

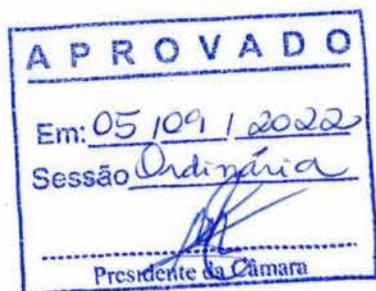


PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÃ

Estado de São Paulo

CNPJ. 45.128.816/0001-33

PROJETO DE LEI Nº 037, DE 14 DE JULHO DE 2022.



"INCLUI NO SETOR 6, DO ANEXO I, NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE TABAPUÃ, CONTIDA NA LEI COMPLEMENTAR Nº 104/2013, DE 25 DE OUTUBRO DE 2013, ^{EXCLUSIVAMENTE} UMA DATA DE TERRENO DIVIDINDO DE UM LADO COM A RUA ESTAÇÃO DE OUTRO, COM A RUA DA IGREJA, DE OUTRO COM VICENTE RANGEL E DE OUTRO COM ABRAHÃO TENITE, ESTANDO A FRENTE PARA A RUA DA ESTAÇÃO".

A CÂMARA MUNICIPAL DE TABAPUÃ-SP, APROVA A SEGUINTE LEI:

^{EXCLUSIVAMENTE}
Art. 1º - Inclui no SETOR 6 do ANEXO I da Lei Complementar nº 104/2013, de 25 de outubro de 2013, UMA DATA DE TERRENO DIVIDINDO DE UM LADO COM A RUA ESTAÇÃO DE OUTRO, COM A RUA DA IGREJA, DE OUTRO COM VICENTE RANGEL E DE OUTRO COM ABRAHÃO TENITE, ESTANDO A FRENTE PARA A RUA DA ESTAÇÃO - TRANSCRIÇÃO ATUAL N. 51 (CINQUENTA E UM), DE 06 DE AGOSTO DE 1938, LIVRO 03 (TRÊS), DE TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES, FLS. 013 - REGISTRO ANTERIOR - TRANSCRIÇÃO N.2.129, NA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DESTA CIDADE, ESTABELECIDADA DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DO BAIRRO JAPURÁ.

ANEXO I

SETOR 6

- PERÍMETRO URBANO DO BAIRRO DO JAPURÁ, CONFORME LEI N. 1034, DE 21 DE MAIO DE 1987:

- O PERÍMETRO URBANO DO BAIRRO JAPURÁ, COMEÇA NO MARCO "0", SOB A CERCA/DIVISA DO SR. ANIBAL BIANCHINI COM ALINHAMENTO DE MURO DA/RUA 4, DAI SEGUE O ALINHAMENTO DA MESMA COM RUMO DE 37°16'SE, NA/DISTÂNCIA DE 17,34 METROS ATÉ O MARCO 1, DAI DEFLETE A DIREITA CRUZANDO A RUA 4 SEGUE COM RUMO DE 52°10'SW NA DISTÂNCIA DE/316,32 METROS ATÉ O MARCO 2, CONFRONTANDO COM O SENHOR ANIBAL BIANCHINI, DAI DEFLETE A DIREITA COM RUMO DE 81°40'NW, NA DISTÂNCIA DE 67,98 METROS ATÉ O MARCO 3, DAI DEFLETE A DIREITA SEGUE RUMO DE 33°00'NW NA DISTÂNCIA DE 497,36 METROS ATÉ O MARCO 4, CONFRONTANDO COM O MESMO, DAI DEFLETE A DIREITA SEGUE COM RUMO DE 87°00'NE, NA DISTÂNCIA DE 380,46 METROS ATÉ O MARCO 5, DAI



PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÃ

Estado de São Paulo

CNPJ. 45.128.816/0001-33

DEFLETE A ESQUERDA COM RUMO DE $77^{\circ}55'NE$, NA DISTÂNCIA DE 133,00 METROS ATÉ O MARCO 6, DAI DEFLETE À ESQUERDA COM RUMO DE $68^{\circ}04'NE$, NA DISTÂNCIA DE 82,50 METROS ATÉ O MARCO 7, CRAVADO NO EIXO DA PONTE SOBRE O RIO SÃO DOMINGOS, DAI DEFLETE A DIREITA SEGUE COMO RUMO DE $38^{\circ}28'SE$, NA DISTÂNCIA DE 284,80 METROS ATÉ O MARCO 8, CRAVADO SOBRE A CERCA DE DIVISA DO SR. ANIBAL BIANCHINI, DAI DEFLETE DIREITA SEGUINDO A MESMA COM RUMO DE $79^{\circ}56'SW$, NA DISTÂNCIA DE 40 METROS ATÉ O MARCO 9, DAI DEFLETE A ESQUERDA SEGUE COM RUMO DE $64^{\circ}42'SW$, NA DISTÂNCIA DE 161,48 METROS ATÉ ENCONTRAR O MARCO INICIAL PERFAZENDO UMA ÁREA DE 204.973,26 METROS QUADRADOS OU 8 ALQ. MAIS 11.373 METROS QUADRADOS.

