

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA
COMARCA DE GARÇA.

02/03

P. 0005797-68.2002.8.26.0201

201 FEAR.19.0000162-7 150319 1054 818

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, nomeado perito (fls. 1523), nos autos da EXECUÇÃO movida pela empresa BUNGE FERTILIZANTES S.A., em face da COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE GARÇA – GARCAFÉ, em curso por este Juízo, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência com a finalidade de apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO referente aos imóveis objetos das matrículas nº 19.453; 19.454; 19.456; 19.457; 19458 e 8.334 todos do CRI local, contendo 16 laudas e 03 anexos.

RESUMO DA AVALIAÇÃO POR LOTE

- Lote matrícula nº 19.453 – Valor R\$ 189.000,00
- Lote matrícula nº 19.458 – Valor R\$ 189.000,00
- Lote matrícula nº 19.454 – Valor R\$ 203.000,00
- Lote matrícula nº 19.456 – Valor R\$ 203.000,00
- Lote matrícula nº 19.457 – Valor R\$ 203.000,00
- Lote matrícula nº 8.334 – Valor R\$ 99.000,00



Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E., Deferimento.

Garça, 15 de março de 2019.

Ronaldo Sanches Bracciali
Perito nomeado

01 - Solicitante: Juízo da Primeira Vara da Comarca de Garça.

02 - Autor: Bunge Fertilizantes S.A.

03 - Requerida: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça - GARCAFÉ.

04 - Finalidade

Avaliação judicial visando apurar o valor de mercado do imóvel de natureza urbana objetos das matrículas nº 19.453; 19.454; 19.456; 19.457; 19458 e 8.334, todas do CRI da Comarca de Garça.

05 – Metodologia aplicada

Para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

- Vistoria nos imóveis, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça, pesquisas junto as imobiliárias credenciadas pelo CRECI a seguir relacionadas, a fim de constatar o valor do m2 do terreno praticados na região.

- a) – *Imobiliária Marques – fone 3406.1660*
- b) – *Corazza Imóveis – fone 3406.2871*
- c) – *O Corretor on line – fone 3737.0776*
- d) – *Ferreira Imóveis – fone 3737.0302*
- e) – *Perez Imóveis – fone 3406.1880*
- f) – *Imobiliária Residência – fone 3471 0795*

06 – Objetivo do parecer Técnico/Avaliação: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para alienação dos imóveis dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local.

07 – Situação dos imóveis avaliados:

IMÓVEL 01 - Matrícula nº 19.453 – Avenida Faustina s/n – Quadra 137 – lote 09 - Zona 02 - Inscrição Municipal nº 0022044200 – Labienópolis.

1539

Proprietária: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça - GARCAFÉ.

Aproveitamento da área: 100,00% (benfeitorias danificadas).

Área territorial: 446,80 m² – testada 11,17 m.

Valor venal exercício de 2019: R\$ 62.015,79.

IMÓVEL 02 - Matrícula nº 19.454 – Avenida Faustina s/n – Quadra 136 – lote 10 -

Zona 02 - Inscrição Municipal nº 0022044101 – Labienópolis.

Proprietária: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça - GARCAFÉ.

Aproveitamento da área: 100,00% (benfeitorias danificadas).

Área territorial: 480,00 m² – testada 12,00 m.

Valor venal exercício de 2019: R\$ 158.172,24.

Características dos dois lotes – idênticos e contíguos.

Terrenos: planos, secos e consistentes.

Uso permitido: misto.

Vizinhança: mista.

Insolação: boa em todos os seus ângulos.

Risco de inundação: não há.

Tráfego local: moderado.

Poluição sonora: não há.

Distância do centro comercial: 1.000,00 m.

Segurança pública: boa e sem ocorrências relevantes.

Data da vistoria: 12.03.2019.

Fatores depreciativos dos imóveis: não há.

IMÓVEL 03 - Matrícula nº 19.456 – Rua Otávio, 50 – Quadra 137 – lote 18 - Zona

02 - Inscrição Municipal nº 0022044118 – Labienópolis.

✓ 3

Proprietária: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça - GARCAFÉ.

Aproveitamento da área: 100,00% (sem benfeitorias).

Área territorial: 480,00 m2 – testada 12,00 m.

Valor venal exercício de 2019: R\$ 56.131,90.

IMÓVEL 04 - Matrícula nº 19.457 – Rua Otávio, s/n – Quadra 137 – lote 19 - Zona 02 - Inscrição Municipal nº 0022044120 – Labienópolis.

Proprietária: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça - GARCAFÉ.

Aproveitamento da área: 100,00% (sem benfeitorias).

Área territorial: 480,00 m2 – testada 12,00 m.

Valor venal exercício de 2019: R\$ 56.131,90.

IMÓVEL 05 - Matrícula nº 19.458 – Rua Otávio, s/n – Quadra 137 – lote 20 - Zona 02 - Inscrição Municipal nº 0022044122 – Labienópolis.

Proprietária: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça - GARCAFÉ.

Aproveitamento da área: 100,00% (sem benfeitorias).

Área territorial: 446,80 m2 – testada 11,17 m.

Valor venal exercício de 2019: R\$ 52.249,44.

Características dos três lotes – idênticos e contíguos.

Terrenos: planos, secos e consistentes.

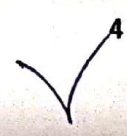
Uso permitido: misto.

Vizinhança: mista.

