



Gestor – Corretor – Perito – Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE SALTO/SP

Processo Físico nº: 0001737-28.1994.8.26.0526

Classe - Assunto Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência

Requerente: Agro Florestal Esperança Limitada

Requerido: Cerâmica Paiva Ltda

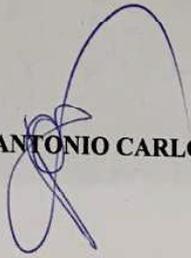
ANTONIO CARLOS MAZZO, portador do RG: 7.612.677-8 e do CPF/MF: 438.547.298-04, Perito Judicial inscrito no Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da Republica Federativa do Brasil (CONPEJ) nº 02.00.02.01, Avaliador de Imóveis cadastrado no Conselho Nacional dos Avaliadores de Imóveis (CNAI) nº 00.64.06 e Corretor de Imóveis, inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região (CRECI) nº 22.332, nomeado Perito Judicial, no Processo nº 0001737-28.1994.8.26.0526, às fls 2.180 dos Autos, em curso pelo Cartório do Primeiro Ofício – Seção Cível desta Comarca, vem respeitosamente à Vossa Excelência, depois de proceder aos estudos e diligencias que se fizeram necessárias, apresentar o presente Laudo de Avaliação, solicitando a expedição de alvará dos honorários periciais, vez que os trabalhos foram realizados.

Aproveito a oportunidade para reiterar os meus protestos de elevada estima e consideração,

Termos em que,

Pede e espera deferimento

Salto 07 de novembro de 2019


ANTONIO CARLOS MAZZO

2248
F

Zivera
e:

Lib
Cafel/m

650

DO
Loo

526 FSLJ.19.0001734-4 07119 1503 228



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

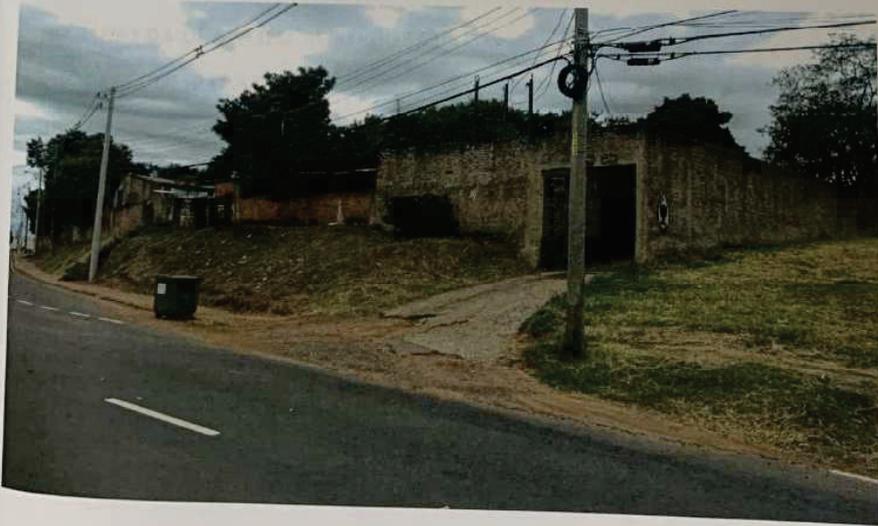
2249
A

"LAUDO DE AVALIAÇÃO"

NBR 14.653

IMÓVEL AVALIANDO

RUA RODOVIA SANTOS DUMONT S/Nº BAIRRO OLARIA
SALTO/SP



AM

o
-
-
Zivera
ce:
+
-
-
Lib
-
-
Cafel
6.650
/
DO
208



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2251
A

- DEPRECIÇÃO TABELA ROOS / HEIDECK
- TABELA PARA IMÓVEIS RESIDENCIAIS (PADRÃO CONSTRUTIVO)
- VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL MÉTODO QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
- RESULTADO
- VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
- GRAFICO DO RESULTADO
- DATAS DE REFERENCIA
- ANEXOS
- CONSIDERAÇÕES FINAIS

o
-
Zivera
te:
+
elido
-
Cottel
6.650
/
DO
dos

ABREVIATURAS

- IA - Imóvel Avaliando
- CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- CONPEJ - Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da Republica Federativa do Brasil
- Art. - Artigo
- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR - Normas brasileiras
- M² - Metro quadrado
- IPTU - Imposto predial, territorial e urbano
- R - Referências
- CUB - Custo Unitário Básico
- V.V - Valor de venda
- A.T.C- Área Total construída



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2252
A

- A.T.T- Área Total dos Terreno
- AT - Área do Terreno
- C/M²- Custo por metro quadrado
- V.G.V - Valor global de venda
- V.M - Valor médio
- TG - Total Geral
- MG - Média Geral
- VA - Valor Aluguel
- I.A.C- Idade aparente da construção
- DTC - Depreciação por Tempo de Construção
- R.F.D- Resultado do Fator de depreciação

o
7
-
Zivera
te:
+
elido
-
Woffel
6.650
/
DO
dos

ESCLARECIMENTOS

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé". O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelos interessados, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto mas que

OC



Gestor – Corretor – Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2253

[Handwritten signature]

possam vir a incidir sobre ele.

