas - Fone (47) 3355-5846
- Moreno Tratores - Fone: (15) 3222-7154
- Tratores Transcar - Fone: (11) 3621-3847
- FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
- Ferramentas Gerais Ltda - Fone (11) 32131-7626 Sr. Samuel
- Refrigas Comercio de Peças Ltda. – Fone: (14) 2106-1500 Sr. Leandro
- Balcão.com
- ATI Sangyo Equipamentos Avícola Ltda. – Fone: (18) 3583-2550 Sr. Tom
- Mercado Livre (site vendas)



**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**

Perícias e Avaliações de Engenharia

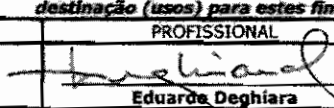
---

ANEXO 05

ART – ANOTAÇÃO DE  
RESPONSABILIDADE TÉCNICA

# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO				
Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel.: 0800 17 18 11				
<b>ART</b> Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77		<b>1- Nº DA ART</b> <b>92221220110038439</b>		
<b>CONTRATADO</b>				
2 - Nº DO CREAM DO PROFISSIONAL <b>0601605991</b>		3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL <b>75806169804</b>		
4 - NOME DO PROFISSIONAL <b>EDUARDO DEGHIARA</b>		5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL <b>Engenheiro Civil</b>		
<b>ART</b>				
6 - TIPO DE ART <b>1-Obra/Servico</b>	7 - VINCULADA A ART Nº	8 - HÁ OUTRAS ARTS VINCULADAS <b>1 - Não</b>		
9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART <b>1 - Não</b>		10 - SUBEMPREITADA <b>1 - Não</b>		
<b>ANOTAÇÃO</b>				
11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO <b>1 - Responsabilidade Principal</b>		12 - ÁREA DE ATUAÇÃO <b>6 - Civil, Fortificação E Construcao</b>		13 - TIPO DE CONTRATADO <b>1- Pessoa Jurídica</b>
<b>EMPRESA CONTRATADA</b>				
14 - Nº DE REGISTRO NO CREA <b>0780456</b>		15 - NOME COMPLETO <b>EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA</b>		
16 - CGC/CNPJ <b>08801670000119</b>		17 - CLASSIFICAÇÃO <b>1-Empresa Privada</b>		
<b>CONTRATANTE</b>				
18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO <b>GRANJAS TOK LTDA.</b>		19 - TELEFONE P/ CONTATO <b>(11)47993880</b>		20 - CPF/CNPJ <b>62318936000112</b>
<b>DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO</b>				
21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO <b>Rua Barão de Jaceguai n.. 509</b>				22 - CEP <b>08710-160</b>
<b>CLASSIFICAÇÃO</b>				
23 - NATUREZA <b>1A1717</b>	24 - UNIDADE <b>47</b>	25 - QUANTIFICAÇÃO <b>1</b>	26 - ATIVIDADES TÉCNICAS <b>2</b>	
2				
3				
27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO <b>Avaliação do imobilizado da empresa contratante.</b>				
<b>RESUMO DO CONTRATO</b>				
Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC...				
Prazo de 15 dias no valor de R\$ 12.000,00				
Data de efetiva participação do profissional: 10/01/2011				
28 - VALOR DO CONTRATO <b>12.000,00</b>	29 - DATA DO CONTRATO <b>13/01/2011</b>	30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO <b>13/01/2011</b>	31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE <b>66</b>	32 - VALOR DA ART A PAGAR <b>83,00</b>
<b>ASSINATURA</b>				
Declaro ser de minha responsabilidade técnica, dentro das atividades assumidas nesta ART e nos termos aqui anotados, o atendimento às regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT e na legislação específica, em especial o Decreto nº. 5.296/2004, para os projetos de construção, reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, nos espaços urbanos ou em mudança de destinação (usos) para estes fins.				
33 - LOCAL E DATA <b>Sao Paulo 13/01/2011</b>	PROFISSIONAL  <b>Eduardo Deghiara</b>		CONTRATANTE <b>GRANJAS TOK LTDA.</b>	

Obs:

- O comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação
- A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional
- Linha digitável:

Rua Araucária nº 459 – São Paulo – CEP: 02338-010 - Fone: (11) 2592-1611  
e-mail: deghiara@hotmail.com

# EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

Boleto de Cobrança

Página 1 de 1

**BANCO DO BRASIL**  
 CREA-SP CONS. REG. ENG. ARQ. AGRON. DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 Agência/Código do Cedente 3336-7/401783-8  
 Nosso Número 92221220110038439

Recibo do Sacado

SACADO: EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA	CREASP:780456
Profissional: EDUARDO DEGHIARA	CREASP:0601605991
Data de Emissão: 13/01/2011	Data de Vencimento: 22/01/2011
<b>ART Nº 92221220110038439</b>	
<b>VALOR</b>	<b>83,00</b>

- O comprovante de pagamento deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação  
 - Depósitos ou transferências entre contas não serão reconhecidos por nossos sistemas.  
 - A quitação do título ocorrerá somente após a informação do crédito bancário.

Autenticação Médica

Corte aqui

<b>BANCO DO BRASIL   001-9   00199.22210 29222.122011 10038.439211 1 48550000008300</b>					
Local de Pagamento: <b>PAGUE PREFERENCIALMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO DO BRASIL</b>					Vencimento: <b>22/01/2011</b>
Cedente: <b>CREA-SP CONS. REG. ENG. ARQ. AGRON. DO ESTADO DE SÃO PAULO</b>					Agência/Código do Cedente: <b>3336-7/401783-8</b>
Data de Emissão: <b>13/01/2011</b>	Número do Documento: <b>92221220110038439</b>	Espécie Doc: <b>RC</b>	Acerto: <b>N</b>	Data do Processamento: <b>13/01/2011</b>	Nosso Número/Código Documento: <b>92221220110038439</b>
Uso do Banco: <b>Carteira</b>	Carência: <b>18/27</b>	Espécie Moeda: <b>RS</b>	Quantidade:	Valor:	(=) Valor do Documento: <b>83,00</b>
Instruções: Texto (ou instruções de responsabilidade do cedente)					(-) Desconto/Abatimento
<b>BOLETO REFERENTE A ART Nº 92221220110038439</b>					(-) Outras Deduções
					(+) Mora/Multa
					(+) Outros Acréscimos
					(=) Valor Cobrado
Unidade Cedente: <b>3336</b>					
Sacado: <b>EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA</b>					
Sacado/Avalista					Código do Banco

Ficha de Compensação/Autenticação Médica



Corte aqui

[http://servonline.creasp.org.br/includes/boleto/boleto\\_corpo.php](http://servonline.creasp.org.br/includes/boleto/boleto_corpo.php)

13/1/2011

Rua Araucária nº 459 – São Paulo – CEP: 02338-010 - Fone: (11) 2592-1611  
 e-mail: deghiara@hotmail.com

**EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**  
Perícias e Avaliações de Engenharia

---



---

**Comprovante de pagamento**

**Banco Itaú - Comprovante de Pagamento**  
**Títulos Outros Bancos**

**Dados da conta debitada:**

Nome: **EDUARDO DEGHIARA**  
Agência: **1035**      Conta: **05104-2**

**Dados do pagamento:**

Código de barras: **00199.22210 29222.122011 10038.439211 1 48550000008300**  
Valor do documento: **R\$ 83,00**  
Data do vencimento: **22/01/2011**

**Pagamento efetuado em 13/01/2011 às 14:36:54 via Bankline, CTRL 1735549397.**

Autorizado débito de diferenças relativas a informações inexatas.

**Autenticação:**

**1C7E68BC2942021FB61EF60C576EF52E6A31FDDF**

---

Dúvidas, sugestões e reclamações na agência. Se preferir, SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h, ou Fale Conosco no [www.itaubank.com.br](http://www.itaubank.com.br). Se não ficar satisfeito, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18 h. Deficientes auditivos: 0800 722 1722, todos os dias, 24h.

ANEXO 06

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS  
DE SITIOS E CHÁCARAS.

## EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

Comparativo 01: O sítio fica situado em Mogi das Cruzes, sentido Mogi Bertioga. Preço de venda: R\$480.000,00. Trata-se de um sítio com 6 alqueires, dois lagos com peixes, água própria, pequena quadra para futebol, pasto para animais, mata nativa para exploração ecológica. Existe no sítio uma casa com lanchonete, com três quartos, sala, banheiro, cozinha, espaço para refeições, onde é utilizado como lanchonete, além de banheiros masculino e feminino separados, local ótimo para investimento tanto no setor que já está (pesqueiro), quanto para setor de hotel fazenda, pois possui ótima localização. Bairro Vila Moraes – Imobiliária Bolanho Imóveis - Fone: 46947100



Comparativo 2: Sítio de 89.000 m2, ampla casa sede com 04 dorm, com suítes, sala grande para 03 ambientes, cozinha, wc, quarto para empregado, área com churrasqueira, espaço com mesas e cadeiras, 02 piscinas com vestiário, casa de caseiro, casa de alojamento, pomar, 02 tanques, playground, quadra de esporte, campo de futebol. Valor R\$ 1.050.000,00 - Bairro Biritba Ussu. - Imobiliária Bolanho Imóveis - Fone: 4694-7100



## EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

Comparativo 03: - Lindo Sítio com área 83.000 metros quadrados, nascente, lago, mata, pasto, pomar, campo, casa sede, casa de caseiro, piscina, salão c/ churrasqueira. Valor R\$ 250.000,00. Biritiba Mirim - Imobiliária Bolanho Imóveis - Fone: 4694-7100



Comparativo 04- Sítio de 105.000 m2, 03 casas de hospedes, lago, piscina, pomar, pasto, parte em mata, 03 km da estrada Mogi Bertiooga. Valor R\$ 160.000,00

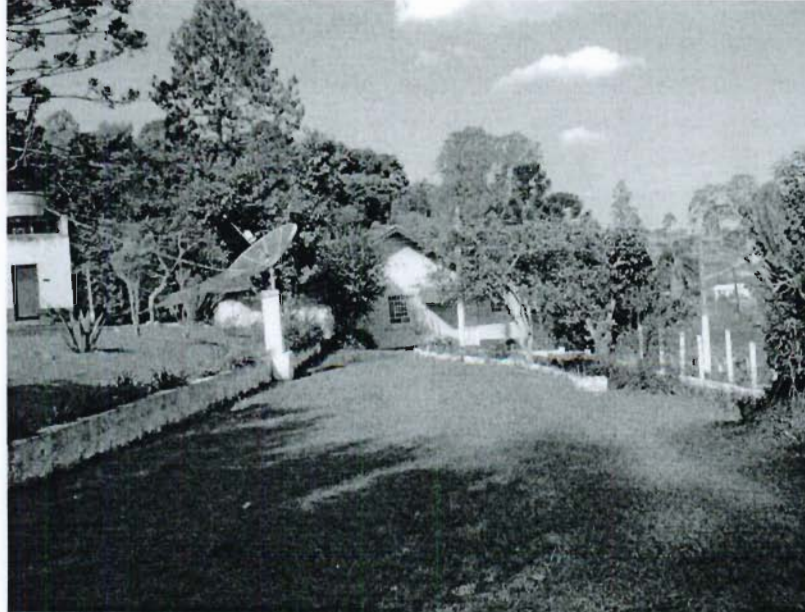
Bairro Biritiba Ussu - Imobiliária Bolanho Imóveis - Fone: 4694-7100



## EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

Comparativo 05 - Sítio com 4 alq. Casa sede, casa de caseiro, lago, nascente, barracão, pasto, piscina, área de churrasqueira, horta, pomar, galinheiro, etc. R\$ 320.000,00. Entre Biritiba e Salezópolis - Imobiliária Nilton – fone: 46921162



Comparativo 06 - Sítio com 4.5 alq. Casa sede, casa de caseiro, lago, nascente, barracão. R\$ 500.000,00. Entre Mogi e Biritiba - Imobiliária Nilton – fone: 46921162

Comparativo 07 - Sítio com 5,5 alq.com casa sede com 04 quartos, avarandada, casa de caseiro, galinheiro, área para lavoura, piscina nova, varias nascentes, muita água, lagos com vários tipos de peixes, mata preservada, 1 km asfalto. R\$ 550.000,00. Entre Mogi e Biritiba - Imobiliária Nilton – fone: 46921162.



Comparativo 8: Chácara de 3 alqueires, de frente a Rodovia Mogi-Biritiba-Mirim Km 66, Valor R\$ 180.000,00 – Imobiliária JOB 4692-1592.

Comparativo 9: Bairro Ihuri, chácara de 5 alqueires, dois Km de estrada de terra, Valor R\$ 150.000,00 - Marcos fone: 4692 1234.