Insolação: boa em todos os seus ângulos.

Risco de inundação: não há.

Tráfego local: baixo.



Poluição sonora: não há.

Distância do centro comercial: 1.000,00 m.

Segurança pública: boa e sem ocorrências relevantes.

Data da vistoria: 12.03.2019.

Fatores depreciativos dos imóveis: não há.

**IMÓVEL 06 - Matrícula nº 8.334 – Rua Dr. Garcez, s/n – Quadra 111 – lote 7P -
Zona 02 - Inscrição Municipal nº 0022043902 – Labienópolis.**

Proprietária: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça - GARCAFÉ.

Aproveitamento da área: 100,00% (sem benfeitorias).

Área territorial: 234,00 m² – testada 5,85 m.

Valor venal exercício de 2019: R\$ 10.102,84.

Características do lote.

Terreno: plano, seco, consistente com leve declive.

Uso permitido: misto.

Vizinhança: mista.

Insolação: prejudicada.

Risco de inundação: não há.

Tráfego local: baixo.

Poluição sonora: não há.

Distância do centro comercial: 1.000,00 m.

Segurança pública: boa e sem ocorrências relevantes.

Data da vistoria: 12.03.2019.

Fatores depreciativos do imóvel: **imóvel está encravado entre dois prédios**

(depósito de materiais recicláveis), com grande movimentação de caminhões para o transporte dos mesmos, exalando forte odor entre outros inconvenientes. O imóvel tem pouco aproveitamento comercial e certamente uma grande dificuldade em ser comercializado.

Foto área site GOOGLE localização dos lotes de terreno.



08 - Melhoramentos públicos: região servida por todos os melhoramentos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, iluminação pública, pavimentação, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção sentido bairro/centro, transporte público coletivo nas imediações, etc.

09 - Zoneamento: a região onde se localizam os imóveis é parcialmente povoada, ou seja, praticamente todas as quadras estão ocupadas por imóveis comerciais/industriais desativados, com construções de natureza residencial de baixo e médio padrão, com poucas exceções.

Valor dos terrenos

10 - Para apuração do valor do metro quadrado dos terrenos, buscamos informações no mercado local junto a corretores e imobiliárias credenciadas, anúncios em jornais semanais, sites na internet identificando imóveis localizados nas proximidades e região num raio de aproximado de 500 metros,

homogeneizando conforme o *software* do programa utilizado com 09 amostras coletadas.

A região onde se localizam os imóveis objetos desta avaliação, existem várias ofertas de lotes à venda e o tempo médio de exposição no mercado tem sido de 24 meses, considerando que no momento o mercado imobiliário é recessivo, com muita oferta e pouca procura.

Em consulta junto ao Departamento de Rendas da Prefeitura de Garça, verificamos algumas transações de imóveis em 2018 na região no Bairro Labienópolis e imediações, contudo, persiste a prática de escriturar as vendas com base nos valores venais, portanto, inferiores ao real, a fim de evitar a tributação maior, de maneira que optamos por considerar apenas as ofertas existentes no mercado que espelham melhor a realidade do mercado imobiliário.

Os lotes de terreno 09 e 10 (imóvel 01 e 02, respectivamente), segundo o que foi apurado por este perito, estavam alugados para a Academia *Work Body Fitness*, tendo a mesma edificado nos fundos uma área de 43,51 m² e outra 123,06 m², além de uma quadra poliesportiva, e após a rescisão do contrato as construções foram destruídas por completo (*vide* álbum fotográfico), portanto, desconsideradas nesta avaliação. Não existe projeto ou aprovação das edificações junto a PMG.

Com relação ao imóvel objeto da matrícula 8.334, merece destacar que se encontra "encravado ou entre" dois prédios comerciais, com muito pouco aproveitamento, possuindo uma testada de apenas 5,82 metros, atravessando a quadra inteira entre a Rua Dr. Garcez e Rua Marcelino Rossini.

Para que o *software* utilizado pudesse calcular a homogeneização foram colhidas 09 amostras de imóveis semelhantes na região.

Segue avaliação e amostras para aferição do valor médio do m² de terreno localizados na região e imediações, lembrando que não foram apresentados quesitos.

AVALIAÇÃO

Processo nº 0005797-68.2002.8.26.0201.

Solicitante: Juízo de Direito da Primeira Vara de Garça.

Cidade: Garça (SP) - 17400.000

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O software apurou o mesmo valor nos imóveis 02, 03 e 04, matrículas 19.454; 19.456 e 19.457, haja vista que possuem a mesma área, portanto a avaliação a seguir será aproveitada para os três.

Imóvel Terreno Urbano - sem benfeitorias.

Cidade: Garça (SP).

Localização: Av. Faustina, s/n – Rua Otávio, s/n e Rua Otávio. s/n - Labienópolis.

Área territorial: 480,00 m2.

Testada: 12,00 m2

Modo: Venda

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Ação de Cobrança.

Credor: Bunge Fertilizantes S/A.

Devedora: Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça – Garcafé.

1ª Vara Cível da Comarca de Garça (SP).

Avaliação Judicial dos imóveis de natureza urbana e sem benfeitorias.

DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 19.454	Livro: 02	Ficha: 01
Inscrição Municipal: 0022044101 – área de 480,00 m2.		
Matrícula: 19.457	Livro: 02	Ficha: 01
Inscrição Municipal: 0022044120 – área de 480,00 m2.		
Matrícula: 19.456	Livro: 02	Ficha: 01
Inscrição Municipal: 0022044118 – área de 480,00 m2.		

