

227
115.309
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO SILVESTRE SOBRINHO e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2021 às 08:51, sob o número WAVR21700707817
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007454-79.2018.8.26.0073 e código 818AC79.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Cadastro Municipal nº 0-01-02-01-0051-0000-00-00-1
Rua Joaquim Pires Martins nº 489
Bairro Centro- Arandu/SP



ÍNDICE

1. SOLICITANTE
2. SUMÁRIO EXECUTIVO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 4.1. DOCUMENTAÇÃO
 - 4.2. LOCALIZAÇÃO
 - 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 4.4. DESCRIÇÃO E VISTORIA DO IMÓVEL
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL
7. ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO I. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

ANEXO II. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



1. O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por determinação do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Avaré-sp.

Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo

Requerido: Joselyr Benedito Silvestre e outro.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue:

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a determinação do valor com base em pesquisas realizadas no mercado imobiliário local do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor provável de avaliação, após o tratamento estatístico dos dados de mercado coletados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, tomaram como base cópia dos documentos em anexo ao autos – Matrícula 8.608, onde foi registrada a Penhora de 50,00% do domínio útil desta matrícula.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos do imóvel.

Foram analisados os seguintes documentos:

- Cadastro individual de propriedade;
- Documentos de titularidade.

4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto em estudo e da presente avaliação localiza-se no município de Arandu, na Rua Joaquim Pires Martins nº 489, esquina com Rua Lazaro Alves Esteves, Bairro Centro

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel situa-se na zona urbana do município de Arandu, em local de predominância mista residencial/comercial, não existindo tendências de modificação a curto e médio prazo.

Os aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local são positivos. As posturas legais para o uso e ocupação do solo estão em pleno acordo com o uso urbano, sem restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

Arandu é um município brasileiro do estado de São Paulo. Sua população estimada em 2014 era de 7.293 habitantes, com altitude de 640 metros acima do nível do mar, sua área territorial é de 286.328km² e tem como município limítrofes Cerqueira César, Avaré e Itai.

Abaixo podemos identificar a localização do município de Arandu dentro do estado de São Paulo.



4.4 DESCRIÇÃO E VISTORIA DO IMÓVEL

Um terreno desmembrado de maior porção, em aberto, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Arandu, comarca de Avaré, fazendo frente para Rua Joaquim Pires Martins, esquina com Rua Lazaro Alves Esteves, medindo 30,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 30,00 nos fundos, encerrando a área de 750,00m², confrontando pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel com a Rua Lazaro Alves Esteves, pelo lado esquerdo e nos fundos com os próprios outorgantes, objeto da matrícula nº 8.608 do C.R.I. de Avaré. Cabe salientar que o valor da avaliação será efetuada no montante correspondente a 50,00% do total desta matrícula.

Edificações: Trata-se de imóvel com área edificada de 344,00m², conforme cópia do Cadastro Físico Imobiliário, em anexo, divididos em 3 quartos, sala de TV, sala de estar/sala de jantar, escritório, lavabo, copa/cozinha, área de serviço com quarto e banheiro, área de lazer com churrasqueira, 02 piscinas e garagem para 2 carros.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 - Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 - Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

Tabela 1 - classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	14		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	15	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos danos de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	10	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações						
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais						3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	2		
			2		1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Matrícula	4				
			4		2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2	Levantamento topográfico			
		Levantamento topográfico					

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I e II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO SILVESTRE SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2021 às 08:51, sob o número WAVR21700707817. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007454-79.2018.8.26.0073 e código 818AC79.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** – “Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário”.

As características que influenciaram na composição do valor unitário de terreno, na região do imóvel avaliando, foram as seguintes:

- **Área Total** – analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor unitário do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário; classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em R\$/m²;
- **Valor Unitário** – o valor unitário é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m².
- **Ocupação** – Esta variável visa determinar o tipo de utilização do imóvel. Sendo:
 - 1 – Residencial;
 - 2 – Comercial;
 - 3 – Misto.

Os elementos comparativos utilizados neste laudo, bem como a planilha de cálculo, encontram-se nos anexos do presente trabalho.

6.1 Cálculo do Valor Unitário do imóvel

Das amostras estudadas, referente à estimativa de tendência central da amostra resultou em:

Vtc = Valor unitário da estimativa de tendência central = **R\$ 250,00/m²**

6.2 - Cálculo do Valor do terreno

Para determinação do valor da área, aplica-se a seguinte equação:

VT = VU x A x Fo - Onde:

VT - Valor Total da Área

VU - Valor Unitário (m²)

A - Área do Terreno

Fo - Fator depreciante

Substituindo-se na equação, os valores unitários do terreno:

$$VT = R\$ 750,00/m^2 \times 250,00m^2 \times 1,00 =$$

$$VT = R\$ 187.500,00$$

6.3 - Valor das edificações

-Construção:

-Vc = Sc x Vu x Fo, onde:

-Vc = Valor da construção;

-Sc = Área construída;

-Vu = Valor unitário de construção, obtido da tabela de custos unitários básicos - CUB 07/2019 da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão 1,45 de H8-2N (casa padrão econômico), expresso em R\$/m².