OBJETIVO

Obtenção do valor de mercado de venda do imóvel, objeto da matrícula nº 21.657 do Cartório de Registro de Imóveis de Salto/SP, antiga Cerâmica Paiva, com frente para a Rodovia Santos Dumont, praticamente com suas construções, praticamente demolidas ficando só o terreno e cerca de 17 casas pequenas com 30 m2 cada uma sendo que 14 casas abrigam antigos funcionários e 03casas abrigam invasores.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando se deu no dia 21 de outubro de 2019 as 9 horas com a presença deste signatário e também do Sr. Celso Dias de Jesus ex funcionário da Cerâmica Paiva.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIANDO

Uma gleba de terras, designada por Gleba A, desmembrada da Chácara Baunilha, Bairro Olaria, neste município que assim se descreve: Inicia-se a divisa no marco 253 margem direita da Rodovia SP -79, sentido Salto – Campinas, segue fazendo frente para a Rodovia, com rumo de 66,33 m por 86,81 metros, atingindo o Marco 247, já adentrando a antiga estrada não pavimentada Salto – Campinas, margem direita no sentido Salto – Campinas, o marco 247, deflete à direita segue fazendo frente para essa antiga estrada, com rumo de 76,00 N, por 33,28 metros, deflete à direita ainda fazendo frente para a antiga estrada citada, segue rumo 85,04 NW, por 12,68 metros, atingindo o marco 244. Neste ponto deflete à direita, segue rumo 37,47 SE, por 157,71 metros tendo à esquerda terras de Vicente Chiafredo Donalisio e outros e atinge o marco 249, deflete à direita neste ponto, segue rumo de 67,8 SW, por 169,45 metros, tendo a esquerda terras de Vicente Chiafredo Donalisio e outros, atingindo o marco 253, ponto inicial, fechando assim a área de 23.400 metros quadrados, onde hoje existem benfeitorias tais com casas velhas onde se abrigam antigos funcionários e invasores.

[Handwritten signature]

o
5
-
Zivera
te:
f
edico
-
Luffel
6.650
/ DO
100



ANTONIO CARLOS MAZZO

Gestor - Corretor - Perito - Avaliador

2256
7

b) Método Involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

c) Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pela somatória dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

d) Método da Capitalização da Renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista.

ESCOLHA DA METODOLOGIA

Poderia ser adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: que Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, na zona do imóvel avaliando ou em zonas com características compatíveis para comparação do mesmo, só que as áreas semelhantes, e com medidas compatíveis, ficam muito longe da área nobre que ocupa o imóvel avaliando. Portanto este signatário optou por utilizar o Método Involutivo.

- 1) Adotou-se o "Método Involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico - econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.
- 2) E também o método da Quantificação de custo : Apuração do valor do terreno e Apuração das benfeitorias, somando-se as duas grandezas, para achar o valor do imóvel avaliando.

AC

10

5

Zivera
ite:
+

edico

1/10/1991

36.650

DO
dos



Gestor – Corretor – Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

ESPECIFICAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

Terreno medindo :	23.400,00 m ²
Área Construída :	510 m ²
Padrão Construtivo:	Rústico
Estado de conservação:	Reparos Importantes
Idade aparente :	50 anos
Preço do m ² de terreno no local :	Da terra Bruta R\$ 390,00

APURAÇÃO DO VALOR 1º Método Involutivo

Freqüentemente, na avaliação de glebas, encontra-se com certa dificuldade áreas desocupadas e de dimensões elevadas para a comparação com o terreno avaliando, não se permitindo, deste modo, usar o Método Comparativo direto de mercado que, segundo a NBR 14653-2:2011, item 8.1.1, dentre todos os métodos para avaliação de bens, deve ser o preferencial método, sempre que possível. Este é o método preferível, pois compõe-se a amostra com imóveis com semelhanças com o avaliando, podendo-se trabalhar com variáveis que absorvam e expressem bem as características do bem avaliando em relação à amostra. Diante da impossibilidade do uso do método comparativo, a opção está na criação de projetos hipotéticos de loteamentos para definir-se o melhor aproveitamento econômico, alcançando por metodologia específica, que não fará parte deste artigo, o valor do terreno estudado e para o qual se busca o justo valor. Já para os lotes projetados no loteamento do projeto hipotético, estes serão avaliados pelo método comparativo direto de dados de mercado, sendo parte integrante dos cálculos para a obtenção do valor final da gleba.