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR – 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela “t” de Student, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção ao item 10.1 subitens (a) até (há) daquela Norma.

AMOSTRAGEM

Número de elementos pesquisados 09 (em anexo)

ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

Média Aritmética $x = \frac{3.272,15}{5} = 363,57/m^2$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$(0,70 \leq 363,57 \leq 1,30) = R\$ (254,50 \leq 363,57 \leq 472,64) m^2$

Descartadas as amostras que se encontram acima e abaixo dos limites aceitáveis pelo intervalo de confiabilidade, os novos cálculos passam a ser os seguintes:

Média Saneada $x = \frac{2.116,31}{5} = R\$ 423,26/m^2$

Desvio Padrão da Amostra $s = R\$ 36,43/m^2$

Intervalo De Confiabilidade (IC)

Fórmula: $IC = x \pm t_p \times \frac{s}{\text{Sqrt}(n-1)}$

Onde:

“tp” Student = 1,48 (Tabela) $x = 423,26$ $s = 36,43$ e $n = 5$

Assim:

$IC = 423,26 \pm \frac{1,48 \times 36,43}{\text{Sqrt}(5-1)}$

$IC = 423,26 \pm 26,96$

Resumindo e calculando teremos o Intervalo de Confiabilidade assim fixado em R\$/m²

Limite Inferior	396,30
Valor Provável	423,26
Limite Superior	450,22

DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R\$ 190.224,00 e R\$ 216.105,60, com valor provável de **R\$ 203.164,80**.

Ainda se pode afirmar, que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10 (dez por cento) para mais dos imóveis para VENDA, terão seus valores negociados abaixo e acima daqueles encontrados nesta amostragem.

Desta feita, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel teríamos:

AVALIAÇÃO			
IC	Área (m ²)	R\$/m ²	Valor Global do imóvel
Limite Inferior	480,00	396,30	190.224,00
Valor Provável	480,00	423,26	203.164,80
Limite Superior	480,00	450,22	216.105,60

Dessa maneira, considerando todos os cálculos elaborados pelo software, concluímos que o valor mais provável para comercialização do m² do terreno será de R\$ 423,26, totalizando R\$ 203.164,80, arredondando para **R\$ 203.000,00 – (duzentos e três mil reais)**.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O software apurou o mesmo valor nos imóveis 01 e 05, matrículas 19.453 e 19.458, haja vista que possuem a mesma área, portanto a avaliação a seguir será aproveitada para os dois.

Imóvel Terreno Urbano - sem benfeitorias.
 Cidade: Garça (SP).
 Localização: Av. Faustina, s/n e Rua Otávio, s/n - Labienópolis.
 Área territorial: 446,80 m2.
 Testada: 11,17 m.
 Modo: Venda

DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 19.453	Livro: 02	Ficha: 01
Inscrição Municipal: 0022044200 – área de 446,80 m2.		
Matrícula: 19.458	Livro: 02	Ficha: 01
Inscrição Municipal: 0022044122 – área de 446,80 m2.		

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR = 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela “t” de Student, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção ao item 10.1 subitens (a) até (há) daquela Norma.

AMOSTRAGEM

Número de Elementos pesquisados 09 (em anexo)

ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

Média Aritmética $x = \frac{3.272,15}{9} = 363,57/m^2$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$(0,70 \leq 363,57 \leq 1,30) = R\$ (254,50 \leq 363,57 \leq 472,64) m^2$

Descartadas as amostras que se encontram acima e abaixo dos limites aceitáveis pelo intervalo de confiabilidade, os novos cálculos passam a ser os seguintes:

Média Saneada $x = \frac{2.116,31}{5} = R\$ 423,26/m^2$

Desvio Padrão da Amostra $s = R\$ 36,43/m^2$

Intervalo De Confiabilidade (IC)

Fórmula: $IC = x \pm t_p \times \frac{s}{\text{Sqrt}(n-1)}$

Onde:

"tp" Student = 1,48 (Tabela) $x = 423,26$ $s = 36,43$ e $n = 5$

Assim:

$$IC = 423,26 \pm \frac{1,48 \times 36,43}{\text{Sqrt}(5-1)}$$

$$IC = 423,26 \pm 26,96$$

Resumindo e calculando teremos o Intervalo de Confiabilidade assim fixado em R\$/m2

Limite Inferior	396,30
Valor Provável	423,26
Limite Superior	450,22

DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R\$ 177.066,84 e R\$ 201.158,30, com valor provável de R\$ 189.112,57.

Ainda se pode afirmar, que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10 (dez por cento) para mais dos imóveis para VENDA, terão seus valores negociados abaixo e acima daqueles encontrados nesta amostragem.

Desta feita, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel teríamos:

AVALIAÇÃO			
IC	Área (m2)	R\$/m2	Valor Global do imóvel
Limite Inferior	446,80	396,30	177.066,84
Valor Provável	446,80	423,26	189.112,57

159

Limite Superior	446,80	450,22	201.158,30
-----------------	--------	--------	------------

Dessa maneira, considerando todos os cálculos elaborados pelo software, concluímos que o valor mais provável para comercialização do m2 do terreno será de R\$ 423,26, totalizando R\$ 189.112,57, arredondando para R\$ 189.000,00 – (cento e oitenta e nove mil reais).

DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 8.334

Livro: 02

Ficha: 01

Inscrição Municipal: 0022043902 – área de 234,00 m2.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR – 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela “t” de Student, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção ao item 10.1 subitem (a) até (há) daquela Norma.

AMOSTRAGEM

Número de Elementos pesquisados 09 (em anexo)

ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

$$\text{Média Aritmética } x = \frac{3.272,15}{9} = 363,57/\text{m}^2$$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$$(0,70 \leq 363,57 \leq 1,30) = \text{R\$ } (254,50 \leq 363,57 \leq 472,64) \text{ m}^2$$

Descartadas as amostras que se encontram acima e abaixo dos limites aceitáveis pelo intervalo de confiabilidade, os novos cálculos passam a ser os seguintes:

$$\text{Média Saneada } x = \frac{2.116,31}{5} = \text{R\$ } 423,26/\text{m}^2$$

$$\text{Desvio Padrão da Amostra } s = \text{R\$ } 36,43/\text{m}^2$$

Intervalo De Confiabilidade (IC)

Fórmula: $IC = x \pm t_p \times \frac{s}{\text{Sqrt}(n-1)}$

Onde:

"tp" Student = 1,48 (Tabela) x = 423,26 s = 36,43 e n = 5

Assim:

$IC = 423,26 \pm 1,48 \times \frac{36,43}{\text{Sqrt}(5-1)}$

$IC = 423,26 \pm 26,96$

Resumindo e calculando teremos o Intervalo de Confiabilidade assim fixado em R\$/m2

Limite Inferior	396,30
Valor Provável	423,26
Limite Superior	450,22

DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R\$ 92.734,20 e R\$ 105.351,48, com valor provável de R\$ 99.042,84.

Ainda se pode afirmar, que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10 (dez por cento) para mais dos imóveis para VENDA, terão seus valores negociados abaixo e acima daqueles encontrados nesta amostragem.

Desta feita, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel teríamos:

AVALIAÇÃO

IC	Área (m2)	R\$/m2	Valor Global do imóvel
Limite Inferior	234,00	396,30	92.734,20
Valor Provável	234,00	423,26	99.042,84
Limite Superior	234,00	450,22	105.351,48



Dessa maneira, considerando todos os cálculos elaborados pelo software, concluímos que o valor mais provável para comercialização do m2 do terreno será de R\$ 423,26, totalizando R\$ 99.042,84, arredondando para R\$ 99.000,00 - (noventa e nove mil reais).

ANEXO - RESUMO

Número de Elementos Seleccionados: 05
 "t" de student a 80% (Tabela).....: 1,48
 Valor Médio (x).....: R\$ 423,26/m2
 Desvio Padrão.....: R\$ 36,43/m2
 Intervalo de Confiabilidade.....: R\$ (396,30 a 450,22)/m2

RELAÇÃO DE AMOSTRAGEM

Data do Cadastro	Imóvel	Localização	Negócio Área Oferta/transação	Modo Valor ha Valor Global Fonte de Informação
01 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbana Labiênópolis	Oferta 400,00 m2	Venda 146,25 Ferreira Imóveis - Garça - Fone 3737 0302 - R\$ 65.000,00
02 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbana Labiênópolis	Oferta 480,00 m2	Venda 112,50 Imob. Residência Fone 3471 0795 e O Corretor On Line Fone 3737 0776 - R\$ 220.000,00
03 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbana Willians	Oferta 300,00 m2	Venda 450,00 Imob. Residência Fone 3471 0795 - R\$ 150.000,00
04 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbana Willians	Oferta 360,00 m2	Venda 375,00 Imob. Residência Fone 3471 0795 - R\$ 150.000,00
05 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbana Labiênópolis	Oferta 800,00 m2	Venda 225,00 Imob. Residência Fone 3471 0795 - O Corretor On Line Fone 3737 0776. R\$ 200.000,00
06 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbana Labiênópolis	Oferta 400,00 m2	Venda 225,00 Imob. Residência Fone 3471 0795 - O Corretor On Line Fone 3737 0776 - R\$ 100.000,00
07 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbana Labiênópolis	Oferta 1.930,00 m2	Venda 559,59 Imob. Residência Fone 3471 0795 - R\$ 1.200.00,00
08 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbana Labiênópolis	Oferta 577,00 m2	Venda 467,94 Carlos Corazza Imóveis Fone 3406 2871 - R\$ 300.000,00
09 - Garça 12.03.19	Terreno s/benfeitorias	Zona Urbano Labiênópolis	Oferta 230,00 m2	Venda 410,87 Carlos Corazza Imóveis Fone 3406 2871 - R\$ 105.000,00



RESUMO FINAL

- Lote matrícula nº 19.453 – Valor R\$ 189.000,00
- Lote matrícula nº 19.458 – Valor R\$ 189.000,00
- Lote matrícula nº 19.454 – Valor R\$ 203.000,00
- Lote matrícula nº 19.456 – Valor R\$ 203.000,00
- Lote matrícula nº 19.457 – Valor R\$ 203.000,00
- Lote matrícula nº 8.334 – Valor R\$ 99.000,00

Importa consignar, que considerando as características dos bens objetos desta avaliação, o valor definido encontra-se dentro dos critérios adotados, não representando um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes deste, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Sem mais, ficamos à disposição deste Juízo bem como das partes, para maiores esclarecimentos.

