

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

P. 0001469-60.2023.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, PERITO NOMEADO ÀS FLS. 64 NOS  
AUTOS DO **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** MOVIDO POR **ACÁCIO ALVES DE SOUZA LIMA  
FILHO E OUTRO** EM FACE DE **DANIEL TADEU STACCIARINI TARGHER E OUTRO**,  
RESPEITOSAMENTE COMPARECE PERANTE VOSSA EXCELÊNCIA, COM A FINALIDADE DE  
APRESENTAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE NATUREZA URBANA OBJETO DA MATRÍCULA  
R1M 23.958 DO CRI DA COMARCA DE GARÇA, COMPOSTO DE 09 LAUDAS E 04 ANEXOS.

VALOR DO TERRENO = R\$ 71.705,00 – (SETENTA E UM MIL SETECENTOS E CINCO REAIS).

NESTES TERMOS, JUNTA-SE AOS AUTOS.

P. E., DEFERIMENTO.

GARÇA, 05 DE MARÇO DE 2024

RONALDO SANCHES BRACCIALLI  
PERITO

01 - SOLICITANTE: JUÍZO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE GARÇA (SP).

02 - AUTOR: ACÁCIO ALVES DE SOUZA LIMA FILHO E OUTRO.

03 - REQUERIDO: DANIEL TADEU STACCIARINI TARGHER E OUTRO.

04 - FINALIDADE: AVALIAÇÃO VISANDO APURAR O VALOR DE MERCADO DO TERRENO DE NATUREZA URBANA LOCALIZADO NA RUA GRÉCIA S/N.º – RESIDENCIAL JARDIM EUROPA - QUADRA D – LOTE 16 – RUA DINAMARCA S/N - INSCRIÇÃO MUNICIPAL NÚMERO 0067004800 – MATRÍCULA Nº R1M 23.958 DO CRI – 3ª ZONA.

05 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

- DISTÂNCIA APROXIMADA DO CENTRO COMERCIAL: 4.000 METROS.
- APROVEITAMENTO DA ÁREA: 100 %.
- ÁREA TERRITORIAL: 180,00 M2.
- TERRENO: RETANGULAR, SECO E CONSISTENTE.
- USO PERMITIDO: RESIDENCIAL.
- VIZINHANÇA: RESIDENCIAL.
- INSOLAÇÃO: BOA EM TODOS OS ÂNGULOS
- RISCO DE INUNDAÇÃO: NÃO HÁ.
- TRÁFEGO LOCAL: BAIXO MÃO DUPLA DIREÇÃO.
- POLUIÇÃO SONORA OU AMBIENTAL: NÃO HÁ.
- SEGURANÇA: SEM OCORRÊNCIAS RELEVANTES.
- FATORES DEPRECIATIVOS: NÃO HÁ.
- VALOR VENAL EXERCÍCIO 2024: R\$ 3.654,04.

06 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: REGIÃO SERVIDA POR TODOS OS MELHORAMOS PÚBLICOS, SEM EXCEÇÃO: REDE DE ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA, TELEFONIA, GALERIAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS, SERVIÇO DE COLETA DE LIXO, INTERNET VIA CABO, ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, GUIAS/SARJETAS, TRAÇADO DA VIA PÚBLICA RETILÍNEO COM MÃO DUPLA DE DIREÇÃO.

07 - ZONEAMENTO: O IMÓVEL ESTÁ SITUADO NA ZONA URBANA 3ª ZONA, PREDOMINANDO CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS DE BAIXO E MÉDIO PADRÃO.

## FOTO SATÉLITE GOOGLE - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



## 08 - PRESSUPOSTOS

O LAUDO É APRESENTADO RESUMIDAMENTE NOS TERMOS DA NORMA NBR 1453-3.

