

034

306
100
E

05

COMARCA DE MIGUELÓPOLIS

VARA CÍVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 0002568-20.2011.8.26.0352

CARTA PRECATÓRIA

(Oriunda do Juízo de Direito da 35ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo – Processo nº 583.00.2006.244476-7/000000-000 - Número de Ordem 2070 / 2006, sendo requerente BAYER CROPS SCIENCE LTDA e requerido NH GAROFO RODRIGUES E CIA LTDA)

MIGUELÓPOLIS, JANEIRO DE 2.015

034

101
E
327
[Handwritten signature]

057

LAUDO E SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO
2. PROVIDÊNCIAS INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO
3. OS IMÓVEIS OBJETOS DA PRESENTE AVALIAÇÃO
 - 3.1 - LOCALIZAÇÕES DOS IMÓVEIS
 - 3.2 - TOPOGRAFIA DOS IMÓVEIS PENHORADOS
 - 3.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS
 - 3.4 - DESCRIÇÃO DAS MICRORREGIÕES
 - 3.5 - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS PENHORADOS
4. PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÕES DE VALORES
 - 4.1 - INTRODUÇÃO
 - 4.2 - PESQUISA DE TERRENOS
5. AVALIAÇÃO
 - 5.1 - INTRODUÇÃO
 - 5.2 - METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
 - 5.3 - VALORES BÁSICOS UNITÁRIOS
 - 5.4 - VALORES DOS IMÓVEIS
 - 5.4.1. VALOR DO IMÓVEL DA RUA ANTÔNIO BENTO PEIXOTO, Nº 584 - Centro
 - 5.4.2. VALOR DA ÁREA COM FRENTE PARA A RODOVIA MGP-040 (EXPANSÃO URBANA)
 - 5.4.3. VALOR DO IMÓVEL DA AVENIDA FRONTINO DE FREITAS - PARQUE SÃO MIGUEL
6. CONCLUSÃO
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS
 - 7.1 - DECLARAÇÃO DO PERITO TENDO EM VISTA O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL
 - 7.2 - ENCERRAMENTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUIZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
MIGUELÓPOLIS - SP

PROCESSO Nº 0002568-20.2011.8.26.0352

CARTA PRECATÓRIA

(Oriunda do Juízo de Direito da 35ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo – Processo nº 583.00.2006.244476-7/000000-000 – Número de Ordem 2070 / 2006, sendo requerente BAYER CROPS SCIENCE LTDA e requerido NH GAROFO RODRIGUES E CIA LTDA)

1. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo, a determinação do valor de mercado dos imóveis penhorados e relacionados junto a carta precatória Oriunda do Juízo de Direito da 35ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior da Comarca de São Paulo – Processo nº 583.00.2006.244476-7/000000-000 – Número de Ordem 2070 / 2006, sendo requerente BAYER CROPS SCIENCE LTDA e requerido NH GAROFO RODRIGUES E CIA LTDA, fls. 02, usando metodologia e critério técnico de avaliação.

Entende como valor de mercado, aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra, venda e da utilidade dos mesmos.

034

329

102-
[Handwritten signature]

05

2. PROVIDÊNCIAS INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO

Para proceder a presente avaliação, foi primeiramente feita uma vistoria nos imóveis penhorados, colhendo-se assim os subsídios necessários a esta avaliação. Posteriormente foram feitas pesquisas sobre o valor de mercado de terras e terrenos nas microrregiões de localizações dos imóveis.

3. OS IMÓVEIS OBJETOS DA PRESENTE AVALIAÇÃO

3.1 - LOCALIZAÇÕES DO IMÓVEIS


➤ **MATRÍCULA Nº 2.130 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP**

O imóvel da Matrícula nº 2.130 do CRI da Comarca de Miguelópolis-SP, localiza-se na Rua Antônio Bento Peixoto, nº 584 (e não nº 585 como consta erroneamente na matrícula), Centro, lado par da numeração, distante 25,20 metros da esquina da Avenida Leopoldo Carlos de Oliveira.
Cadastro nº 000.198.204.178/80

➤ **MATRÍCULA Nº 6.828 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP**

A chácara da Matrícula nº 6.828 do CRI da Comarca de Miguelópolis-SP, situa-se na **Fazenda Boa Sorte**, com acesso pela Rodovia MGP-040, distante aproximadamente 270 m do trevo enfrente a Carol/Posto Combustível e cadastrada na Prefeitura Municipal sob o nº 200.094.001 e nº 200.094.002.

➤ **MATRÍCULA Nº 6.862 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP**

330


O imóvel da Matrícula nº 6.862 do CRI da Comarca de Miguelópolis-SP, localiza-se na Avenida Frontino de Freitas, Parque São Miguel, sendo o terreno composto do Lote 08 da Quadra 01. Cadastro nº 221.215.017

3.2 - TOPOGRAFIA DOS IMÓVEIS PENHORADOS

➤ **MATRÍCULA Nº 2.130 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP**

O imóvel da Matrícula nº 2.130 do CRI da Comarca de Miguelópolis-SP, apresenta topografia plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.

➤ **MATRÍCULA Nº 6.828 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP**

A chácara da Matrícula nº 6.828 do CRI da Comarca de Miguelópolis-SP, apresenta a área com pequeno desnível em relação ao córrego do Lageado, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.

➤ **MATRÍCULA Nº 6.862 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP**

O imóvel da Matrícula nº 6.862 do CRI da Comarca de Miguelópolis-SP, apresenta topografia plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.

3.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os imóveis das Matrículas nº 2.130 e nº 6.862, são imóveis urbanos e apresentam os seguintes melhoramentos públicos: rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércio próximos, etc.

Comarca da Capital - Estado de
Miguelópolis
074

336
105

Já a chácara da Matrícula 6.828, é servida por rede de energia elétrica e rodovia asfaltada (MGP-040).

3.4 – DESCRIÇÕES DAS MICRORREGIÕES

A Matrícula nº 2.130, localiza-se em uma microrregião mista, com residências, comércios.

A Matrícula nº 6.828, localiza-se em uma microrregião mista, com residências, comércios e áreas de destinadas a agricultura e pecuária de corte e leite.

A Matrícula nº 6.862, localiza-se em uma microrregião mista, com residências, comércios e áreas de destinadas a agricultura e pecuária de corte e leite.