Garça, 15 de março de 2019

Ronaldo Sanches Bracciali
Perito nomeado

ANEXO I**P. 0005797-68.2002.8.26.8.0201****1ª VARA DA COMARCA DE GARÇA**

ÁLBUM FOTOGRÁFICO CONTENDO 20 FOTOS
DIGITALIZADAS REFERENTES AOS LOTES 09, 10, 18, 19 e 20
DA QUADRA 137 e LOTE 7P DA QUADRA 11 – BAIRRO
LABIENÓPOLIS – MATRÍCULAS 19.453; 19.454; 19.456;
19.457; 19458 e 8.334 – DO CRI DE GARÇA.



FOTO 01 – VISTA DA FRENTE DO TERRENO – AVENIDA FAUSTINA – LOTE 09 e 10

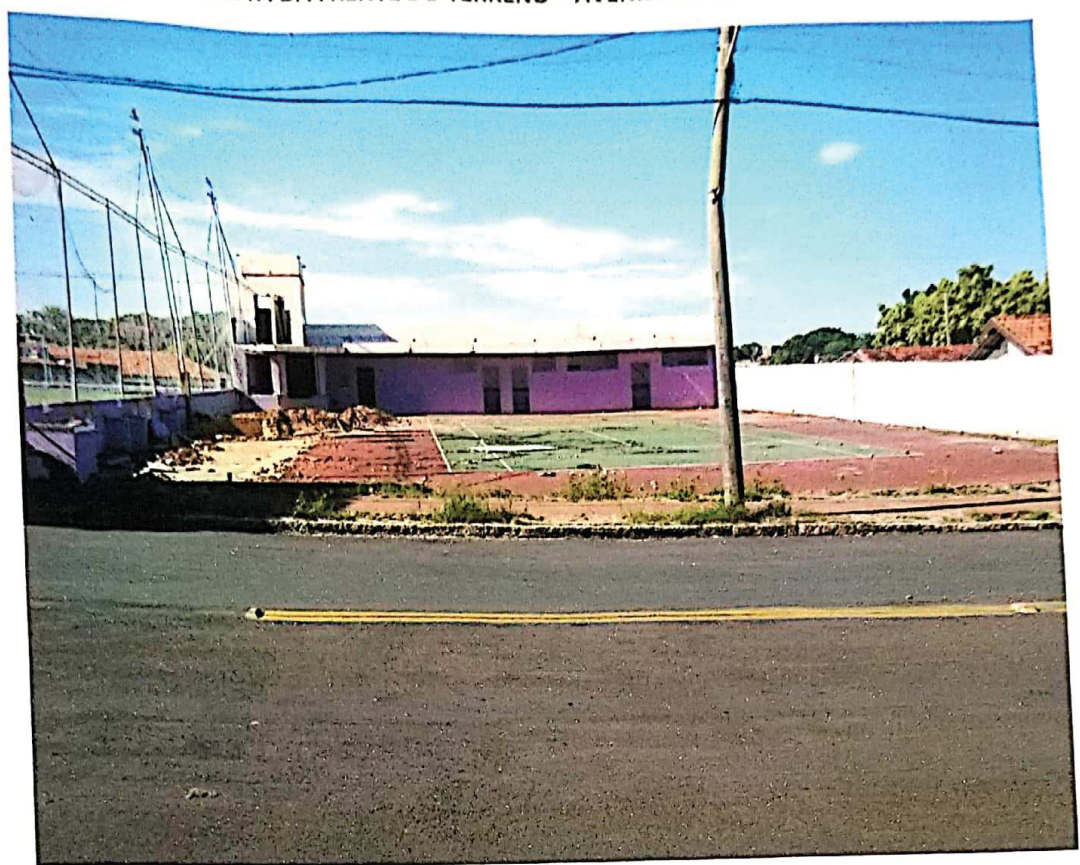


FOTO 02 – VISTA PARCIAL FRENTE AVENIDA FAUSTINA- LOTE 09 e 10



FOTO 03 – DIVISA COM ACADEMIA *Work Body Fitness*

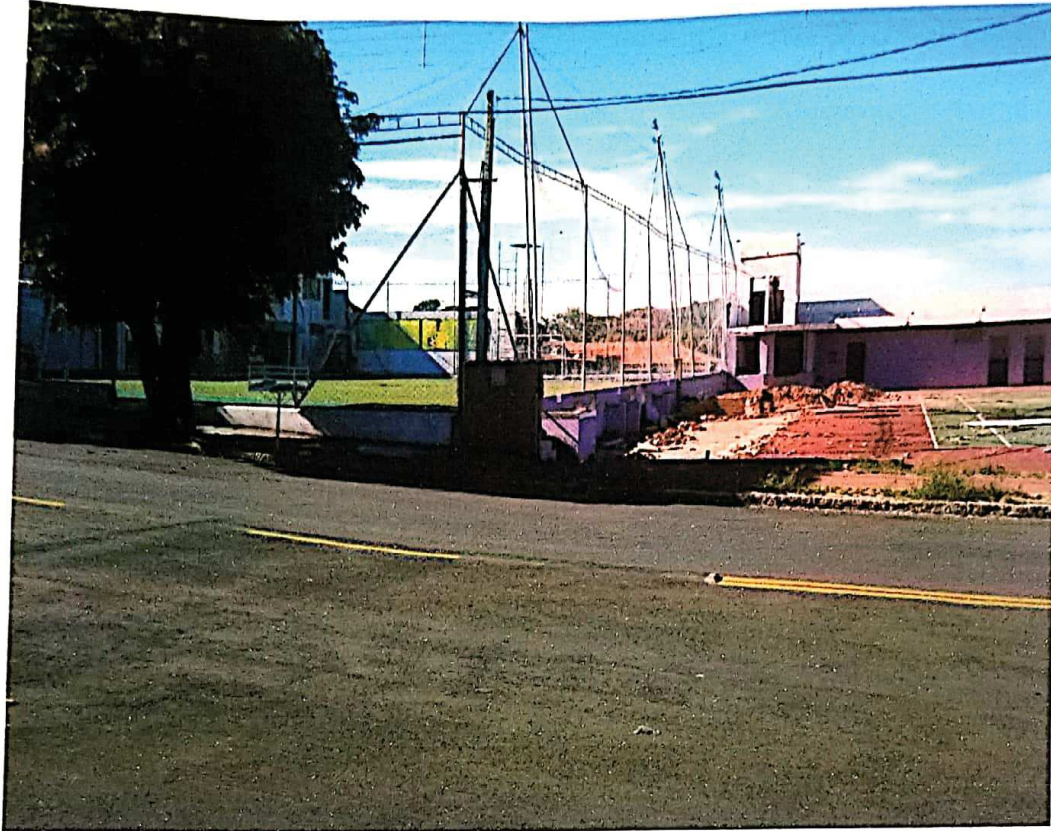


FOTO 04 – DIVISA COM ACADEMIA – INSTALAÇÕES DESTRUÍDAS



FOTO 05 – VISTA PARCIAL FUNDOS/FRENTE – LOTES 09 E 10



FOTO 06 – VISTA PARCIAL FUNDOS/FRENTE - LOTES 09 E 10



FOTO 07 – VISTA INTERNA DA CONSTRUÇÃO DESTRUÍDA



FOTO 08 – VISTA INTERNA DA CONSTRUÇÃO DESTRUÍDA