## 09 - METODOLOGIA

PARA APURAÇÃO DO VALOR DO M<sup>2</sup> DO TERRENO OPTAMOS POR UTILIZAR O MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, OBSERVANDO OS PRECEITOS DA NORMA NBR 1451-2, OU SEJA, AQUELE QUE DEFINE O VALOR POR MEIO DE COMPARAÇÃO COM IMÓVEIS ASSEMELHADOS QUANTO ÀS CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS E EXTRÍNSECAS. AS CARACTERÍSTICAS E OS ATRIBUTOS DOS DADOS PESQUISADOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS E, CONSEQUENTEMENTE, NO VALOR DEVEM SER PONDERADOS POR HOMOGENEIZAÇÃO OU POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, RESPEITADOS OS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO PRECONIZADOS PELA NBR 14.653-2. É CONDIÇÃO FUNDAMENTAL PARA APLICAÇÃO DESTES MÉTODOS A EXISTÊNCIA DE UM CONJUNTO DE DADOS QUE POSSA SER TOMADO ESTATISTICAMENTE COMO AMOSTRAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NESSE PARTICULAR, A OBTENÇÃO DE DADOS E INFORMAÇÕES DE OFERTAS

E PREFERENCIALMENTE DE NEGOCIAÇÕES REALIZADAS, CONTEMPORÂNEAS À DATA DE REFERÊNCIA, COM SUAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, ECONÔMICAS E DE LOCALIZAÇÃO E INVESTIGAÇÃO DE MERCADO. AS REFERÊNCIAS DE VALOR DEVEM SER BUSCADAS EM FONTES DIVERSAS E, QUANDO REPETIDAS, AS INFORMAÇÕES DEVEM SER CRUZADAS E AVERIGUADAS PARA UTILIZAÇÃO DA MAIS CONFIÁVEL. NO PRESENTE TRABALHO, CONSIDERANDO AS DIFICULDADES NATURAIS PARA OBTENÇÃO DE INFORMAÇÕES CONFIÁVEIS NA COLETA DE AMOSTRAS, FORAM CONSULTADAS IMOBILIÁRIAS CREDENCIADAS PELO CRECI E CORRETORES QUE ATUAM NA ÁREA URBANA. ALÉM DISSO, FORAM FEITAS PESQUISAS NA INTERNET EM SITES ESPECIALIZADOS NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.

NO PRESENTE TRABALHO FORAM COLHIDAS 19 AMOSTRAS DE LOTES TERRENOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO, NUM RAIO APROXIMADO DE 400 METROS, ENTRE OFERTAS E TRANSAÇÕES DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS.

REFERIDAS AMOSTRAS QUE SERVIRAM DE LASTRO PARA ELABORAÇÃO DO PRESENTE TRABALHO, FORAM COLETADAS EM UM INTERREGNO DE 24 MESES APROXIMADAMENTE, SEM ALTERAÇÕES SIGNIFICATIVAS DE VALORES NOS ÚLTIMOS ANOS.

NA APURAÇÃO DO VALOR DO M<sup>2</sup> DO TERRENO, ENTRE AS AMOSTRAS COLETADAS SUGIRAM PEQUENAS DISCREPÂNCIAS ENTRE O “VALOR DAS OFERTAS” E “VALOR COMERCIALIZADO E POSTERIORMENTE ESCRITURADO”. EXPLICANDO, SALVO RARÍSSIMAS EXCEÇÕES AS PARTES ENVOLVIDAS NAS NEGOCIAÇÕES (VENDEDOR E COMPRADOR), DECLARAM CORRETAMENTE OS VALORES REAIS DAS VENDAS, NORMALMENTE MENOR OU PELO MÍNIMO O “VENAL”. ASSIM, SE FAZ NECESSÁRIO UMA AMOSTRAGEM MAIS ABRANGENTE PARA MINIMIZAR AS DIVERGÊNCIAS ENCONTRADAS DURANTE A PESQUISA.

A TÍTULO DE ESCLARECIMENTO, INFORMO QUE EXISTEM DÉBITOS DO IPTU REFERENTE AO IMÓVEL, CONFORME TELA EM ANEXO.

## 10 - DA VISTORIA

COMPARECEMOS NO LOCAL DO IMÓVEL EM NO DIA 04.03.24 ÀS 10:00 HORAS.

PARA REALIZAÇÃO DO TRABALHO FORAM ADOTADOS OS SEGUINTE PROCEDIMENTOS TÉCNICOS:

- VISTORIA NO IMÓVEL, 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 NESTA CIDADE, ABAIXO RELACIONADAS, FIM DE CONSTATAR O VALOR DO M<sup>2</sup> DO TERRENO PRATICADOS NA REGIÃO.