3.5 – DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS PENHORADOS (Fls. 18, 20 e 23)

➤ **MATRÍCULA Nº 2.130 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP (FLS. 18)**


- ✓ **Uma Casa de Morada**, construída de tijolos e coberta de telhas, localizada à Rua Antônio Bento Peixoto, nº 584 (e não 585 como consta erroneamente na matrícula), desta cidade, do lado par da numeração, distante 25,20 metros da esquina da Avenida Leopoldo Carlos de Oliveira, sendo dois assoalhados, dois amosaicados e quatro cimentados, estando três forrados, com alpendre, água encanada e esgoto, contendo quintal, uma cobertura de telhas francesas, com pilares de tijolos, com tanque de cimento e uma outra cobertura com telhas, anexa ao lado e o respectivo terreno que mede 14,00 metros de frente e fundo, por 25,00 metros de cada lado, confrontando pelo lado direito de quem da via pública olha o terreno confronta com a Companhia de Telefones do Brasil Central (CTBC), e do lado esquerdo confronta com José Paulo Figueiredo e Outros, cadastro nº 000.198.204.178/80.

332
05

OBS.: A casa é composta por hall de entrada (piso cerâmica/lajotado), garagem (lajotada/piso cerâmica/telha de barro), lavabo (piso cerâmica/lajotado/bi até o teto/pia granito/telha de barro), sala de estar (piso cerâmica/lajotada/telha de barro) dala de jantar (piso cerâmica/lajotada), escritório (piso taco/lajotado/telha de barro), suíte (piso taco/lajotado/armário embutido/ar condicionado/telha de barro) – banheiro (piso cerâmica/lajotado/bi até o teto/pia granito/sanca/telha de barro), banheiro social (piso cerâmica/lajotado/bi até o teto/banheira/pia de granito/divisória granito/telha de barro), três dormitórios (piso cerâmica/lajotado/armário embutido/ar condicionado/telha de barro), despensa (piso cerâmica/lajotado), cozinha (piso cerâmica/lajotada/bi até o teto/armário modulado/pia e bancada de granito/telha de barro), varanda externa (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada/bi 1,70m), banheiro empregada (piso cerâmica/telha de barro/bi 1,60 m/madeira aparelhada), lavanderia (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada/bi 1,70 m), varanda/quiosque (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada/churrasqueira/balcão revestido em pedra e bancada de granito), lavanderia (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada/parte de parede azulejada) e quarto de empregada (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada). No dia da vistoria, o signatário foi fazer o levantamento da área construída, mas o Sr. Nardo Harley, informou que não havia necessidade, pois, o mesmo informou que a construção apresenta área construída de 320,00 m².

➤ **MATRÍCULA Nº 6.828 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP (FLS. 20)**

- ✓ **UMA GLEBA** de terras, situada na **Fazenda Boa Sorte**, nesta cidade e comarca, com área de 20.931,86 metros quadrados, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: "Tem início no marco - D, o qual faz alinhamento com o marco - VII, na distância de 85,60 metros e rumo de 88° 50' NE, confrontando com a Gleba - A, pertencente ao Sr. Joaquim Inácio de Azevedo. Deflete à, com rumo 01° 30' 00" SE e distância de 174,20 metros até atingir o marco - VIII, que faz vértice com a MGP - 040. Neste lance a confrontação é com a Gleba - B. Daí, deflete à direita em confrontação com a MGP - 040 com rumo de 88° 36' 20" NO e distância de 154,20 metros

333


até o marco – E. Deflete à direita com rumo de 20° 12' NE e distância de 187,70 metros até atingir o marco inicial (D). Neste lance a confrontação é com a gleba – V.
Cadastro nº 200.094.001.

OBS.: Segundo informações do Cadastro Físico da Prefeitura Municipal de Miguelópolis – SP, foi feita uma divisão da Chácara, sendo que a área 15.552,05 m² ficou para o Sr. Nardo Harley Garofo Rodrigues, e a área restante de 5.174,82 m² ficou para o Sr. José Ramualdo da Silva Sobrinho, conforme documentos anexos.


➤ **MATRÍCULA Nº 6.862 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP (FLS. 23)**

- ✓ **UM TERRENO**, sem benfeitorias, localizado na Avenida Frontino de Freitas, nesta cidade e comarca, constante do lote 08, da quadra 01, do Parque São Miguel, lado ímpar, distante 20 metros da esquina da Rua Um, medindo 10,00 metros de frente e fundo, por 25,00 metros de cada um dos lados; confrontando na frente com a Avenida citada; no fundo com o lote 05; do lado direito de quem da avenida citada olha o imóvel, confronta com o lote 09; e do lado esquerdo com o lote 07; com área de 250,00 metros quadrados.
Cadastro nº 221.215.017

4 - PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÕES DE VALORES

4.1 - INTRODUÇÃO

Devido à escassez de dados de mercado, o signatário optou pela pesquisa em locais próximos e dentro da mesma microrregião geoeconômica em forma de cotações, através de corretores e pessoas ligadas ao ramo imobiliário. O valor do m² da construção adotado foi

334

elaborado pelo Pini Sistemas (Construção Mercado 162 – Janeiro 2015), sendo necessário depreciá-lo, pois a construção não é nova.

4.2 – PESQUISA DE TERRENOS

4.2.1. PESQUISA TERRENO RUA ANTÔNIO BENTO PEIXOTO

- 1) Local: Rua Antônio Bento Peixoto (entre as Avenidas Leopoldo Carlos de Oliveira e a Avenida Antônio Alves Figueiredo), Centro, Miguelópolis/SP
Área: 350,00 m² (14,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;
Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 415,00 / m²
Informante = Donizete Frizol (corretor)
Tel. (16) 3835-1055 Cel. (16) 999685614

- 2) Local: Rua Antônio Bento Peixoto (entre as Avenidas Leopoldo Carlos de Oliveira e a Avenida Antônio Alves Figueiredo), Centro, Miguelópolis/SP
Área: 350,00 m² (14,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;
Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 477,00 / m²
Informante = Marco Antônio P. Neves (corretor)
Cel. (16) 999661085

335

- 3) Local: Rua Antônio Bento Peixoto (entre as Avenidas Leopoldo Carlos de Oliveira e a Avenida Antônio Alves Figueiredo), Centro, Miguelópolis/SP
Área: 350,00 m² (14,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;
Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 445,00 / m²
Informante = Valter Luís Raminelli (corretor)
Tel. (16) 3835-2040 Cel. (16) 999796358
- 4) Local: Rua Antônio Bento Peixoto (entre as Avenidas Leopoldo Carlos de Oliveira e a Avenida Antônio Alves Figueiredo), Centro, Miguelópolis/SP
Área: 350,00 m² (14,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;
Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 477,00 / m²
Informante = Francisco de Assis Moura (corretor)
Cel. (16) 991124022 - 981523324
- 5) Local: Rua Antônio Bento Peixoto (entre as Avenidas Leopoldo Carlos de Oliveira e a Avenida Antônio Alves Figueiredo), Centro, Miguelópolis/SP
Área: 350,00 m² (14,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;
Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 445,00 / m²
Informante = Márcio Baesso (corretor)

336
110
E

Tel. (16) 3835-1591 Cel. 991548251

6) Local: Rua Antônio Bento Peixoto (entre as Avenidas Leopoldo Carlos de Oliveira e a Avenida Antônio Alves Figueiredo), Centro, Miguelópolis/SP

Área: 350,00 m² (14,00 m x 25,00m)

Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;

Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércio próximos, etc.