Este estudo define valores percentuais para os itens utilizados nas obras para a construção de um loteamento para que, de forma simples e objetiva, se possa alimentar a planilha orçamentária com os dados necessários: dados do imóvel, preços unitários, dimensões etc. O que será visto a seguir. 2. Primeiros procedimentos As normas utilizadas para avaliação de bens fazem parte do acervo da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Utiliza-se a NBR 14653-2 de 2011 – Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos, na execução das avaliações aplicando-se, adicionalmente, a legislação e normas constantes da Tabela 1.

Handwritten signature/initials

2253
7

IO
—
—
Zivera
nte:
+

relido
—
/cotel^{cm}

36.650
/

DO
200



Gestor – Corretor – Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2258
F

DOCUMENTOS	ASSUNTO
Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99	Dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
Decreto Federal nº 81.621/78	Aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida
Decreto-Lei nº 9760/46	Dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
ABNT NBR 12721:2006	Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio - Procedimento
ABNT NBR 13752:1996	Perícias de engenharia na construção civil
ABNT NBR 14653-1:2001	Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais
ABNT NBR 12721:2006	Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos

Da tabela 1 – Legislação e Normas que acompanham a NBR 14653-2:2011 Fonte: Adaptado de ABNT NBR 14653-2:2011 De acordo com a NBR 14653-2:2011, o imóvel, gleba urbanizável, para o qual será feito o estudo para a avaliação, possui as seguintes classificações genéricas: o Quanto ao uso do imóvel – misto, pois o loteamento destina-se a lotes residenciais e comerciais (comércio de bairro); o Quanto ao tipo do imóvel – terreno (neste caso gleba); e o Quanto ao agrupamento dos imóveis – loteamento. Segundo Meirelles (2013: 134), Loteamento urbano é a divisão voluntária do solo em unidades edificáveis (lotes) com abertura de vias e logradouros públicos, na forma da legislação pertinente. Para proceder à avaliação, qualquer que seja o método escolhido, torna-se indispensável a vistoria do bem. Para se fazer um loteamento precisa-se de uma planilha de cálculo onde se calcula arruamentos, calçadas, áreas de doação para a Prefeitura e outros custos.

DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS DE UM LOTEAMENTO HIPOTÉTICO COM 23.400,00 M²

Gleba loteável 100 %	Área Reservada para Logradouro e Passeio	Área Reservada Para Doação à Prefeitura	Área Reservada Para Lotes Urbanizáveis
	20 % (Vinte Por cento)	15 % (quinze por cento)	65 % (sessenta e cinco por cento)
23.400 m ²	4.680 m ²	3.510 m ²	15.210 m ²

Pela lei federal 6766 de 19/12/1979 de parcelamento de solo urbano, a porcentagem de áreas públicas previstas são de no mínimo 35% da área da gleba, para: sistema de circulação (logradouros, passeios, ciclovias), implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público.

AM

IO

Zivera
nte:
+

edib
/cotel/m

36.650

DO DO
200



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador

ANTONIO CARLOS MAZZO

23.400 m ²	4.680 m ²	3.510 m ²	15.210 m ²
100 %	210 %	15 %	65 %

Como resultado deste estudo, criou-se uma planilha de custos estimados para o cálculo de urbanização e infraestrutura básica para projetos hipotéticos para a construção de loteamentos. O uso desta planilha auxiliará de forma objetiva na execução dos cálculos para a aplicação dos valores nos procedimentos das avaliações de imóveis, glebas urbanizáveis, pelo método involutivo. O custo do loteamento hipotético é um dos procedimentos necessários na execução da avaliação pelo método involutivo, que apresenta complexidades em sua elaboração, assim como também apresenta suas complexidades a elaboração do projeto hipotético do loteamento, em função dos requisitos que devem ser observados e obedecidos. Por este motivo decidiu-se pela criação da planilha que possa ser alimentada de forma simples e eficaz, cuja composição do orçamento, que lhe deu origem, deve ser verificada e revisada para que aquela seja aperfeiçoada, oferecendo, continuamente, melhores resultados.