- A) - IMOBILIÁRIA MARQUES - FONE 3406.1660
- B) - CORAZZA IMÓVEIS - FONE 3406.2871
- C) - FERREIRA IMÓVEIS - FONE 3737.0302
- D) - IMOBILIÁRIA RESIDÊNCIA - FONE 3471 0795
- E) - CORRETOR *ON LINE* - FONE 3737.0776

11 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: O PRESENTE LAUDO TEM POR OBJETIVO APURAR E FORNECER ELEMENTOS SEGUROS PARA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DENTRO DOS VALORES PRATICADOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL.

## 12 - VALOR DO TERRENO

PARA APURAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO, COLHEMOS INFORMAÇÕES NO MERCADO LOCAL COM CORRETORES, IMOBILIÁRIAS CREDENCIADAS, IMÓVEIS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO À VENDA E OUTROS COMERCIALIZADOS. PARA QUE O *SOFTWARE* UTILIZADO PUDESSE CALCULAR A HOMOGENEIZAÇÃO FORAM COLHIDAS 19 AMOSTRAS SEMELHANTES NA REGIÃO.

A REGIÃO OU BAIRRO ONDE SE LOCALIZADO O IMÓVEL POSSUI REGULAR VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA SENDO PARCIALMENTE POVOADA, EXISTINDO INÚMERAS OFERTAS DE LOTES À VENDA E O TEMPO MÉDIO DE EXPOSIÇÃO NO MERCADO TEM SIDO DE 12 MESES APROXIMADAMENTE.

## 13 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

AVALIAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL DE NATUREZA URBANA – TERRENO SEM BENFEITORIAS.

## DOCUMENTAÇÃO

**MATRÍCULA: R1M 23.958**

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0067004800**

## METODOLOGIA AVALIATÓRIA

CONFORME PRECONIZA A NBR – 14.653-2/3 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 10.2 E 11.2 SUBITENS (A) ATÉ (H) DAQUELA NORMA.

**NÚMERO DE ELEMENTOS PESQUISADOS: 209**

**NÚMERO DE ELEMENTOS SELECIONADOS :19**

**“T” DE STUDENT A 80% (TABELA): 1,33**

**DESVIO PADRÃO: 41,24**

**ANEXO DA AMOSTRAGEM**

Data	Pesquisa	Cidade	Bairro	Imóvel	Log./Loc.	Área (m²)	Valor global (R\$)	R\$/m² Homog.
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Espanha s/n - Inscrição Mun. 0067009000	180,00	80.000,00	400,00
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Polónia s/n	180,00	80.000,00	400,00
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Itália s/n	180,00	70.000,00	350,00
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Dinamarca s/n	180,00	90.000,00	450,00
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Bélgica s/n	175,60	85.000,00	435,65
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Espanha s/n	180,00	80.000,00	400,00
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Bélgica s/n	185,10	90.000,00	437,60
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Bélgica s/n	180,00	79.000,00	395,00
05/22	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Bélgica s/n	180,00	90.000,00	450,00
05/22	Transação	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Holanda s/n	180,00	41.108,00	228,38
05/22	Transação	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Alemanha, 280/284	180,00	41.524,00	230,69
05/22	Transação	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Espanha, 60	180,00	55.808,00	310,04
05/22	Transação	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Polónia s/n	180,00	60.000,00	333,33
02/23	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Grécia esquina c/	200,00	80.000,00	360,00
02/23	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Bélgica	180,00	80.000,00	400,00
02/23	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Espanha s/n	175,60	85.000,00	435,65
02/23	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua França s/n	185,10	90.000,00	437,60
02/23	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Polónia s/n	180,00	75.000,00	375,00
03/24	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Holanda s/n	200,00	80.000,00	360,00
03/24	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Rua Alemanha s/n	180,00	80.300,00	401,50
03/24	Oferta	Garça	JARDIM EUROPA	TERRENO URBANO	Diversos	174,85	85.000,00	437,52