Cotação

Data = Janeiro/2015

Valor = R\$ 480,00 / m²

Informante = Mauro Rodrigues Oliveira (Encarregado Setor de Tributação da PM de Miguelópolis-SP)

Tel. (16) 3835-6686

PESQ.	UNIT PESQ (m ²)	Ff	Fp	Ft	Ftr	Ftp	Fmp	UNIT. HOMG (m ²)
01	R\$ 415,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 373,50
02	R\$ 477,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 429,30
03	R\$ 445,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 400,50
04	R\$ 477,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 429,30
05	R\$ 445,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 400,50
06	R\$ 480,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 432,00

a) Média aritmética = \bar{X} = R\$ 410,85 / m²

b) Desvio Padrão S = 23,40 / m²

c) Saneamento dos dados suspeitos

c.1 - Coeficiente de Variação (CV)

Calculando cv, temos que:

CV = 5,69 %

O nível de CV está dentro dos limites satisfatórios.

034

337

057

c.2 - Saneamento de elementos suspeitos

Aplicamos o critério de Chauvenet, onde faremos uma análise individual dos elementos, através do cálculo do fator "d", que deverá ser inferior ao valor de "d critério", extraído da tabela de valores críticos de Chauvenet (d/s).

Para $n = 6$ $d \text{ crítico} = 1,73$
 $d_{\text{inf}} = 1,60$ OK! $d_{\text{sup}} = 0,90$ OK!

Como os valores de d, são os extremos e inferiores ao d crítico, concluímos que a amostragem pode ser utilizada em sua totalidade, ou seja,

Não há dados para eliminar.

Para Amostragens pequenas ($n < 30$), é recomendado adotar a distribuição contínua de probabilidade "t" STUDENT.

Na tabela de valores dos Percentis (tp) da distribuição de STUDENT, para $t = 0,9$ e "u" graus de liberdade (simplificado), temos:

Para $n = 6$ $V = 5$ $tp = 1,48$

$V_{\text{min}} = R\$ 395,36 / m^2$ $V_{\text{max}} = R\$ 426,34 / m^2$

No presente caso o signatário adota o valor médio de R\$ 410,85 / m² como valor base.)

4.2.2. PESQUISA CHÁCARA – RODOVIA MGP - 040 (entre o Conjunto Habitacional João Crisotomo de Freitas e o Trevo da Carol), Miguelópolis - SP

- 1) Local: Rodovia MGP – 040, entre o Conjunto Habitacional Crisótomo de Freitas e o Trevo da Carol, Miguelópolis – SP;
Área: 15.552,05 m² (conforme croqui anexo e cadastro da Prefeitura Municipal);
Topografia = Área com pequeno desnível em relação ao córrego do Lageado, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.
Melhoramento Público = A área é servida por rede de energia elétrica, iluminação pública e rodovia asfaltada (MGP-040).
Cotação
Data = Janeiro/2015

338
112
a

Valor = R\$ 14,50 / m²
Informante = Donizete Frizol (corretor)
Tel. (16) 3835-1055 Cel. (16) 999685614

2) Local: Rodovia MGP – 040, entre o Conjunto Habitacional Crisótomo de Freitas e o Trevo da Carol, Miguelópolis – SP;
Área: 15.552,05 m² (conforme croqui anexo e cadastro da Prefeitura Municipal);

Topografia = Área com pequeno desnível em relação ao córrego do Lageado, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.

Melhoramento Público = A área é servida por rede de energia elétrica, iluminação pública e rodovia asfaltada (MGP-040).

Cotação

Data = Janeiro/2015

Valor = R\$ 16,00 / m²

Informante = Marco Antônio P. Neves (corretor)

Cel. (16) 999661085

3) Local: Rodovia MGP – 040, entre o Conjunto Habitacional Crisótomo de Freitas e o Trevo da Carol, Miguelópolis – SP;
Área: 15.552,05 m² (conforme croqui anexo e cadastro da Prefeitura Municipal);

Topografia = Área com pequeno desnível em relação ao córrego do Lageado, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.

Melhoramento Público = A área é servida por rede de energia elétrica, iluminação pública e rodovia asfaltada (MGP-040).

Cotação

Data = Janeiro/2015

Valor = R\$ 15,00 / m²

Informante = Valter Luís Raminelli (corretor)

Tel. (16) 3835-2040 Cel. (16) 999796358

4) Local: Rodovia MGP – 040, entre o Conjunto Habitacional Crisótomo de Freitas e o Trevo da Carol, Miguelópolis – SP;
Área: 15.552,05 m² (conforme croqui anexo e cadastro da Prefeitura Municipal);

Topografia = Área com pequeno desnível em relação ao córrego do Lageado, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.

Melhoramento Público = A área é servida por rede de energia elétrica, iluminação pública e rodovia asfaltada (MGP-040).

Cotação

339
113
E

Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 16,00 / m²
Informante = Francisco de Assis Moura (corretor)
Cel. (16) 991124022 - 981523324

5) Local: Rodovia MGP – 040, entre o Conjunto Habitacional Crisótomo de Freitas e o Trevo da Carol, Miguelópolis – SP;
Área: 15.552,05 m² (conforme croqui anexo e cadastro da Prefeitura Municipal);
Topografia = Área com pequeno desnível em relação ao córrego do Lageado, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.
Melhoramento Público = A área é servida por rede de energia elétrica, iluminação pública e rodovia asfaltada (MGP-040).
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 14,50 / m²
Informante = Márcio Baesso (corretor)
Tel. (16) 3835-1591 Cel. 991548251

6) Local: Rodovia MGP – 040, entre o Conjunto Habitacional Crisótomo de Freitas e o Trevo da Carol, Miguelópolis – SP;
Área: 15.552,05 m² (conforme croqui anexo e cadastro da Prefeitura Municipal);
Topografia = Área com pequeno desnível em relação ao córrego do Lageado, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco.
Melhoramento Público = A área é servida por rede de energia elétrica, iluminação pública e rodovia asfaltada (MGP-040).
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 14,50 / m²
Informante = Mauro Rodrigues Oliveira (Encarregado Setor de Tributação da PM de Miguelópolis-SP)
Tel. (16) 3835-6686