Parágrafo único - A alteração contida neste artigo visa a inclusão na planta genérica de valores da sede do Município de um lote com a seguinte descrição: DE UMA DATA DE TERRENO DIVIDINDO DE UM LADO COM A RUA ESTAÇÃO DE OUTRO, COM A RUA DA IGREJA, DE OUTRO COM VICENTE RANGEL E DE OUTRO COM ABRAHÃO TENITE, ESTANDO A FRENTE PARA A RUA DA ESTAÇÃO, ESTABELECIDADA DENTRO DO ROTEIRO ACIMA DESCRITO, com o objetivo de apuração de valor para efeito de cálculo, apuração e posterior lançamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Art. 2º - As despesas decorrentes da presente lei complementar serão atendidas com os recursos consignados no orçamento municipal, suplementadas, se necessário, na forma da lei.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se às disposições em contrário.

Paço Municipal Waldomiro Xavier de Souza Filho, Tabapuã, Estado de São Paulo, 14 de Julho de 2022.


SÍLVIO CÉSAR SARTORELLO

- Prefeito -



PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÃ

Estado de São Paulo

CNPJ. 45.128.816/0001-33

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Presidente
Excelentíssimos Senhores Vereadores

Encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa o projeto de lei anexo, dispondo sobre a inclusão no Setor 6, do Anexo I, na Planta Genérica de Valores do Município de Tabapuã, contida na Lei Complementar nº. 104/2013, de 25 de outubro de 2013, do Imóvel localizado na Rua da Estação, esquina com a Rua da Igreja, Japurá, Tabapuã/SP, objeto da Transcrição nº 51, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva/SP, conforme solicitação da Coordenadoria de Patrimônio do Estado de São Paulo, Ofício CPI/STE nº 104 de 2022, em anexo.

O imóvel em referência, de propriedade da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, fora objeto de leilão público, SG/CPI nº 01/2020. Por conseguinte, a inclusão do imóvel em questão se faz necessário uma vez que pende desta regularização para efeitos de cálculos e à apuração de valor e posterior lançamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