**Σx 8.027,96**

**Σx' 7.568,89**

**\*OFERTA = 0,90 – OPINIÃO = 0,80 – TRANSAÇÃO/AVALIAÇÃO = 1,00**

**AMOSTRAS DESCARTADAS**

**AMOSTRAS SELECIONADAS**

**ANÁLISE ESTATÍSTICA DA AMOSTRAS**

APÓS A HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRAGEM OS RESULTADOS FICARAM ASSIM DEMONSTRADOS:

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA } X = \frac{8.027,96}{21} = 382,28/M2$$

DESPREZANDO OS VALORES INFERIORES E SUPERIORES A 30% CONFORME DETERMINA A NORMA PARA EXPURGO DAS AMOSTRAS DESTOANTES, TEREMOS:

$$(0,70 < 382,28) \geq 1,30 = (267,60 \geq 382,28 \geq 496,97)$$

DESCARTADAS AS AMOSTRAS QUE SE ENCONTRAM ACIMA E ABAIXO DOS LIMITES ACEITÁVEIS PELO INTERVALO DE CONFIABILIDADE, OS NOVOS CÁLCULOS PASSAM A SER OS SEGUINTE:

$$\text{MÉDIA SANEADA } X' = \frac{7.568,89}{19} = R\$ 398,36$$

**DESVIO PADRÃO DA AMOSTRA S = R\$ 41,24**

**INTERVALO DE CONFIABILIDADE (IC)**

**FÓRMULA:**  $IC = \bar{x} \pm TP \times \frac{s}{\sqrt{(N-1)}}$

**ONDE:**

“TP” *STUDENT* = 1,34 (TABELA)

$\bar{x} = 398,36$

$N = 19$

$s = 41,24$

$IC = 398,36 \pm 1,33 \cdot \frac{41,24}{\sqrt{(19-1)}}$

$IC = 398,36 \pm 1,33$

LIMITE INFERIOR: 385,42/M2

**VALOR PROVÁVEL: 398,36/M2**

LIMITE SUPERIOR: 411,30/M2

**DIAGNÓSTICO**

CONFORME ESTABELECIDO NA AVALIAÇÃO, FICOU CARACTERIZADO QUE 80% (OITENTA POR CENTO) DOS IMÓVEIS SEMELHANTES QUE ESTIVEREM EM OFERTA NO MERCADO IMOBILIÁRIO, ESTARÃO SENDO NEGOCIADOS ENTRE R\$ 385,42 E R\$ 411,30, COM VALOR PROVÁVEL DE R\$ 398,36 POR METRO QUADRADO (M2).

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 A MENOR OU A MAIOR AOS DAQUELES ENCONTRADOS ANTES CONSIDERADA.

DESTA FEITA, APLICANDO OS VALORES ENCONTRADOS SOBRE A ÁREA GLOBAL DO IMÓVEL TERÍAMOS:

**AVALIAÇÃO**

IC	ÁREA (M2)	R\$/M2	VALOR GLOBAL DO TERRENO
LIMITE INFERIOR	180,00	385,42	R\$ 69.375,60
VALOR PROVÁVEL	180,00	398,36	R\$ 71.704,80
LIMITE SUPERIOR	180,00	411,30	R\$ 74.034,00

DESSA MANEIRA, CONSIDERANDO TODOS OS CÁLCULOS ELABORADOS PELO *SOFTWARE*, O VALOR MAIS PROVÁVEL E JUSTO PARA ATRIBUIR AO TERRENO É DE R\$ 71.705,00 – (SETENTA E UM MIL SETECENTOS E CINCO CENTAVOS), ARREDONDANDO.