-Sc = Área construída;

-Fo = Fator de obsolescência, obtido da tabela dos coeficientes de depreciação de edificações, em função da idade => $D = 1 - \{[(i-5)/5] \times 7\%\}$, nesse caso, D=0,608.

-Vc = Sc x Vu x Fo;

-Vc = 344,00 m² x 1,45 x R\$ 2.089,61/ m² x 0,608;

$$-Vc = R\$ 633.716,86$$

6.4 – Valor total da avaliação

Área terreno (R\$) **187.500,00**

Edificações(R\$) **633.716,00**

TOTAL(R\$)	821.216,00
-------------------	-------------------

Com base no trabalho elaborado, o imóvel foi avaliado adotando-se o valor médio e arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. – item a da NBR 14.653-1/2001, tem-se os seguintes valores:

CONCLUSÃO

Valor de Avaliação do imóvel

TOTAL R\$ 821.216,00 (um milhão trezentos e dezessete mil oitocentos e cinquenta e quatro reais)

Valor correspondente a parte ideal de 50% do domínio útil deste imóvel, está avaliado em R\$ 410.608,00 (QUATROCENTOS E DEZ MIL SEISCENTOS E OITEO REAIS)

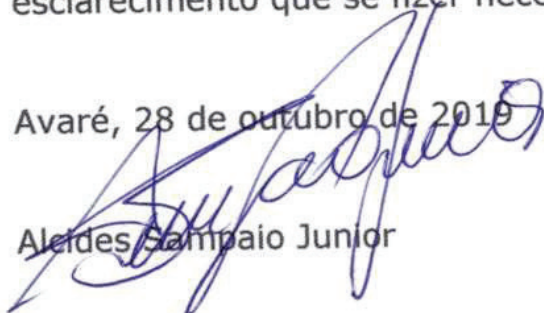
Data-base: Outubro/2019

7. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 23 folhas e anexos. Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Avaré, 28 de outubro de 2019

Alcides Sampaio Junior



ANEXOS

São parte integrante do presente trabalho os seguintes anexos:

- Anexo I: Metodologias
- Anexo II: Documentação fotográfica

ANEXO I- METODOLOGIAS

A NBR 14653-2/11 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos preconiza os métodos de avaliação como:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Método Involutivo;
- Método Evolutivo;
- Método da Capitalização da Renda

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.1... Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

1.1. Inferência estatística

A Inferência Estatística define como modelo de regressão aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- Variável dependente variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- Variáveis independentes variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

A variável quantitativa é aquela que está associada a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdividida em discretas (números inteiros) ou contínua (valores fracionários).

A variável qualitativa é aquela proveniente de uma característica de qualificação e por isso não pode ser medida diretamente ou contada, podendo ser subdividida em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

A NBR 14653-2:2011, item 8.2.1, subitem 8.2.1.2.1 apresenta as seguintes definições adotadas para a utilização do referido método:

1.2. Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo: preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

1.3. Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condições do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdades necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de

condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");

b) pelo emprego de variáveis Proxy 4, por exemplo:

- custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
- índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;
- coeficiente de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
- valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;

c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerados dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);

d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6." O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores, e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e iterativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

4 Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia
Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

1.4. Variáveis influenciantes:

- Área total - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em alqueires;
- Área Privativa - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em alqueires;
- Localização ou Setor Urbano - caracteriza a região de ocupação, considerando a variável quantitativa, com códigos alocados da forma crescente ou dicotômica.
- Padrão de acabamento - valores especificados no estudo de "Valores de Edificações de imóveis" - Ibape /SP, classificada como variável quantitativa;
- Frente: analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel está relacionado com o a frente do terreno, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em metros;
- Índice fiscal - índice estabelecido pelas Prefeituras para que determina os valores em reais do m² das faces de quadra pelo nome do logradouro, pelo número do setor e da quadra, variável quantitativa está expresso em R\$;
- Topografia- analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é maior em terrenos planos, como variável dicotômica, 1 para terrenos planos e 2 para terrenos com declive ou aclave;
- Valor unitário - é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;

- Valor total - a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;

1.5. Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes ao avaliando, estabelece-se uma situação paradigma, homogênea os elementos através do ajuste por fatores assim determina o Valor unitário do terreno.

2. Método Involutivo

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

"8.2.2... 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 de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto."

3. Método Evolutivo

A norma NBR 14653-2/11, item 8.2.4, tem a seguinte redação:

"A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo da reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método Involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação..."

4. Método da Capitalização da Renda

A norma NBR 14653-1/01, item 8.2.4 tem a seguinte redação:

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis."

5. Cálculo da Benfeitoria

Os valores unitários das benfeitorias foram extraídos do estudo publicado pelo IBAPE – SP, com base em índices publicados pela PINI relativos ao padrão construtivo R8N – CUB utilizando-se a tabela de conversão de "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS":

O estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

De acordo com o referido estudo destaca-se as seguintes premissas:

- Classificação das Edificações e Tipologia construtiva
- Tabela de Valores unitários de acordo com a classe
- Depreciação pelo Obsolescência e pelo Estado de Conservação - FOC

A depreciação é feita através de adequação do método Ross/Heideck que considera o estado de conservação com a idade referencial.