PESQ.	UNIT PESQ (M ²)	Ff	UNIT. HOMG (M ²)
01	R\$ 14,50	0,90	R\$ 13,05
02	R\$ 16,00	0,90	R\$ 14,40
03	R\$ 15,00	0,90	R\$ 13,50

350
[Handwritten signature]

04	R\$ 16,00	0,90	R\$ 14,40
05	R\$ 14,50	0,90	R\$ 13,05
06	R\$ 14,50	0,90	R\$ 13,05

a) Média aritmética = \bar{X} = R\$ 13,58 / m²

b) Desvio Padrão S = 0,66 / m²

c) Saneamento dos dados suspeitos

c.1 - Coeficiente de Variação (CV)

Calculando c.v., temos que: $CV = 5,69\%$
O nível de CV está dentro dos limites satisfatórios.

c.2 - Saneamento de elementos suspeitos

Aplicamos o critério de Chauvenet, onde faremos uma análise individual dos elementos, através do cálculo do fator "d", que deverá ser inferior ao valor de "d crítico", extraído da tabela de valores críticos de Chauvenet (d/s).

Para $n = 6$ d crítico = 1,73
 $d_{inf} = 0,80$ OK! $d_{sup} = 1,24$ OK!

Como os valores de d, são os extremos e inferiores ao d crítico, concluímos que a amostragem pode ser utilizada em sua totalidade, ou seja,

Não há dados para eliminar.

Para Amostragens pequenas ($n < 30$), é recomendado adotar a distribuição contínua de probabilidade "t" STUDENT.

Na tabela de valores dos Percentis (t_p) da distribuição de STUDENT, para $t = 0,9$ e "u" graus de liberdade (simplificado), temos:

Para $n = 6$ $V = 5$ $t_p = 1,48$

$V_{min} = R\$ 13,14 / m^2$ $V_{max} = R\$ 14,02 / m^2$

No presente caso o signatário adota o valor médio de R\$ 13,58 / m² como valor base.

34h
[Handwritten Signature]

**4.2.3. PESQUISA TERRENO AVENIDA FRONTINO DE FREITAS -
PARQUE SÃO MIGUEL - MIGUELÓPOLIS - SP**

- 1) Local: Avenida Frontino de Freitas, entre a Rua Alzino Moreira Tosta e a divisa com a área plantada, Parque São Miguel – Miguelópolis-SP;
Área: 250,00 m² (10,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;
Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 160,00 / m²
Informante = Donizete Frizol (corretor)
Tel. (16) 3835-1055 Cel. (16) 999685614
- 2) Local: Avenida Frontino de Freitas, entre a Rua Alzino Moreira Tosta e a divisa com a área plantada, Parque São Miguel – Miguelópolis-SP;
Área: 250,00 m² (10,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;
Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 180,00 / m²
Informante = Marco Antônio P. Neves (corretor)
Cel. (16) 999661085
- 3) Local: Avenida Frontino de Freitas, entre a Rua Alzino Moreira Tosta e a divisa com a área plantada, Parque São Miguel – Miguelópolis-SP;
Área: 250,00 m² (10,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;
Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.
Cotação
Data = Janeiro/2015
Valor = R\$ 150,00 / m²

3/12
[Handwritten Signature]

Informante = Valter Luís Raminelli (corretor)
Tel. (16) 3835-2040 Cel. (16) 999796358

- 4) Local: Avenida Frontino de Freitas, entre a Rua Alzino Moreira Tosta e a divisa com a área plantada, Parque São Miguel – Miguelópolis-SP;
Área: 250,00 m² (10,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;

Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.

Cotação

Data = Janeiro/2015

Valor = R\$ 180,00 / m²

Informante = Francisco de Assis Moura (corretor)

Cel. (16) 991124022 - 981523324

- 5) Local: Avenida Frontino de Freitas, entre a Rua Alzino Moreira Tosta e a divisa com a área plantada, Parque São Miguel – Miguelópolis-SP;
Área: 250,00 m² (10,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;

Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.

Cotação

Data = Janeiro/2015

Valor = R\$ 150,00 / m²

Informante = Márcio Baesso (corretor)

Tel. (16) 3835-1591 Cel. 991548251

- 6) Local: Avenida Frontino de Freitas, entre a Rua Alzino Moreira Tosta e a divisa com a área plantada, Parque São Miguel – Miguelópolis-SP;
Área: 250,00 m² (10,00 m x 25,00m)
Topografia = Plana, sendo o solo superficial aparentemente firme e seco;

Melhoramento Público = Rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, cabo telefônico, asfalto, meio fio, sendo servido por coleta de lixo, e comércios próximos, etc.

Cotação

Data = Janeiro/2015

Valor = R\$ 150,00 / m²

363
M.R.O.

Informante = Mauro Rodrigues Oliveira (Encarregado Setor de
Tributação da PM de Miguelópolis-SP)
Tel. (16) 3835-6686

PESQ.	UNIT PESQ (m ²)	Ff	Fp	Ft	Ftr	Ftp	Fmp	UNIT. HOMG (m ²)
01	R\$ 160,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 144,00
02	R\$ 180,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 162,00
03	R\$ 150,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 135,00
04	R\$ 180,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 162,00
05	R\$ 150,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 135,00
06	R\$ 150,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 135,00

a) Média aritmética = \bar{X} = R\$ 145,50 / m²

b) Desvio Padrão S = 13,24 / m²

c) Saneamento dos dados suspeitos

c.1 - Coeficiente de Variação (CV)

Calculando cv, temos que: $CV = 9,10 \%$
O nível de CV está dentro dos limites satisfatórios.

c.2 - Saneamento de elementos suspeitos

Aplicamos o critério de Chauvenet, onde faremos uma análise individual dos elementos, através do cálculo do fator "d", que deverá ser inferior ao valor de "d critério", extraído da tabela de valores críticos de Chauvenet (d/s).

Para $n = 6$ d crítico = 1,73
 $d_{inf} = 0,79$ OK! $d_{sup} = 1,25$ OK!

Como os valores de d, são os extremos e inferiores ao d crítico, concluímos que a amostragem pode ser utilizada em sua totalidade, ou seja,

Não há dados para eliminar.

354
E

Para Amostragens pequenas ($n < 30$), é recomendado adotar a distribuição contínua de probabilidade "t" STUDENT.
Na tabela de valores dos Percentis (t_p) da distribuição de STUDENT, para $t = 0,9$ e "u" graus de liberdade (simplificado), temos:

Para $n = 6$ $V = 5$ $t_p = 1,48$

$V_{min} = R\$ 136,74 / m^2$ $V_{max} = R\$ 154,26 / m^2$

No presente caso o signatário adota o valor médio de $R\$ 154,26 / m^2$ como valor base.