Assim para que possamos saber o preço da gleba urbanizável utilizamos a fórmula desenvolvida por Oscar Olave: Calcula-se o preço do lote urbanizável, onde se tem valor bruto, custo da obra, desconto de áreas para arruamento e áreas para a Prefeitura e Lucro.

Para se achar o Valor do Terreno aplicamos a seguinte fórmula:

$$VT = S (1-K)q / 1 + L - D$$

VT = Valor Bruto do terreno

S = Área do Terreno

K = Perdas de Arruamento e áreas livres = 35 %

q = Preço médio de venda do m² do lote na região R\$ 1200,00

D: Onde Despesas legais com urbanização (Dp (despesas de projetos), Do (despesas de obra), Dc (despesas de comercialização), Di (despesa com impostos) e Da (despesas de administração).

$$D = 30 \% \times S (1-K)q$$

L = Lucro Razoável do Incorporador (em %) = 25 %

Como a localização do imóvel se encontra em uma área nobre da cidade, e os loteamentos vizinhos tem o preço de R\$ 1.200,00 o m², segundo pesquisas realizadas em diversas imobiliárias, que comercializam lotes nas proximidades do imóvel avaliando.

Então temos;

OC

2259
F

IO

Xivera
nte:
+

edico
/cottel^m

36.650

O DO
200



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2261
F

equipamentos com defeitos.

Fica obvio que o primeiro imóvel tem idade aparente bem menor que o segundo imóvel, resumindo os principais fatores para que a idade do imóvel e seu estado de conservação são:

Manutenção de boa qualidade, com mão de obra qualificada;

Pinturas constantes

Reformas parciais ou totais.

Este desconto no valor de uma benfeitoria é calculado pela tabela de Roos/Heideck.

Já o estado de conservação e padrão dos imóveis são caracterizados pelas

TABELAS a seguir:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

a) Novo
b) Entre Novo e Regular
c) Regular
d) Entre Regular e Reparos Simples
e) Reparos Simples
f) Entre Reparos Simples e Importantes
g) Reparos Importantes
h) Entre Reparos Importantes e Sem Valor

AC

IO

5

Zivera

nte:

+

edico

P/cattel¹³

36.650

O DO
dos



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2263
CF

Observação: Para o Imóvel, utilizamos o índice Reparos Importantes : para Idade aparente de 50 anos : valor : 70,40

TABELA DE PADRÃO CONSTRUTIVO PARA IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Padrão Construtivo / Intervalo de Valores/m2

RÚSTICO	mínimo: 0,360 médio: 0,420 máximo: 0,480
PROLETÁRIO	mínimo: 0,492 médio: 0,576 máximo: 0,660
ECONÔMICO	mínimo: 0,672 médio: 0,786 máximo: 0,900
SIMPLES	mínimo: 0,912 médio: 1,056 máximo: 1,200
MÉDIO	mínimo: 1,212 médio: 1,386 máximo: 1,560
SUPERIOR	mínimo: 1,572 médio: 1,776 máximo: 1,980
FINO	mínimo: 1,992 médio: 2,436 máximo: 2,880
LUXO	acima de 2,89

Valor Médio do Padrão Rustico : 0,420

Cálculo do Coeficiente de Depreciação

CDE : Coeficiente de Depreciação : $(100 - IT) / 100$

Onde ,

IT: Índice Retirado da Tabela Roos / Heideck

$$CDE: 100 - 70,40 / 100 = 0,704$$

II - Cálculo do Custo das Benfeitorias Sem Depreciação

VRB = Área construída x (Intervalo do Padrão x CUB)

Onde,

CUB : Custo Unitário Básico da Construção Civil

CUB : R\$ 1.430,04 Ref: outubro 2019

$$VRB = 510,00 \text{ m}^2 \times (\text{R\$ } 1.430,04 \times 0,420)$$

$$VRB = 510,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 600,61$$

$$VRB = \text{R\$ } 306.311,10$$

OM

IO

ES

Divera

nte:

edico

1/10/2019

36.650

O DO



ANTONIO CARLOS MAZZO

Gestor - Corretor - Perito - Avaliador

2064
7

III - Cálculo do Custo das Benfeitorias Considerando a Depreciação

$$VB = VRB \times CDE$$

Onde,

VB = Custo de Reedição das Benfeitorias

VRB = Custo de Reprodução das Benfeitorias sem Depreciação

CDE = Coeficiente de Depreciação

$$VB = R\$ 306.311,00 \times 0,704$$

$$VB = R\$ 215.642,94$$

Valor por imóvel : R\$

$$215.642,94 / 17 \text{ imóveis} =$$

$$R\$ 12.684,87 \text{ para cada}$$

imóvel

Obtém-se o valor do imóvel somando as duas grandezas:

Valor do terreno + Valor das Benfeitorias

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 9.126.000,00 + R\$ 215.642,94$$

$$VI = R\$ 9.341.642,90 \text{ arredondando}$$

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 9.340.000,00

NOVE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS

PCP

CIO

Divisa
ente:

reduzido

7/10/2011

36.650

TO DO
2011



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2265
7



ALUGUEL

No terreno supra existem 17 casas pequenas e simples com apenas 30 m² cada uma, sendo composta de sala/cozinha quarto e um banheiro, onde tem 14 moradores que são antigos funcionários da Cerâmica, e 03 Invasores.