ANEXO II- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

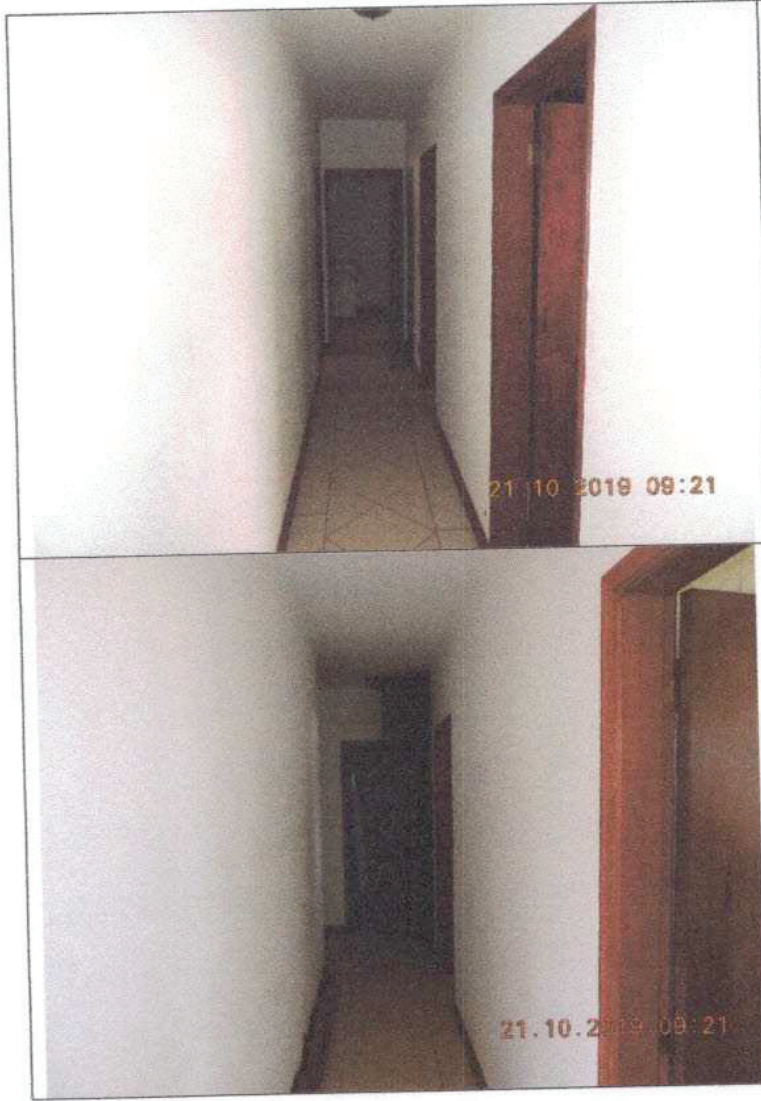


Fotos mostram toda parte externa do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO SILVESTRE SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/09/2021 às 08:51, sob o número WAVR21700707817. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007454-79.2018.8.26.0073 e código 818AC79.



Fotos mostram cozinha/copa, sala de estar e jantar



Corredores internos de
acesso aos cômodos do
imóvel

Fotos mostram os quartos e banheiro



Fotos mostram área de lazer com churrasqueira e piscinas



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO SILVESTRE SOBRINHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2021 às 08:51, sob o número WAVR21700707817. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrbrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007454-79.2018.8.26.0073 e código 818AC79.



PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO

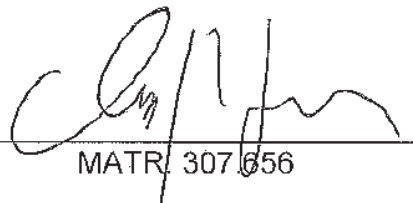
Processo n.º. 0007454-79.2018.8.26.0073

Aos 25 dias do mês de outubro de 2022, nesta Comarca de Avaré, onde em diligência me encontrava, eu Oficial de Justiça infra-assinado, , a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto, expedido na ação supra, que MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra JOSELYR BENEDITO SILVESTRE pela qual procedi a avaliação sobre o bem abaixo descrito : Um terreno desmembrado de maior porção, em aberto, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Arandu , Comarca de Avaré fazendo frente para a Rua Joaquim Pires Martins , esquina com Rua Lazaro Alves Esteves medindo 30,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 30,00 metros nos fundos, encerrando 750,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da frente olha para o imóvel com Rua Lazaro Alves Esteves, pelo lado esquerdo e nos fundos com os próprios outorgantes, objeto da matrícula nº 8,608 do C.R.I. de Avaré. Construção Edificada de 344,00 metros , com quartos, sala de Tv/jantar, escritório, copa, cozinha, área de serviço com banheiro, e quarto, área de lazer com churrasqueira e piscina, avaliada a parte ideal em R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)

E a totalidade em R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)

Em seguida lavrei este Auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça.

OFICIAL DE JUSTIÇA


MATR. 307.656