5. AVALIAÇÃO

5.1. INTRODUÇÃO

Pelas características do terreno, pode-se afirmar que se trata de imóveis urbanos, de meio de quadra.

5.2. METODOLOGIA E CRITÉRIO DA AVALIAÇÃO.

No presente caso, utilizou o método comparativo com nível de precisão normal para avaliação dos terrenos. Para a avaliação da construção foi utilizado o critério de Ross-Heidecke, sendo o valor do m^2 de construção elaborado pela Pini (Construção Mercado 162 – Janeiro 2015)

5.3. VALORES BÁSICOS UNITÁRIOS

Com objetivo de apurar o justo valor do m^2 de terreno, foi feita uma pesquisa de mercado, relatada no item 4.2 deste laudo, sendo:

345
[Handwritten signature]

➤ **Rua Antônio Bento Peixoto**

V.B.U = R\$ 410,85 / m²

➤ **Área (Chácara) de frente para a Rodovia MGP-040,**

V.B.U = R\$ 13,58 / m²

➤ **Avenida Frontino de Freitas - Parque São Miguel**

V.B.U = R\$ 145,50 / m²

5.4. VALORES DOS IMÓVEIS

5.4.1. VALOR DO IMÓVEL DA RUA ANTÔNIO BENTO PEIXOTO, Nº 584 - Centro

VALOR DO TERRENO (VT)

Área = 350,00 m² (14,00 m x 25,00 m)
V.B.U = R\$ 410,85 / m²

VALOR DO TERRENO (VT)

VT = 350,00 x 410,85 = R\$ 143.797,50

VT = R\$ 143.797,50

CONSTRUÇÃO (Vc)

Área = 320,00 m²
i = 30 Vo = 60 anos
k = 39,10 d = 0,609
Mercado, nº 162- Janeiro/2015)

i/Vo = 50 % Estado c
V.B.U (2) = R\$ 1.305,12 / m² (Guia Construção

346
[Handwritten Signature]
120

$$V_c = 320,00 \times 0,609 \times 1.305,12 = R\$ 254.341,80$$

$$V_c = R\$ 254.341,80$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + V_c$$

$$VI = R\$ 143.797,50 + R\$ 254.341,80 = R\$ 398.139,30$$

$$VI = R\$ 398.139,30$$

(TREZENTOS E NOVENTA E OITO MIL CENTO E TRINTA E NOVE REAIS E TRINTA CENTAVOS)

5.4.2. VALOR DA ÁREA COM FRENTE PARA A RODOVIA MGP-040 (EXPANSÃO URBANA)

VALOR DA ÁREA (Va)

Área: 15.552,05 m² (conforme croqui anexo e cadastro da Prefeitura Municipal);

$$V.B.U = R\$ 13,58 / m^2$$

OBS.: Segundo informações do Cadastro Físico da Prefeitura Municipal de Miguelópolis - SP, foi feita uma divisão da Chácara, sendo que a área 15.552,05 m² ficou para o Sr. Nardo Harley Garofo Rodrigues, e a área restante de 5.174,82 m² ficou para o Sr. José Ramualdo da Silva Sobrinho, conforme documentos anexos.

VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = 15.552,05 \times 13,58 = R\$ 211.197,00$$

$$VT = R\$ 211.197,00$$

(DUZENTOS E ONZE MIL CENTO E NOVENTA E SETE REAIS)

5.4.3. VALOR DO IMÓVEL DA AVENIDA FRONTINO DE FREITAS -
PARQUE SÃO MIGUEL

VALOR DO TERRENO (VT)

Área = 250,00 m² (10,00 m x 25,00 m)
V.B.U = R\$ 145,50 / m²

VALOR DO TERRENO (VT)

VT = 250,00 x 145,50 = R\$ 36.375,00

VT = R\$ 36.375,00

(TRINTA E SEIS MIL TREZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)

6. CONCLUSÃO

**DIANTE DO EXPOSTO, ESTIMO
NA PRESENTE DATA COMO
VALORES DOS IMÓVEIS OS ABAIXO
ESPECIFICADOS:**

➤ **MATRÍCULA Nº 2.130 DO CRI DA COMARCA DE
MIGUELÓPOLIS-SP (FLS. 18)**

Uma Casa de Morada, construída de tijolos e coberta de telhas,
localizada à Rua Antônio Bento Peixoto, nº 584 (e não 585 como
consta erroneamente na matrícula), desta cidade, do lado par

034

308

057

da numeração, distante 25,20 metros da esquina da Avenida Leopoldo Carlos de Oliveira, sendo dois assoalhados, dois amosaicados e quatro cimentados, estando três forrados, com alpendre, água encanada e esgoto, contendo quintal, uma cobertura de telhas francesas, com pilares de tijolos, com tanque de cimento e uma outra cobertura com telhas, anexa ao lado e o respectivo terreno que mede 14,00 metros de frente e fundo, por 25,00 metros de cada lado, confrontando pelo lado direito de quem da via pública olha o terreno confronta com a Companhia de Telefones do Brasil Central (CTBC), e do lado esquerdo confronta com José Paulo Figueiredo e Outros, cadastro nº 000.198.204.178/80.

OBS.: A casa é composta por hall de entrada (piso cerâmica/lajotado), garagem (lajotada/piso cerâmica/telha de barro), lavabo (piso cerâmica/lajotado/bi até o teto/pia granito/telha de barro), sala de estar (piso cerâmica/lajotada/telha de barro) dala de jantar (piso cerâmica/lajotada), escritório (piso taco/lajotado/telha de barro), suite (piso taco/lajotado/armário embutido/ar condicionado/telha de barro) – banheiro (piso cerâmica/lajotado/bi até o teto/pia granito/sanca/telha de barro), banheiro social (piso cerâmica/lajotado/bi até o teto/banheira/pia de granito/divisória granito/telha de barro), três dormitórios (piso cerâmica/lajotado/armário embutido/ar condicionado/telha de barro), despensa (piso cerâmica/lajotado), cozinha (piso cerâmica/lajotada/bi até o teto/armário modulado/pia e bancada de granito/telha de barro), varanda externa (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada/bi 1,70m), banheiro empregada (piso cerâmica/telha de barro/bi 1,60 m/madeira aparelhada), lavanderia (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada/bi 1,70 m), varanda/quiosque (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada/churrasqueira/balcão revestido em pedra e bancada de granito), lavanderia (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada/parte de parede azulejada) e quarto de empregada (piso cerâmica/telha de barro/madeira aparelhada). No dia da vistoria, o signatário foi fazer o levantamento da área construída, mas o Sr. Nardo Harley, informou que não havia necessidade, pois, o mesmo informou que a construção apresenta área construída de 320,00 m².