FOTO 09 – VISTA INTERNA PARCIAL DA CONSTRUÇÃO DESTRUÍDA

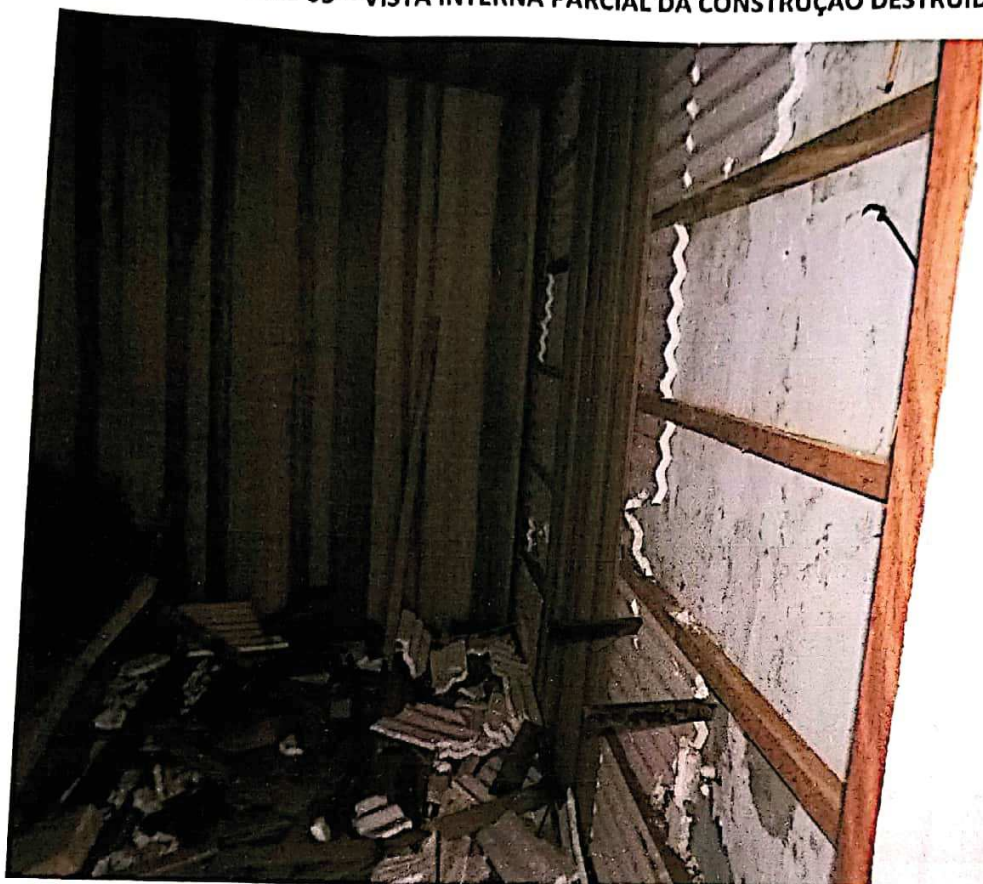


FOTO 10 – VISTA INTERNA DA CONSTRUÇÃO DESTRUÍDA



FOTO 11 – VISTA FRENTE - RUA OTÁVIO – LOTES 18, 19 e 20



Foto 12 – VISTA FRENTE – RUA OTÁVIO – LOTES 18, 19 E 20

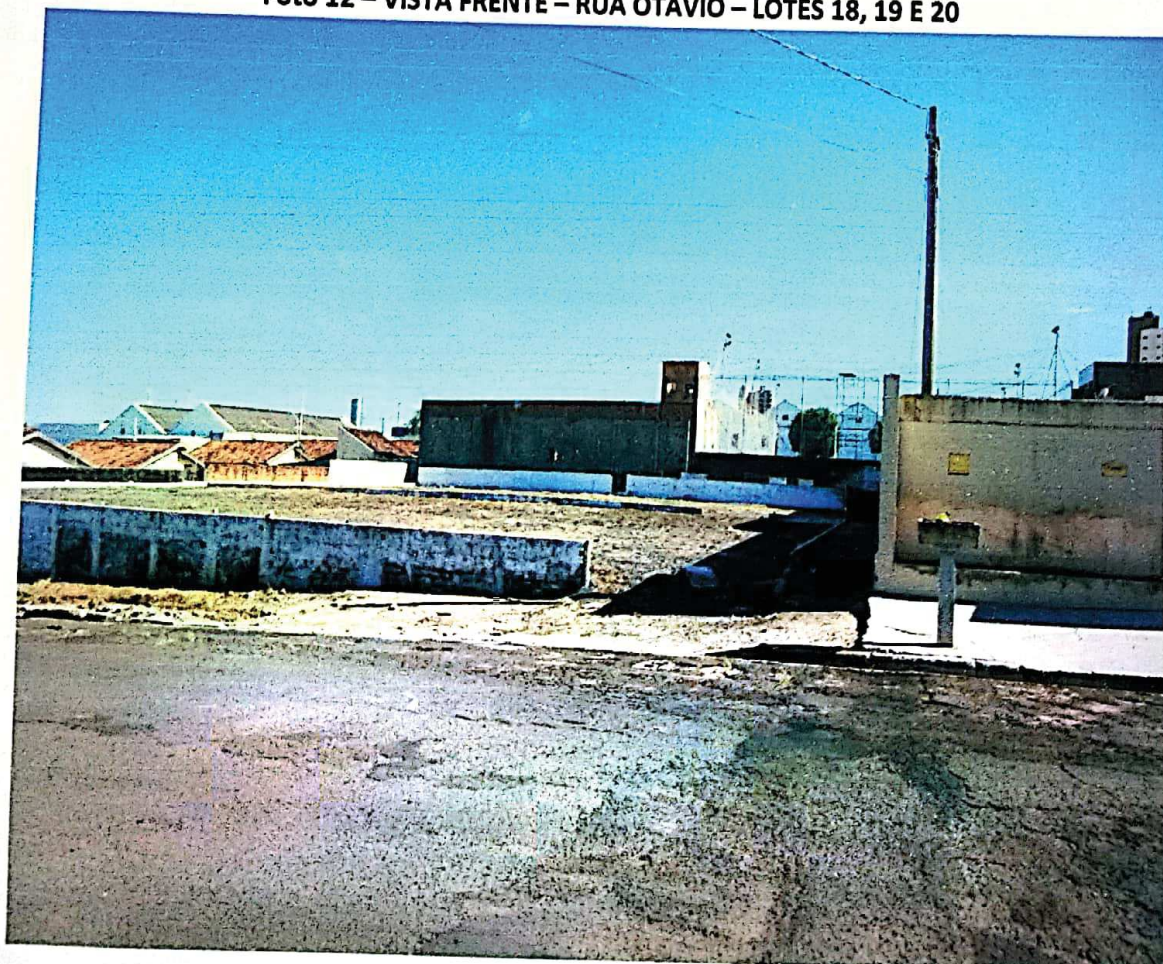


FOTO 13 - VISTA FRENTE - RUA OTÁVIO - LOTES 18, 19 e 20



FOTO 14 - VISTA PARCIAL FUNDO/FRENTE LOTES 18,19 e 20



FOTO 15 – PORTÃO DE ACESSO FUNDOS - RUA MARCELINO ROSSINI LOTE 7P – QUADRA 11