## RELAÇÃO DE AMOSTRAGEM COLETADA NA REGIÃO

Categoria	Modalidade	Cidade	Logradouro/ Localidade	Complemento	Bairro	Pesquisa	Área	Unidade	Valor Global (R\$)	Valor Homogeneizado (R\$)	Fonte	Dormitório
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Espanha s/n - Inscrição Mun. 0067009000	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	80.000,00	400,00	Imobiliária Residência	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Polônia s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	80.000,00	400,00	Carlos Corazza Imóveis	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Itália s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	70.000,00	350,00	Imobiliária Marques Garça 3406 1660	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Dinamarca s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	90.000,00	450,00	Dova Imóveis Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Bélgica s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	175,60	m <sup>2</sup>	85.000,00	435,65	Corretor On Line - Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Espanha s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	80.000,00	400,00	Corretor On Line - Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Bélgica s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	185,10	m <sup>2</sup>	90.000,00	437,60	Corretor On Line - Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Bélgica s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	79.000,00	395,00	Corretor On Line - Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Bélgica s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	90.000,00	450,00	Corretor On Line - Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Espanha, 60	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Transação	180,00	m <sup>2</sup>	55.808,00	310,04	PMG - Guia ITBI 5775 - 2021	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Polônia s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Transação	180,00	m <sup>2</sup>	60.000,00	333,33	PMG - Guia ITBI 6865 - 2021	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Grécia esquina c/	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	200,00	m <sup>2</sup>	80.000,00	360,00	Anibal Costa CRECI 190478 - Fone 14998909101	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Bélgica	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	80.000,00	400,00	Carlos Corazza = CRECI 55535-F - Fone 3406.2871	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Espanha s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	175,60	m <sup>2</sup>	85.000,00	435,65	O Corretor on line- Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua França s/n		JARDIM EUROPA	Oferta	185,10	m <sup>2</sup>	90.000,00	437,60	O Corretor OnLine - Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Polônia s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	75.000,00	375,00	Corretor On Line - Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Holanda s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	200,00	m <sup>2</sup>	80.000,00	360,00	Anibal Corretor 14.998909101	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Rua Alemanha s/n	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	180,00	m <sup>2</sup>	80.300,00	401,50	Corretor On Line - Garça	
TERRENO URBANO	Venda	Garça	Diversos	terreno sem benfeitorias	JARDIM EUROPA	Oferta	174,85	m <sup>2</sup>	85.000,00	437,52	Corretor On Line - Garça	

VALOR DO TERRENO DE 180,00 M2 = R\$ 71.705,00 – (SETENTA E UM MIL SETECENTOS E CINCO REAIS), ARREDONDANDO.



RESUMO FINAL:


VALOR DO TERRENO = R\$ 71.705,00 – (SETENTA E UM MIL SETECENTOS E CINCO REAIS).

GARÇA, 05 DE MARÇO DE 2024.

RONALDO SANCHES BRACCIALLI

PERITO NOMEADO

ANEXO 01 – ESPELHO IMOBILIÁRIO - QUADRA D - LOTE 16



**Prefeitura Municipal de Garça**  
**Departamento de Fiscalização Tributária e Rendas**  
 Praça Hilmar Machado de Oliveira, 102 - CENTRO  
 CNPJ: 44.518.371/0001-35  
 Ficha Cadastral Exercício: 2023

Data de Emissão: 09/05/2023 14:00

---

**DADOS CADASTRAIS**

Cadastro: 0067015900	Inscrição: R1M 23958	Setor:	Quadra: G	Lote: 16	Unidade:	Seção:	Face:
Cobrança: NORMAL	Período: 9999	Lei:	Alteração: 07/11/2022	Cadastro: 04/11/2013			Valor Venal: 3473,75

<b>Proprietário</b> Nome: ACACIO ALVES DE SOUZA LIMA FILHO CPF/CNPJ: 560.127.728-15      RG/Inscrição: 36798563 SSP	<b>Compromissário e/ou Co-responsável</b> Nome: ACACIO ALVES DE SOUZA LIMA FILHO CPF/CNPJ: 560.127.728-15      RG/Inscrição: 36798563
---	---

<b>Endereço do Imóvel</b> Logradouro: Rua - GRECIA, 0 Bairro: RESIDENCIAL JARDIM EUROPA      CEP: 17406-310 Loteamento: Complemento:	<b>Endereço de Correspondência</b> Logradouro: Bairro:      CEP: 04923-020 Cidade: SAO PAULO      UF: SP Complemento:
--	---