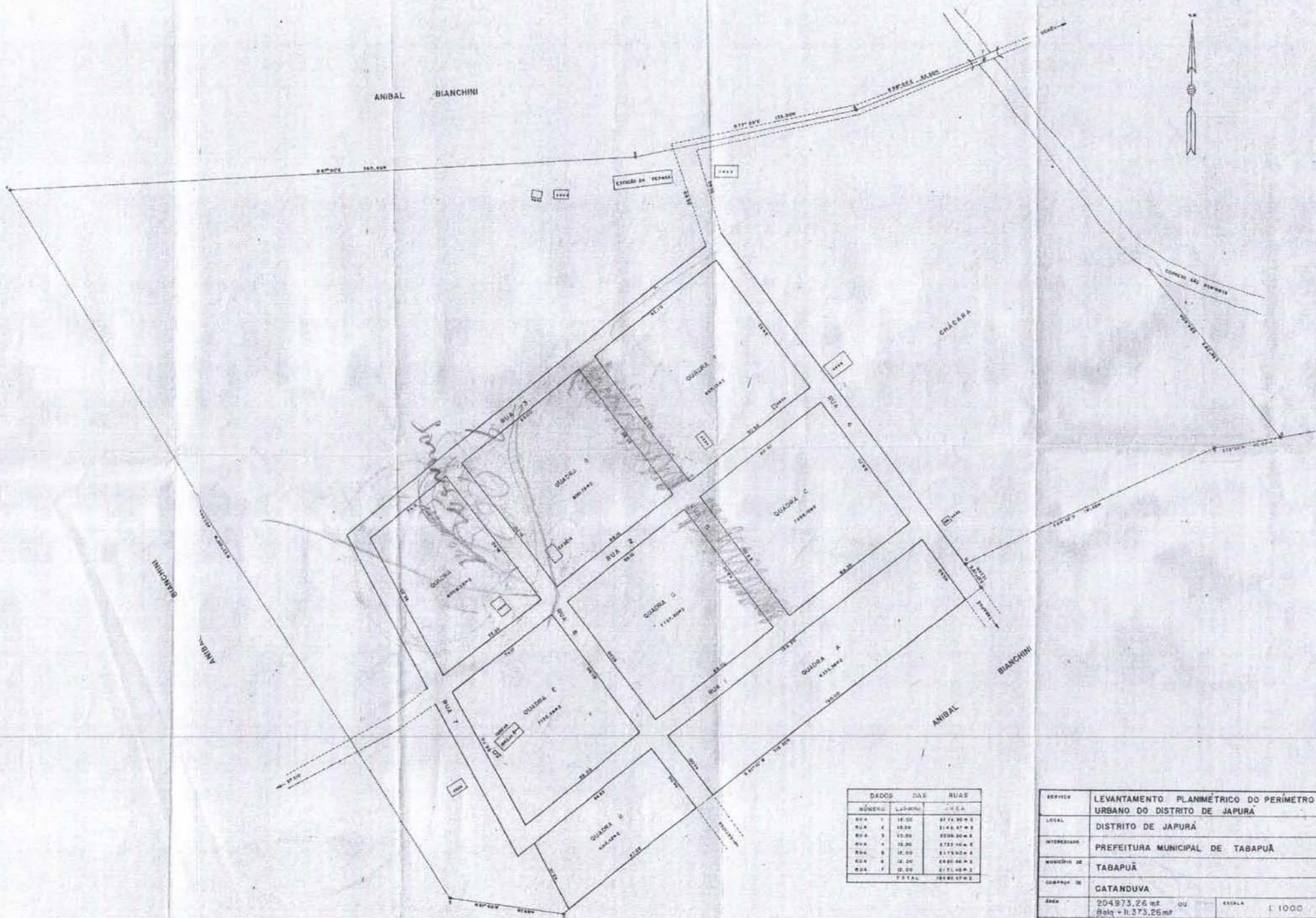
São estas, senhor Presidente e nobres Vereadores, as razões que nos levam a propor o presente Projeto de Lei Complementar, para que o mesmo seja submetido à apreciação dos ilustres mandatários dessa Egrégia Casa Legislativa.

Reiteramos a Vossa Excelência e demais Vereadores desta Casa, protestos de estima e respeito.

Paço Municipal Waldomiro Xavier de Souza Filho, Tabapuã, Estado de São Paulo, 14 de Julho de 2022.


SÍLVIO CÉSAR SARTORELLO

- Prefeito -



DADOS DAS RUAS		
NÚMERO	LARGURA	ÁREA
RUA 1	10,00	2771,90 m ²
RUA 2	10,00	3140,07 m ²
RUA 3	10,00	2008,80 m ²
RUA 4	10,00	1722,16 m ²
RUA 5	10,00	2115,52 m ²
RUA 6	10,00	2880,40 m ²
RUA 7	10,00	2171,00 m ²
TOTAL		19686,85 m ²

SERVIÇO	LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DO PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO DE JAPURÁ		
LOCAL	DISTRITO DE JAPURÁ		
INTERESSADO	PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÁ		
MUNICÍPIO DE	TABAPUÁ		
COMPANHIA DE	CATANDUVA		
ÁREA	204973,26 m ²	OU	ESTALA 1:1000
PROPOSTA: MUNICIPAL		RESPONSÁVEL: TÉCNICO	



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PROJETOS, ORÇAMENTO E GESTÃO
Conselho do Patrimônio Imobiliário
Secretaria Técnica e Executiva

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022

Ofício CPI/STE nº. 104/2022

À

Prefeitura Municipal de Tabapuã

Departamento Jurídico

A/C de Bianca Noeli - Procuradora Jurídica

Cumprimentando-a cordialmente, venho, em nome da Coordenadoria de Patrimônio do Estado, requerer a atribuição da inscrição municipal ao imóvel situado na Rua da Estação esquina com a Rua da Igreja, s/nº, Bairro Japurá, com área aproximada de 484,00m² de terreno de 100m² de construção, objeto da Transcrição nº 51 do 2º CRI de Catanduva.

Referido imóvel foi alienado pela Fazenda do Estado, em sede de Leilão Público SG/CPI nº 01/2020, em favor de João Victor Andreta Garcia, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 45.134.111-9, inscrito no CPF sob o nº 425.325.448-50, pelo valor de R\$ 18.000,00, conforme consta do processo nº SEGOV-PRC-2020/02628.