Os moradores que faziam parte do quadro de funcionários da empresa de uma certa forma foram beneficiados pois moram sem pagar aluguel, sendo que os demais que moram em outros lugares, fora das dependências arcam com seus alugueis. Para se calcular os valores de aluguel dos moradores utilizamos o método próprio para este fim que é :

Método da Capitalização da Renda ou Rentabilidade (b)

Este método consiste em:

- 1º) Obter o valor do imóvel.
- 2º) Obtido este valor, aplica-se ao mesmo uma taxa de rentabilidade compatível traduzindo o justo valor do aluguel do imóvel.

Para imóveis comerciais a jurisprudência maciça consagrou a taxa de 6 a 12 % ao ano, e para imóveis residenciais temos de 4 a 12 % ao ano, variando de acordo com o tipo de imóvel. Estes índices utilizados pelos peritos judiciais cadastrados no CNAI, no CONPEJ e no IBAPE, estão relatados pelo perito e engenheiro Sergio Antonio Abunahman, no livro Curso de Engenharia Legal de Avaliações 4ª edição, da Editora Pini, podendo ser aplicado a média destas porcentagens em épocas propícias, mas como existe restrições no mercado imobiliário; Este signatário optou por realizar pesquisas junto ao mercado imobiliário para obter a taxa compatível com o momento atual.

Portanto usando média encontrada em pesquisa (entre 4 % e 6 %) temos o valor da taxa média de 5 % ao ano.

AM

CIO

5

22/iver a
ente:

7

pedido

7/10/2019

136.650

TO DO
100



Gestor – Corretor – Perito - Avaliador

ANTONIO CARLOS MAZZO

2266
F

O valor encontrado pra benfeitorias é de R\$ 215.642,94 distribuídos entre os dezessete imóveis existentes no local, sendo quatorze ocupados por ex funcionários, que de uma forma ou outra acabaram sendo beneficiados por não pagarem aluguel, muito embora os imóveis são precários. Então temos:
 $RS\ 215.642,94 / 17 = RS\ 12.684,87$ valor de cada imóvel.

A formula para apuração do valor locativo no método da renda e a seguinte:

VA = Valor do imóvel x Taxa de renda / 12 meses

VA = R\$ 12.684,87 x 5 % / 12

VA = R\$ 634,24,00 / 12

VA = R\$ 52,85 AO mês que arredondando, fica R\$ 50,00 mensais para morador.

VALOR DO ALUGUEL MENSAL

RS 50,00

CINQUENTA REAIS

DATAS DE REFERÊNCIA

Vistoria do Imóvel : dia 21 de outubro de 2019

Avaliação entre : 21 de outubro de 2019 a 05 de novembro de 2019

Laudo de Avaliação : 06 de novembro de 2019

ANEXOS

PESQUISA DE MERCADO E CORRETORES QUE EMBASARAM O LAUDO

FOTOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MAPA DA LOCALIZAÇÃO

MAPA DO MACROZONEAMENTO

CURRICULUM

96

CIO

=9

Divera
ente:

+

radico

p/latrel¹⁰⁰

136.650

TO DO
dos



Gestor – Corretor – Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2268
CF

PESQUISA DE MERCADO

PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DE TERRENO COM ÁREA DE 23.400,00 M2 DA RODOVIA SANTOS DUMONT S/Nº BAIRRO OLARIA - SALTO/SP, VALOR DA TERRA NUA R\$ 390,00 (TREZENTOS E NOVENTA REAIS O M2) E DA TERRA TRABALHADA R\$ 1.200,00 (HUM MIL E DUZENTOS REAIS O M2)

Nas pesquisas realizadas junto ao mercado Imobiliário foram consultados os seguintes corretores :

INFORMANTES

01 - Dados do Informante

Imobiliária Matriz/ Corretor:	Angelo Osmir Mazzo	(creci: 21.357)
Rua Sete de Setembro nº 265 – centro – Salto/SP -		fone: 40280398
Operação: Pesquisa de Opinião		Data outubro de 2019