**Sócios/Compromissários**

Nome: ACACIO ALVES DE SOUZA LIMA FILHO      CPF/CNPJ: 56012772815

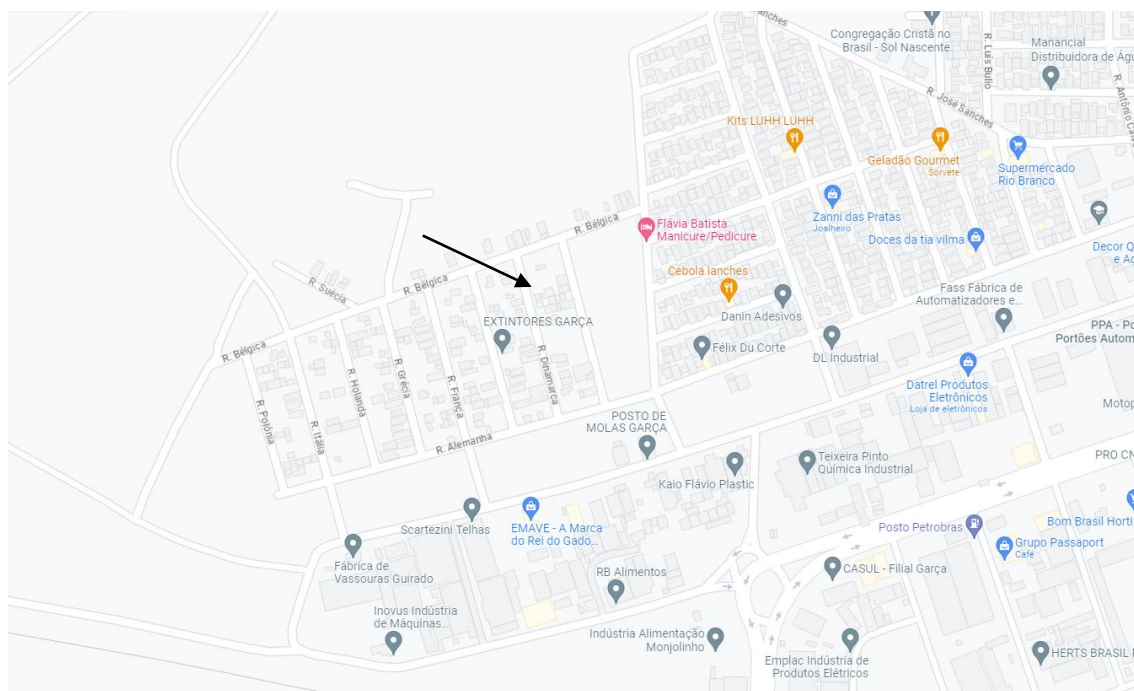
**Características do Terreno**

Área do Terreno: 180,00	Valor Venal: 3.473,75	Profundidade: 9,00	Testada: 9,00	Lad. Esquerdo: 20,00	Lad. Direito: 20,00
Zoneamento: 3ª Zona		Fração Ideal: 1,00			

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0037 - Possui Muro	0002 - NÃO	0038 - Possui Passeio	0002 - NÃO	0042 - Possui Pavimentação	0002 - NÃO
0043 - Possui Guias/Sarjeta	0002 - NÃO	0044 - Possui Coleta de Lixo	0002 - Não	0054 - É Esquina	0002 - Não
0613 - TAXA INCENDIO 2007	0002 - NAO	0052 - PONTOS RESIDENCIAL	0001 - TOTAL	2000 - TAXA DE INCENDIO	0001 - SIM
3000 - TAXA DE PAVIMENTAÇÃO	0001 - SIM	1111 - Taxas de Prevenção e Combate a	0001 - SIM		