O motivo para tanto é que, em razão da falta de um cadastro perante a Prefeitura, impede que o instrumento público seja lavrado e tenha sua posse regularizada, trazendo óbices ao adquirente e prejuízos ao Estado, pois o imóvel desocupado fica à mercê de invasões e, inclusive, sem ter os reparos que eventualmente sejam necessários.

Destaco que os autos físicos nº CC92144/2015 (GDOC 100816-599470/2019), que versa sobre a venda do supracitado, encontra-se na Procuradoria Regional de São José do Rio Preto - PR08, responsável pela circunscrição do imóvel e pela lavratura da escritura de venda e compra. Era o que cumpria a esta Coordenadoria informar e solicitar.

Ao ensejo, renovo meus préstimos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Renata Garcia da Silva
Assessora Técnica
Coordenadoria de Patrimônio do Estado.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE GOVERNO

ANEXO III
DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO PARCELADO

LEILÃO N ° 01/2020

PROCESSO N ° 2020/02628

À Comissão Julgadora da Licitação,

Venho (Vimos), pelo presente, **OPTAR** pelo pagamento parcelado do lance vencedor de compra do imóvel item nº 09, conforme item 2.3 do Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

Valor total do lance R\$ 18.000,00 (Dezoito mil reais)

Sinal R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos reais)

Saldo remanescente R\$ 16.200,00(Dezesesseis mil e duzentos reais)

- Sinal: 10 % sobre o valor ofertado, no valor de R\$ 1.800,00 (reais), que deverá ser depositado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da publicação da homologação, conforme subitem 2.3.1 do edital.
- Saldo remanescente de 90% (noventa por cento) do valor ofertado, no montante de R\$ 675,00 (reais), em até 24 (Vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, contadas da data da efetivação do pagamento do sinal, todas acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, e correção monetária anual incidente sobre o saldo devedor, considerando a variação acumulada dos 12 (doze) meses anteriores ao mês de reajuste, calculada com base na variação do IGP-DI da

Leilão para alienação de imóveis (v.2– 26.09.2019)
As alterações ao texto padronizado, em negrito e sublinhado, deverão ser submetidas à





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE GOVERNO

Fundação Getúlio Vargas, ou na sua eventual extinção, outro indexador indicado pelo Estado de São Paulo dentre os índices praticados no mercado, nos termos do subitem 2.3.2 do edital.

Qualificação:

NOME: João Victor Andreta Garcia

RG: 45.134.111-9

CPF: 425.328.448-50

ENDEREÇO: Av. Paulo Emanuel de Almeida nº 525 CIDADE: Sorocaba

ESTADO: São Paulo

CEP: 18053-505

TELEFONES (residencial e/ou comercial):

CELULARES: (17) 9-8805-8256

E-MAILS: joaovictorgarcia01@hotmail.com

PROFISSÃO: Empresário

ESTADO CIVIL: Solteiro


(assinatura do proponente)

Leilão para alienação de imóveis (v.2- 26.09.2019)
As alterações ao texto padronizado, em negrito e sublinhado, deverão ser submetidas à





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE GOVERNO ANEXO VII

TERMO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E JURÍDICAS DO IMÓVEL

LEILÃO N ° 01/2020

PROCESSO SG-PRC-2020/02628

Declaro para todos os fins de direito que João Victor Andreta Garcia, CPF n.º 425.328.448-50 tem ciência expressa da localização, descrição, características, dimensão e estado físico, em especial de conservação, do imóvel em referência, objeto da licitação em epígrafe, bem como de suas condições jurídicas e registrarias, tendo, inclusive, analisado sua documentação imobiliária, responsabilizando-se por toda e qualquer regularização necessária.

São Paulo, 30 de Setembro de 2020.



João Victor Andreta Garcia

Leilão para alienação de imóveis (v.2 - 26.09.2019)

As alterações ao texto padronizado, em negrito e sublinhado, deverão ser submetidas à aprovação da PGE.

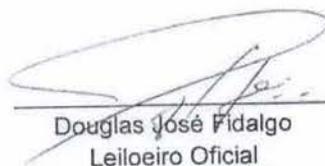




Rua Arquiteto Heitor de Melo, 91, Vila Euthalia - São Paulo - SP - CEP: 03519-000
Tel / Fax (11) 2653-8583 / 2653.0553

RECIBO DE COMISSÃO DO LEILOEIRO

Recebemos de João Victor Andreta Garcia, CPF 425.328.448-50 a quantia de R\$ 900,00 (novecentos reais) 5% (cinco por cento) de comissão do leiloeiro, referente ao Lote 009, Imóvel de Transcrição 51 do 2º ORI de Catanduva, licitado mediante Leilão Oficial da Secretaria de Governo do Estado de São Paulo, realizado em 30/09/2020 às 11:00 horas.