02 - Dados do Informante

Imobiliária Laercio Abreu/ Corretor:	Laercio Gomes de Abreu	(creci: 79.309)
Rua Vinte e Três de Maio nº 300 – centro – Salto/SP		fone: 4029-1101
Operação : Pesquisa de Opinião		Data outubro de 2019

03 - Dados do Informante

Mais Consultoria / Corretor:	Denilson Buzo	(creci: 65.525)
Rua Rui Barbosanº 428 – centro – Salto/SP		fone: 4021-5094
Operação : Pesquisa de Opinião		Data outubro de 2019

04 - Dados do Informante

Imobiliária Rodrigues da Rocha/Corretora:	Saete Zerbini R. da Rocha	(creci:25.789)
Av. D. Pedro II nº 530 – centro – Salto/SP		fone: 4029-3879
Operação : Pesquisa de Opinião		Data outubro de 2019

AB

CIO

Divisa
ente:

pedido

p/ cofre/m

36.650

TO DO
dos



ANTONIO CARLOS MAZZO

Gestor – Corretor – Perito - Avaliador

2269
A

05- Dados do Informante

Imobiliária José C. Rocha / Corretor: Jorge Marcos Bergamini (creci: 101.043)
Rua Dr. Barros Junior nº 611 – centro – Salto/SP fone: 4029-3044
Operação : Pesquisa de Opinião Data outubro de 2019

06- Dados do Informante

Imobiliária Pierrone / Corretora: Ester Pierroni Brasil de Souza (creci: 51.628)
Rua Prudente de Moraes nº 381 – centro – Salto/SP fone: 4029-6487
Operação : Pesquisa de Opinião Data outubro de 2019

07- Dados do Informante

Malaquias Imóveis / Corretora: Regiane Malaquias Sabiá (creci: 76.638)
Rua José Revel nº 678 – centro – Salto/SP fone: 4021-1792
Operação : Pesquisa de Opinião Data outubro de 2019

08- Dados do Informante

Falcini Imóveis / Corretor: Valter Falcini (creci: 19.430)
Rua José Revel nº 637 – centro – Salto/SP fone: 4029-1722
Operação : Pesquisa de Opinião Data outubro de 2019

09- Dados do Informante

Imobiliária Padovani / Corretor: Lucio Rodolfo Merlin (creci: 65.428)
Rua Prudente de Moraes nº 120 – centro – Salto/SP fone: 4029-6868
Operação : Pesquisa de Opinião Data outubro de 2019

10- Dados do Informante

Zuleica Imóveis / Corretor: Zuleica Rodrigues (creci: 75.066)
Rua Joaquim Nabuco nº 186 – centro – Salto/SP fone: 46021456
Operação : Pesquisa de Opinião Data Agosto de 2019

11 - Dados do Informante

Coneg Imóveis / Corretor: Cristóvão Ferreira da Silva (creci: 35.440-7)
Rua Vinte e Três de Maio nº 585 – centro – Salto/SP fone: 4029-0890
Operação : Pesquisa de Opinião Data outubro de 2019

PO

CIO

8-5

Zivera
ente:

-t

pedido

7/10/2019

436.650

TO DO
1/200



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador

ANTONIO CARLOS MAZZO

2270
F

12 - Dados do Informante

Imobiliária Lui / Corretor Edmilson Lui	(creci: 23.322)
Av. D. Pedro II n° 209 - centro - Salto/SP	fone: 4029-3986
Operação : Pesquisa de Opinião	Data outubro de 2019

13 - Dados do Informante

Imobiliária Gomes Corretor: Arthur Gomes do Nascimento	(creci: 48.544-1)
Rua Sete de Setembro n° 351 - centro - Salto/SP	fone: 4029-4777
Operação : Pesquisa de Opinião	Data outubro de 2019

14 - Dados do Informante

Capelli Imóveis Corretor: José Dimas Capelli	(creci: 104.630)
Rua Tomas Antonio Gonzaga n° 120 - Jd. Três Marias - Salto/SP	fone: 4029-4536
Operação : Pesquisa de Opinião	Data outubro de 2019

15 - Dados do Informante

Falcini Imóveis / Corretor: José Mario Meneghini	(creci: 62.331)
Rua José Revel n° 637 - centro - Salto/SP	fone: 4029-1722
Operação : Pesquisa de Opinião	Data outubro de 2019

16 - Dados do Informante

Imobiliária Milioni / Corretor: Rubens Ronaldo Milioni	(creci: 36.840)
Rua Prudente de Moraes n° 52 - centro - Salto/SP	fone: 4029-4625
Operação : Pesquisa de Opinião	Data outubro de 2019