AVALIADA EM R\$ 398.139,30
(TREZENTOS E NOVENTA E OITO MIL CENTO
E TRINTA E NOVE REAIS E TRINTA
CENTAVOS)

319
123
E

057

0

> **MATRÍCULA Nº 6.828 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP (FLS. 20)**

UMA GLEBA de terras, situada na **Fazenda Boa Sorte**, nesta cidade e comarca, com área de 20.931,86 metros quadrados, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: "Tem início no marco - D, o qual faz alinhamento com o marco - VII, na distância de 85,60 metros e rumo de 88° 50' NE, confrontando com a Gleba - A, pertencente ao Sr. Joaquim Inácio de Azevedo. Deflete à, com rumo 01° 30' 00" SE e distância de 174,20 metros até atingir o marco - VIII, que faz vértice com a MGP - 040. Neste lance a confrontação é com a Gleba - Mb. Daí, deflete à direita em confrontação com a MGP - 040 com rumo de 88° 36' 20" NO e distância de 154,20 metros até o marco - E. Deflete à direita com rumo de 20° 12' NE e distância de 187,70 metros até atingir o marco inicial (D). Neste lance a confrontação é com a gleba - V.
Cadastro nº 200.094.001.

OBS.: Segundo informações do Cadastro Físico da Prefeitura Municipal de Miguelópolis - SP, foi feita uma divisão da Chácara, sendo que a área 15.552,05 m² ficou para o Sr. Nardo Harley Garofo Rodrigues, e a área restante de 5.174,82 m² ficou para o Sr. José Ramualdo da Silva Sobrinho, conforme documentos anexos.

AVALIADA EM R\$ 211.197,00
(DUZENTOS E ONZE MIL CENTO E NOVENTA E SETE REAIS)

> **MATRÍCULA Nº 6.862 DO CRI DA COMARCA DE MIGUELÓPOLIS-SP (FLS. 23)**

UM TERRENO, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA Avenida Frontino de Freitas, nesta cidade e comarca, constante do lote 08, da quadra 01, do Parque São Miguel, lado ímpar, distante 20 metros da esquina da Rua Um, medindo 10,00 metros

de frente e fundo, por 25,00 metros de cada um dos lados; confrontando na frente com a Avenida citada; no fundo com o lote 05; do lado direito de quem da avenida citada olha o imóvel, confronta com o lote 09; e do lado esquerdo com o lote 07; com área de 250,00 metros quadrados.
Cadastro nº 221.215.017

AVALIADO EM R\$ 36.375,00
(TRINTA E SEIS MIL TREZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1 - DECLARAÇÃO DO PERITO TENDO EM VISTA O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O signatário declara que a presente perícia obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- Os imóveis objeto desta avaliação foram inspecionados pessoalmente pelo perito;
- A coleta de dados foi feita diretamente pelo perito;
- A execução deste laudo foi feita atendendo a técnica mais viável, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;
- O signatário acredita que todas as informações coletadas e utilizadas na realização deste laudo foram dadas por pessoas de boa fé, podendo nelas confiar,
- Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar sua função profissional;

- 034
- 354
- 054
- Tomou-se como fundamento para execução deste laudo, os princípios e preceitos emanados do Código de Ética Profissional,
 - O currículo do signatário encontra-se a disposição junto ao Cartório deste Ofício Cível, conforme Provimento 797/03 do Conselho Superior de Magistratura.

7.2 - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 26 (vinte e seis) folhas impressas somente no anverso, sendo esta folha assinada, as demais rubricadas e, mais o anexo fotográfico e documental.

O perito coloca-se a disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

MIGUELÓPOLIS, 26 DE JANEIRO DE 2.015.



GONZAGA DE MOURA
CREA - 0400375420

352

SI

126

E

05

ANEXO
FOTOGRAFICO

353



123

e

**IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 2.130
DO CRI DE MIGUELÓPOLIS – SP**
(Rua Antônio Bento Peixoto, nº 584 - Centro)

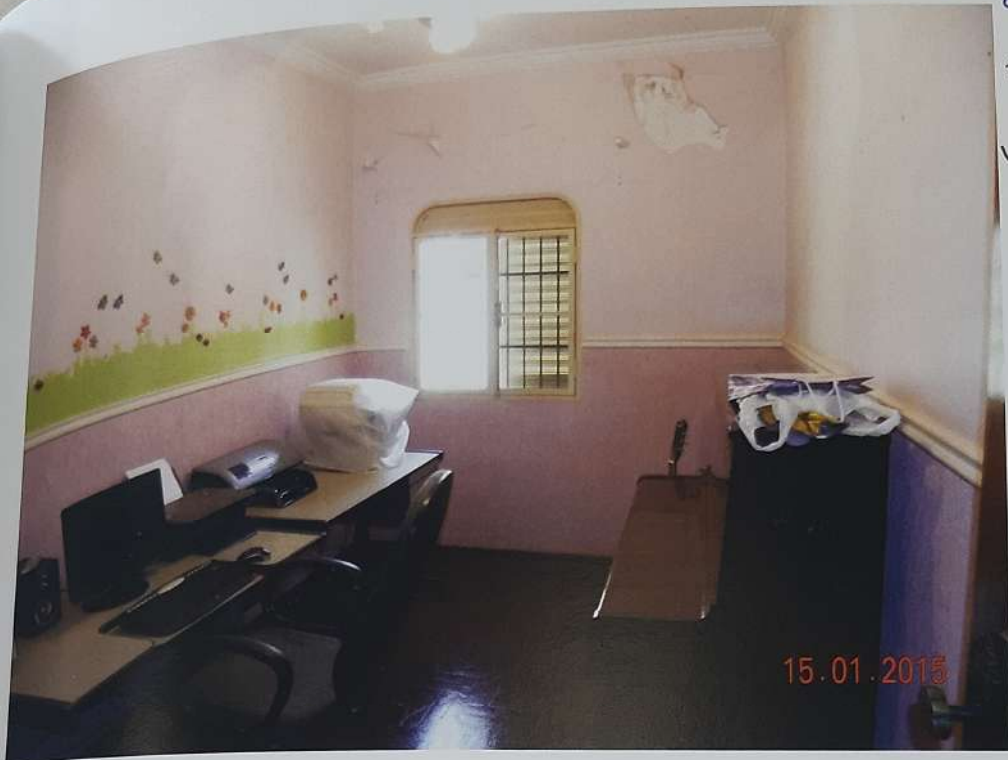
128 ع

354
S



129

355
\$



15.01.2015



15.01.2015

130 ع
356
A



131
E
15.01.2015
357
[Signature]



132 ✓

358



15.01.2015



15.01.2015

133

359



15.01.2015



15.01.2015

134

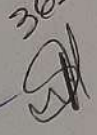
360
S



15.01.2015



15.01.2015

135
362


**IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 6.828
DO CRI DE MIGUELÓPOLIS – SP
(Chácara localizada na Rodovia MGP – 40)**