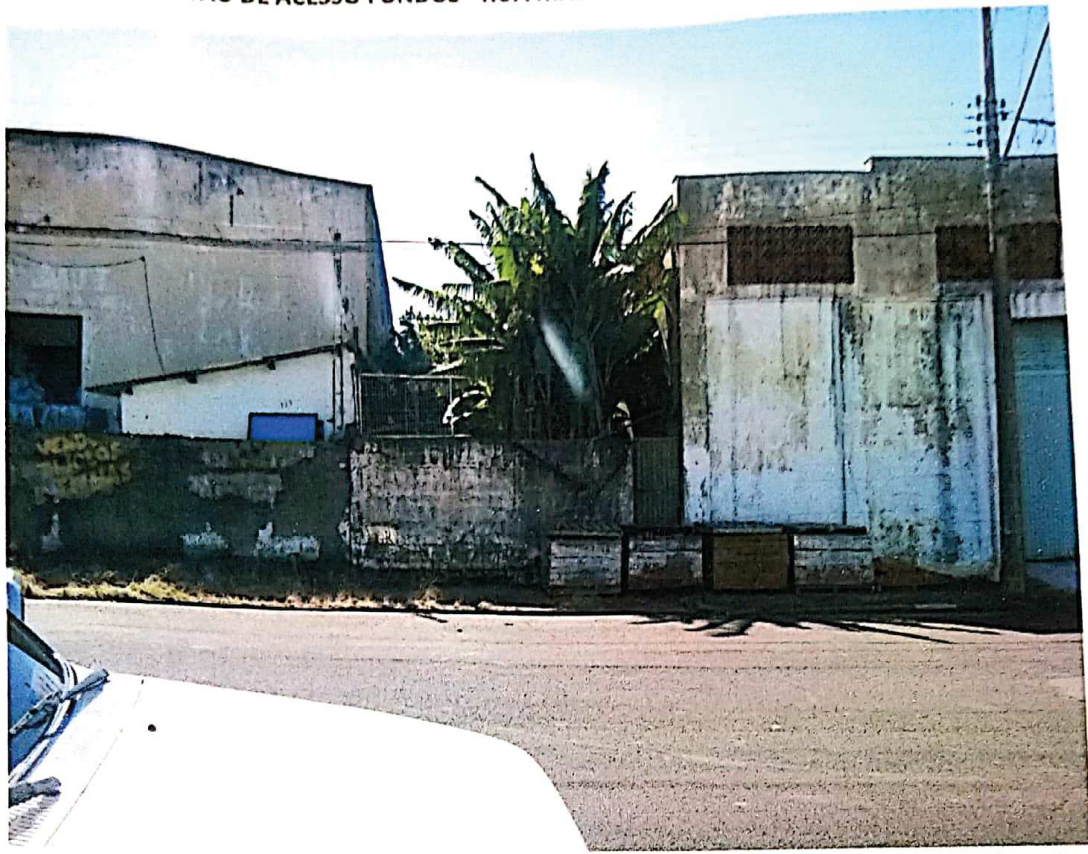


FOTO 16 – VISTA FRENTE ACESSO PELA RUA DR. GARCEZ LOTE 7P – QUADRA 11



FOTO 17 – VISTA FUNDOS DIVISA DO LOTE 7P – RUA DR. GARCEZ COM O PRÉDIO RECICLA



FOTO 18 – VISTA INTERNA DO LOTE 7P – QUADRA 11



FOTO 19 – VISTA INTERNA SENTIDO RUA DR. GARCEZ - LOTE 7P QUADRA 11

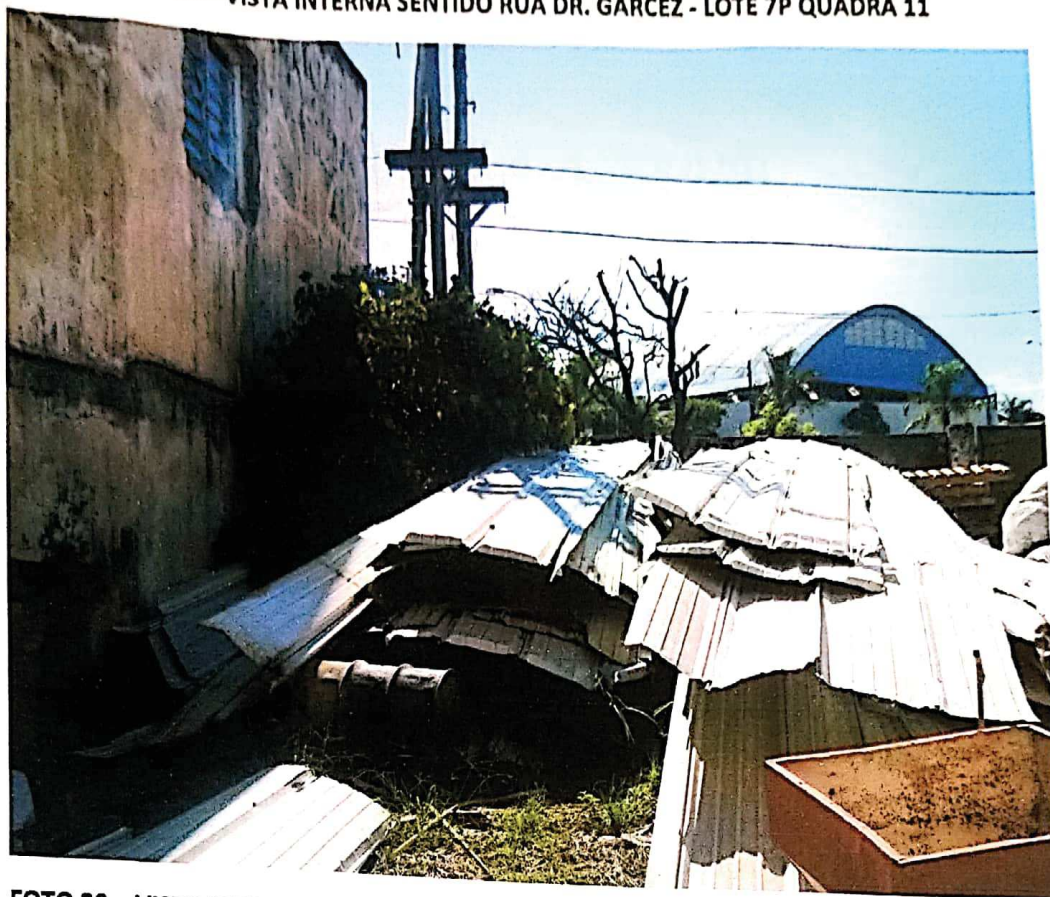


FOTO 20 – VISTA INTERNA LOTE 7P PORTÃO DE ACESSO PELA RUA MARCELINO ROSSINI