ENTRADA

pb

CIO

8-5

Delivera
ente:

reclib

p/capitel/m

436-650

TO DO
F. 200



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2271
A

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



ENTRADA

AM

ICIO

8-5

adivisa
ente:

adido

7/10/2019

436.650

TO DO

1/10/20



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2272
F



ENTRADA DE UMA DAS CASAS



VISTA DA ÁREA

CIO

8-5

Olivera
ente:

pedido

7/10/2013

436.650

TO DO

12/08

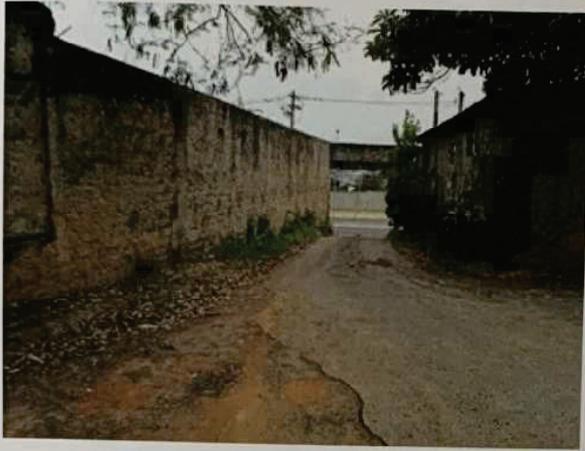
AM



ANTONIO CARLOS MAZZO

Gestor - Corretor - Perito - Avaliador

2273
A



VISTA DA ENTRADA



VISTA DE PARTE DO TERRENO

OP

icio

8-5

Olivera
rente:

pedido

7/10/11/m

436.650

TO DO

1.000



ANTONIO CARLOS MAZZO

Gestor - Corretor - Perito - Avaliador

2274
F



VISTA DO TERRENO



OUTRO LADO DO TERRENO

ÍCIO

8-5

ativera
rente:
+

padicb

7/109tel/m

436.650

TO DO
2008

pb



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2275
C



COBERTURA DENTRO DO TERRENO



VISTA DE FRENTE DA COBERTURA

06

ício

8-9

Olivera
rente:
1/1

pedido

7/10/2011

436.650

TO DO
1/100



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2276
F



OUTRA PARTE DA COBERTURA



CASAS DE MORADORES

ício

8-9

@live.a
rente:
1/1

padido

7/cattel/m

436.650

TO DO
1/1

pb



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2277
(Handwritten signature)



OUTRA CASA DO LOCAL



OUTRAS CASAS

ício

8-9

Olivera
 representante:
(Handwritten initials)

pedido

7/100tel/m

436.650

TO DO
(Handwritten text)

(Handwritten signature)



ANTONIO CARLOS MAZZO

Gestor - Corretor - Perito - Avaliador

2278
F



OUTRAS QUATRO CASAS



MAIS DUAS CASAS

pb

ício

8-7

Alivera
rente:
1/2

pedido

7/100tel/m

436.650

NTO DO
li 100



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2279
F



OUTRA CASA



PARTE DA CERÂMICA DEMOLIDA

AM

ÍCIO

8-7

Olivera
rente:
4
2

padão

7/10/2019

436.650

NTO DO
dos

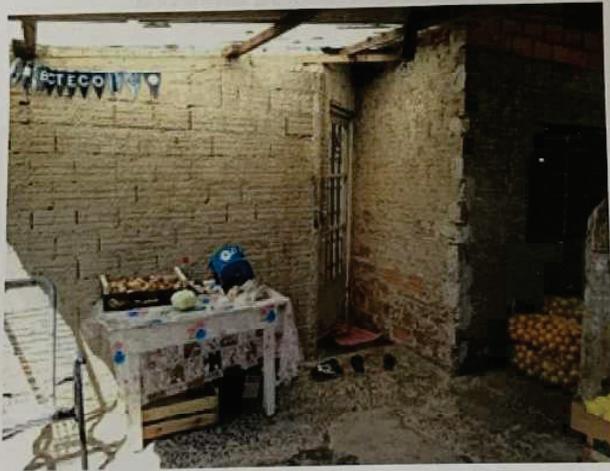


Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2280
F



DENTRO DE UMA DAS CASAS



INTERIOR DE OUTRA CASA

ício

8-7

Olivera
rente:
4+

pedido

7/100tel/m

436-650

TO DO
li dos

PK



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2281
[Signature]