136 ✓

362

[Handwritten signature]



137
363
[Signature]

05

**IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 6.862
DO CRI DE MIGUELÓPOLIS – SP
(Av. Frontino de Freitas – Parque São Miguel)**

A
iel
não

034




138
364
R



A
e
o ne
& B
icana -
or - site:
Ação de
essoa de seu
posa KARLA
a o bom e fiel
nstrumento não

034

057

124
365


SP
ORA
91 e
o o nº
W & B
mericana -
m.br - site:
Ação de
pessoa de seu
esposa KARLA
para o bom e fiel
e instrumento não

ANEXO DOCUMENTAL

034

PÁG. 01 DE 01
 Exercício: 2016
 Usuário: BETO
 Páginas: 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 198.204.178 Matrícula: 2130
 Cobrança: NORMAL Período:
 Proprietário: Setor: 00000
 Nome: KARLA BARBOSA DA SILVA RODRIGUES RG/Insc: 533 2000
 CPF/CNPJ: 08162074880 RG/Insc: 67921,84

Endereço do Imóvel: RUA ANTONIO BENTO PEIXOTO, 584 - CENTRO
 Logra: RUA ANTONIO BENTO PEIXOTO, 584 - CENTRO
 Bairro: CENTRO CEP: 14530000
 Cidade: MIGUELÓPOLIS UF: SP

Área do Terreno: 353,72
 Zoneamento: 00001 - Primeira
 Valor Venal Terreno: 9233,50
 Profundidade: 0
 Fração Ideal: 0,00
 Testada: 13,8
 Lad. Esquerdo: 0
 Lad Direito: 0

Característica Desdobro
 0010 - Remoção 0001 - Sim
 0002 - Pedologia 0001 - NORMAL
 0012 - Taxa de Iluminação 0001 - Sim

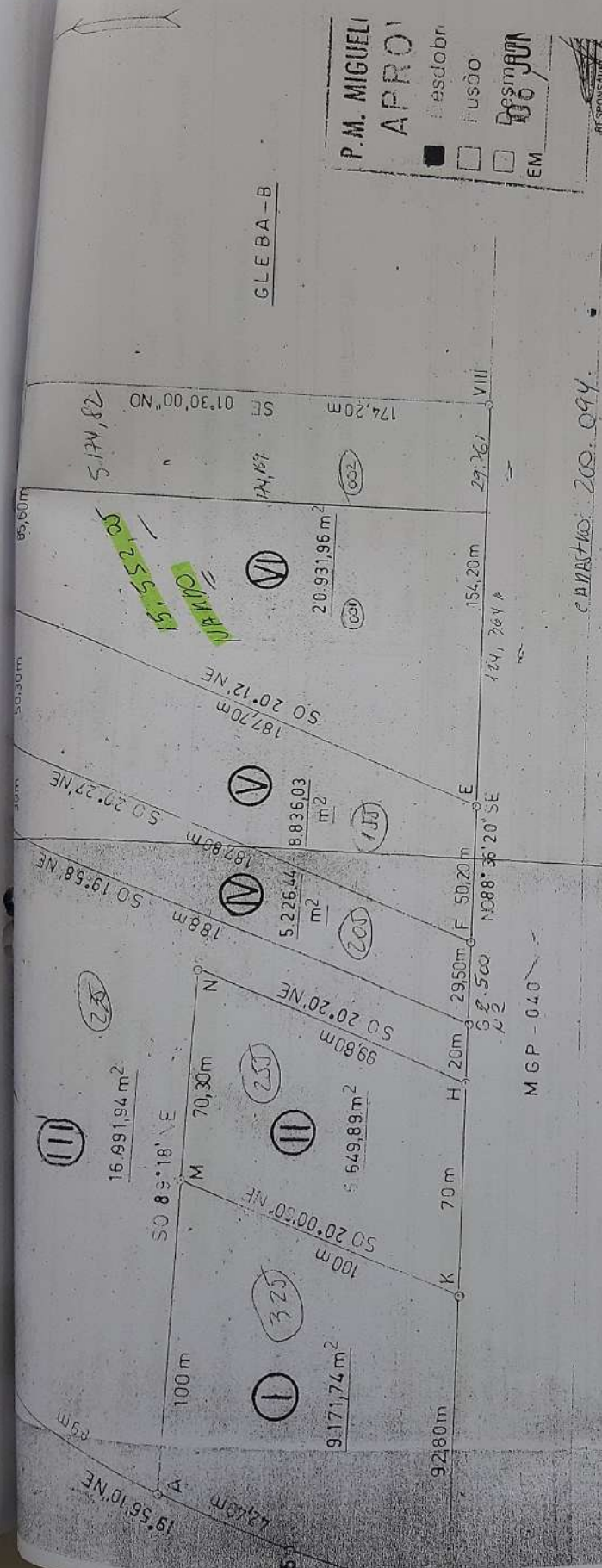
Área Edificada: 200,23
 Tipo Edif: 00001 - Luxo
 Valor Venal Edific: 58688,34

Característica Desdobro
 0005 - Conservação 0002 - BOM - APARENCIA
 0005 - Localização Urbana 0001 - ZONA 01

Data da Construção: 30/12/1899
 Área Edificada Total: 200,23

140
 366

a,
 18-
 3/SP
 NDRA
 191 e
 ob o nº
 io W & B
 americana -
 om.br - site:
 r Ação de
 pessoa de se
 esposa KAR
 para o bom r
 e instrument



P. M. MIGUEL
 APPROVADO
 Desdobr
 Fusão
 Desimbu
 30 JUN
 EM

Saad Ibrahim
 OREA 50601

JOAQUIM IGNÁCIO DE AZEVEDO e OUTROS
 MIGUELÓPOLIS SP.