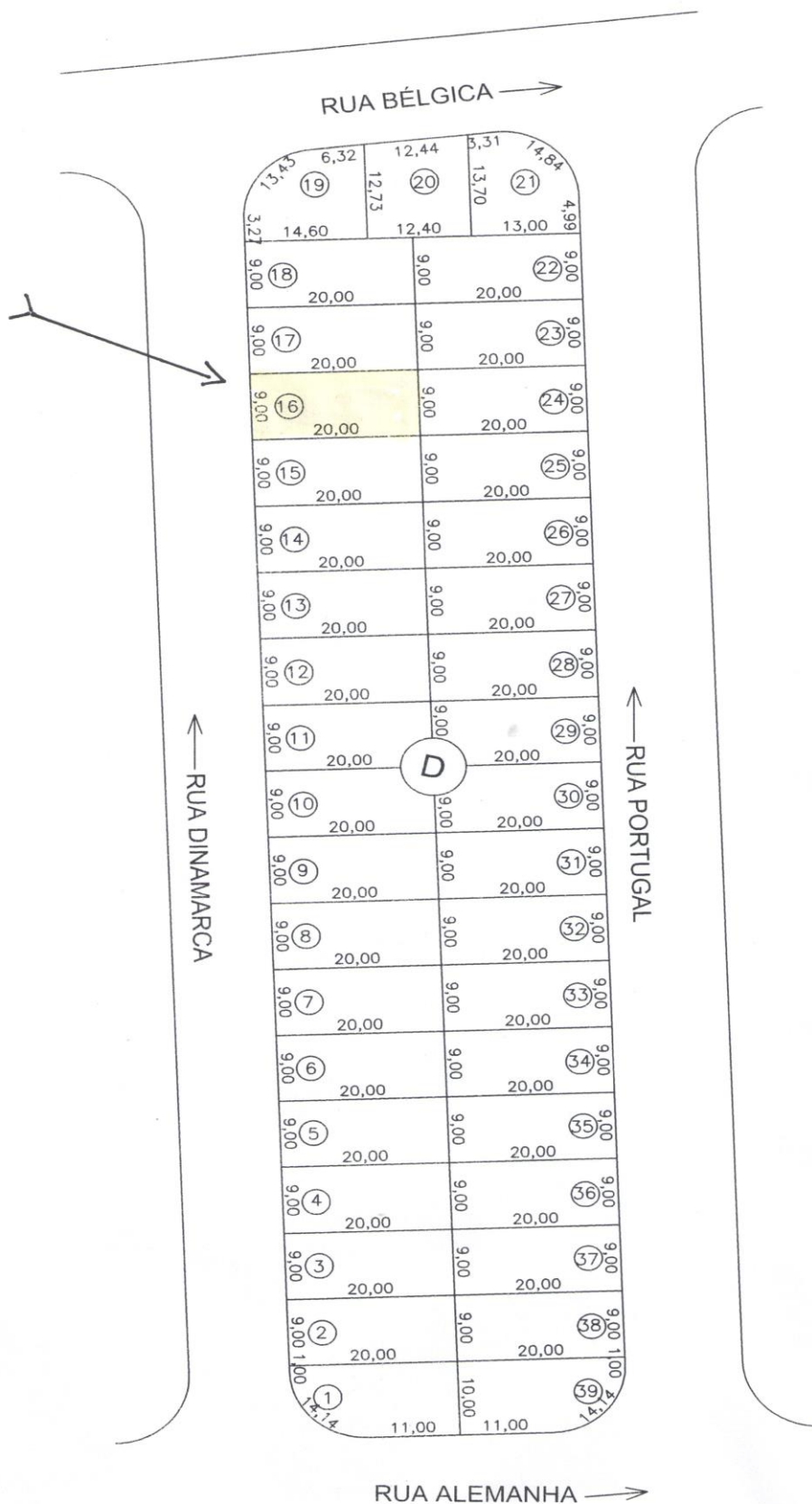
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO SANCHES BRACCIALLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 08:31, sob o número WGARR24700075600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001469-60.2023.8.26.0201 e código qCq3hVui.

ANEXO 02 – MAPA DA ÁREA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO SANCHES BRACCIALLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 08:31, sob o número WGAR24700075600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001469-60.2023.8.26.0201 e código qCq3hVui.

ANEXO 03 – CROQUI DA ÁREA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO SANCHES BRACCIALLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2024 às 08:31, sob o número WGARR24700075600. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001469-60.2023.8.26.0201 e código qCq3hVui.



ANEXO 04 - ÁLBUM DE FOTOS

IMAGEM 01 – FRENTE DO TERRENO RUA DINAMARCA



IMAGEM 02 – VISTA LATERAL DO TERRENO





IMAGEM 03 – VISTA PARCIAL FRENTE



IMAGEM 03 – VISTA RUA DINAMARCA