ENTRADA DE UMA DAS CASAS



COZINHA DE UMA DAS CASAS

[Signature]

ício

28-7

@Livia
rente:
4
6.1

pedido

7/10/2019

436-650

ENTO DO
de 200



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2282
F



ENTRADA PARA O QUARTO DO IMÓVEL



FRENTE DA RODOVIA

Rua Sete de Setembro nº 265 - centro - fone - 11-4028-0398 - 11-972745112

Handwritten signature

ício

8-7

Olivera

rente:

4-1

pedido

7/10/2013

436.650

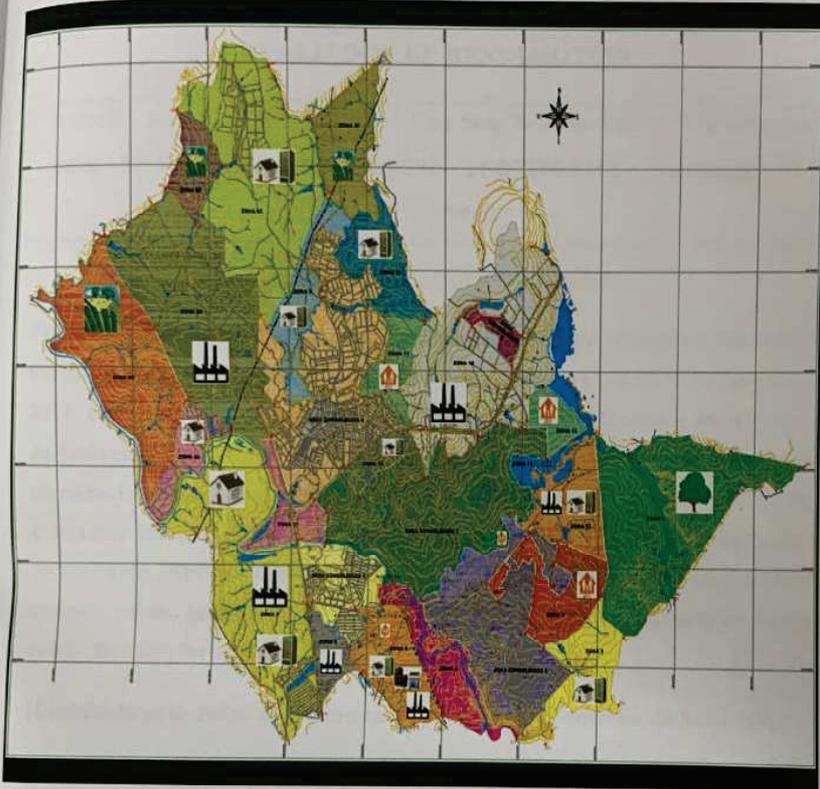
NTO DO
11/10/09



Gestor - Corretor - Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2284
[Handwritten signature]

MAPA DO MACROZONEAMENTO



OFÍCIO

28-9

Alivera
 representante:
 4
 1

especialista

p/correio

436-650

OFÍCIO DO
de los

pc



Gestor – Corretor – Perito - Avaliador
ANTONIO CARLOS MAZZO

2245
F

(CARGA RÁPIDA) CURRICULUM

**PERITO JUDICIAL, CORRETOR, CONSULTOR, GESTOR E
AVALIADOR DE BENS IMÓVEIS**

**NOME – Antonio Carlos Mazzo - Rua Sete de Setembro nº 265 - centro –
Salto - SP Fone – Fax - 11-4028-0398 – 11-97274-5112 – Whatsapp – 11 –
98760-0045**

antonio.mazzo@creci.org.br

PROFISSIONAL – Perito Judicial, inscrito no CONPEJ (Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da republica Federativa do Brasil) sob nº 02.00.02.01 formado em 2011, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis/SP 2º Região) sob nº 22.332- formado em 1980, com vasta experiência no ramo imobiliário, trabalhando na área de vendas e locação de imóveis / Gestor e Consultor Imobiliário formado pela Universidade ULBRA do Rio Grande do Sul formado em 2010 e Avaliador de Imóveis residencial, comercial, industrial, glebas e imóveis rurais, inscrito no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) sob nº 00.64.06 formado em 2011.

Habilitado pelo Juizo da Primeira Vara Cível da Comarca de Salto/SP,

Habilitado pelo Juizo da Segunda Vara Cível da Comarca de Salto/SP,

Habilitado pelo Juizo da Terceira Vara Cível da Comarca de Salto/SP,

Antonio Carlos Mazzo

OFÍCIO

38-7

Olivera

representante:

4/21

pedido

7/10/2013

436-650

ANTO DO
11/2013