ÁREA TOTAL = 67.808 m²

ENCARGOS CAR...
 (Handwritten signature)

ESCALA = 1:2.000

DISTÂNCIA (m.)	RUMO
3,20	34° 15' 03" NO
3,75	07° 20' 12" NO
7,50	13° 40' 16" NE
41,70	17° 32' 21" NE

18-
 BISP
 NDRA
 191 e
 ob o nº
 ão W & B
 americana -
 om.br - site:
 or Ação de
 pessoa de seu
 esposa KARLA
 para o bom e fi
 e instrumento n

034

Praca Vovô Marquinhos, N° 100 - Centro
Ficha Cadastral Exercício: 2015

Exercício: 2015
Usuário: BETO
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 200.094.001
Cobrança: NORMAL
Proprietário: **Marcia: 6.828**
Setor: 00000
Lei: 17/06/2003
Quadra: 00000
Lote: 00000
Unid: 00000
Seção: 00000
Face: 00000
Valor Venal: 57989,20
Atarajão: 17/06/2003
Cadastro: 17/06/2003

Nome: **NARDO HARLEY GAROFO RODRIGUES**
CPF/CNPJ: 43960413149
RG/Insc: 2078591 SSP
Compromissário e/ou Co-responsável

Endereço do Imóvel
Logra: MGP-040 PROLONGAMENTO DA AV. YOSHI, - prot. 576/2012
Bairro: EXPANSAO URBANA
CEP: 14530000
Endereço de Correspondência
Logra: RUA ANTONIO BENTO PEIXOTO, 584 -
Bairro: CENTRO
CEP: 14530000
Cidade: MIGUELÓPOLIS
UF: SP

Área do Terreno: 15552,05
Zonamento: 00012 - Zona 12
Valor Venal Terreno: 53253,01
Profundidade: 0
Fração Ideal: 0,00
Testada: 124,364
Lad. Esquerdo: 0
Lad Direito: 0

Característica
0001 - Topografia
Desdobro 0001 - NORMAL
Característica da Edifica
0002 - Pedologia
Desdobro 0001 - NORMAL
Característica da Edifica
0004 - Área de Preservação
Desdobro 0001 - Sim Área de Preservação

Área Edificada: 40,00
Tipo Edif: 00004 - Popular
Valor Venal Edific: 4736,19
Data da Construção: 10/08/2012
Área Edificada Total: 40,00

Característica
0005 - Conservação
Desdobro 0001 - NOVA - OBRA RECENTE
Característica
0006 - Localização Urbana
Desdobro 0001 - ZONA 01

Handwritten notes: 142, 368, and a signature.

Fragment of another document visible on the right edge, containing text like "NDRA", "18-", "B/SP", "191 e", "rio W & B", "Americana -", "om.br - site:", "or Ação de", "a pessoa de seu", "esposa KARLA", "para o bom e fiel", "este instrumento nã".

034

PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUELOPOLIS
 PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUELOPOLIS - DIVISÃO DE TRIBUTOS CNPJ: 45353307000104
 Praça Vovó Marquilha, Nº 100 - Centro
 Ficha Cadastral Exercício: 2015

Data Emissão: 13/08/2015
 Hora: 14:40:46
 Exercício: 2015
 Usuário: MAURO
 Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 200.094.002 Matrícula: 6828
 Cobrança: NORMAL Período:
 Proprietário: JOSE RAMUALDO DA SILVA SOBRINHO RGF/Insc: 127886187
 Nome: JOSE RAMUALDO DA SILVA SOBRINHO RGF/Insc: 127886187
 CPF/CNPJ: 01991788878
 Endereço do Imóvel:
 Logra: MGP-040 PROLONGAMENTO DA AV. YOSHI, - Prot.576/2012
 Bairro: EXPANSAO URBANA CEP: 14530000
 UF: SP

Sector: Lei:
 Quadra: Ateração: 0
 Lote:
 Unid: Cadastro: 10/08/2012 Valor Venal: 31978,35
 Seção:
 Face:
 Compromissário e/ou Co-responsável:
 Nome: JOSE RAMUALDO DA SILVA SOBRINHO RGF/Insc: 127886187
 CPF/CNPJ: 01991788878

Endereço de Correspondência:
 Logra: AV YOSHI NOMIYAMA, 1351 -
 Bairro: EXPANSAO URBANA CEP: 14530000
 Cidade: MIGUELOPOLIS UF: SP

Característica do Terreno:
 Área do Terreno: 5174,82 Valor Venal Terreno: 26058,11 Profundidade: 0 Testada: 29,761 Lad. Esquerdo: 0 Lad Direito: 0
 Zoneamento: 00012 - Zona 12 Fração Ideal: 0,00

Característica Desdobro:
 0010 - Remoção 0002 - Não 0001 - Topografia 0001 - NORMAL 0011 - Conservação 0002 - Não
 0002 - Padologia 0001 - NORMAL 0004 - Área de Preservação 0001 - Sem Área de Preservação

Característica da Edifícia:
 Área Edificada: 50,00 Valor Venal Edifício: 5920,24 Data da Construção: 10/08/2012 Área Edificada Total: 50,00
 Tipo Edif.: 00004 - Popular

Característica Desdobro:
 0005 - Conservação 0001 - NOVA - OBRA RECENTE 0005 - Localização Urbana 0001 - ZONA 01

143
 369

da,
 418-
 B/SP
 NDRA
 5.191 e
 sob o nº
 rio W & B
 Americana -
 com.br - site:
 or Ação de
 a pessoa de s
 esposa KAF
 para o bom
 este instrument

Matrícula: 221.215.017
 Cobrança: NORMAL
 Proprietário

DADOS CADASTRAIS

Cadastrado: 221.215.017
 Matrícula: 6852
 Cobrança: NORMAL
 Período:
 Proprietário: N.H. GAROFO RODRIGUES & LTDA EPP
 CPF/CNPJ: 04844120000126
 RG/Insc: 04844120000126

Sector: 00000
 Lei:
 Ateração: 0
 Lote:
 Unid: Cadastrado: 0
 Seção:
 Valor Venal: 1514,39
 Face:

Compromissário e/ou Co-responsável
 Nome: N.H. GAROFO RODRIGUES & LTDA EPP
 CPF/CN: 04844120000126
 RG/Insc

Endereço do Imóvel
 Logra: AV FRONTINO DE FREITAS,
 Bairro: PARQUE SÃO MIGUEL
 CEP: 14530000

Endereço de Correspondência
 Logra: AV. LEOPOLDO C. DE OLIVEIRA, 696 -
 Bairro: CENTRO
 CEP: 14530000
 Cidade: MIGUELÓPOLIS
 UF: SP

Característica do Terreno
 Área do Terreno: 250,00
 Valor Venal Terreno: 1514,39
 Profundidade: 0
 Fração Ideal: 0,00
 Testada: 10
 Lad. Esquerdo: 0
 Lad Direito: 0
 Zoneamento: 00008 - Oitava

Característica
 0010 - Remoção
 0002 - Pedologia
 0001 - Slim
 0001 - NORMAL

Característica
 0001 - Topografia
 0001 - NORMAL

Característica
 0011 - Conservação
 0001 - Sim

Característica
 0001 - Normal
 0001 - Sim

144
 E
 370

da,
 418-
 BSP
 NDRA
 5.191 e
 sob o nº
 rio W & B
 Americana -
 com.br - site:
 or Ação de
 a pessoa de seu
 a esposa KARLA
 r para o bom e fiel
 ste instrumento não