Douglas José Fidalgo
Leiloeiro Oficial
Jucesp 587





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**Rua da Estação esquina Rua da Igreja, s/nº
Bairro Japurá
Tabapuã/SP
SGI 24161**

Conselho do Patrimônio Imobiliário

Coordenada geográfica: 20°59'47.25"S, 49°7'20.38"O

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

DATA BASE: agosto/2019

VALOR TOTAL ARREDONDADO: R\$ 11.700,00

2. CPOS – PROCESSO: 0025/2014 – A 159

CPI – PROCESSO: 92144/2015

3. LOCALIZAÇÃO:

ENDEREÇO: Rua da Estação esquina Rua da Igreja, s/n°

BAIRRO: Japurá

CEP: 15880-000

MUNICÍPIO: Tabapuã

TRANSCRIÇÃO: 51

CARTÓRIO: CRI – Catanduva

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



- FORMATO DO TERRENO:
POLÍGONO REGULAR:
POLÍGONO IRREGULAR:

5. FOTOGRAFIA:



6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²): 484,00

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m): 11,00

TOPOGRAFIA:

PLANO:

ACLIVE:

DECLIVE:

ACIDENTADO:

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO:

ÚMIDO:

ALAGADIÇO:

7. BENFEITORIAS EXISTENTES:

PADRÃO CONSTRUTIVO: Não existem

ÁREA (m²):

PAVIMENTO:

IDADE ESTIMADA:

VOCAÇÃO DE USO:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

A

B

C

D

E

F

G

H

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

OCUPADO:

DESOCUPADO:

OCUPANTE:

CONTATO:

LIQUIDEZ:

ALTA:

ALTA PARA MÉDIA:

MÉDIA:

MÉDIA PARA BAIXA:

BAIXA:

ÍNDICE

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
 - 4.1. DOCUMENTAÇÃO
 - 4.2. LOCALIZAÇÃO
 - 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
 - 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
8. ENCERRAMENTO
9. ANEXOS
 1. PRESSUPOSTOS
 2. METODOLOGIA
 3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
 4. CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO
 5. RELAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS
 6. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do **Conselho do Patrimônio Imobiliário**, conforme OIS 5/2019.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade determinar o **VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL** referencial para fins de alienação.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel foi adquirido pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, através da Ação de Executivo Fiscal, conforme consta na transcrição 51, do 2º Oficial de Registro de Imóvel da Comarca de Catanduva – SP, uma carta de adjudicação datada de 12 de abril de 1938.

Os documentos compulsados foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo 9.5.

4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da avaliação, está localizado na Rua da Estação, esquina com a Rua da Igreja, bairro Japurá - Tabapuã/SP.



Figura 1: Delimitação do terreno do avaliando (polígono em amarelo)

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de Zona Rural do município de Tabapuã. O Bairro Japurá localiza-se a 12 km do centro de Tabapuã e a 8 km do centro de Uchôa, cidade vizinha. O local é servido por vias públicas não asfaltadas (terra) e poucos melhoramentos urbanos.

4.4. VISTORIA

A vistoria fora realizada no dia 31 de julho de 2019, onde se localizou o avaliando conforme descrição da documentação de referência, com característica de abandono. Trata-se de terreno retangular, com uma frente de 11,00m, com a lateral de 44,00m em ambos os lados, descrita na Carta de Adjudicação passada pelo Juízo de Direito da Comarca de Catanduva em 12 de abril de 1938, formando 484,00m².

Embora no PE 0588 conste um memorial descritivo constando uma área de 1.760,00m², a carta de adjudicação de 12 de abril de 1938 é clara na dimensão do

terreno com 11 (onze) metros de frente e 44 (quarenta e quatro) metros de frente aos fundos.

Constatou-se a **inexistência** de 1 (uma) casa (barraco) em ruínas no terreno, nesta última vistoria, não existem benfeitorias, como será mostrado no relatório fotográfico.

4.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: "Um terreno medindo 11 m de frente por 44 m da frente aos fundos em ambos os lados, com área de 484 m², com construções de padrão rústico com área aproximada de 100,00 m², situado na esquina da rua da Estação com a rua da Igreja, no povoado de Japurá, no Município de Tabapuã – SP.

Ambiental: Não faz parte do escopo deste trabalho, não havendo condições de promover manifestação quanto à existência ou não de contaminação ambiental do solo.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de região rural de Tabapuã com característica predominante residencial. Em termos de lotes residenciais, a região apresenta pequena procura para transação de imóveis. Historicamente, a crise do café, uma epidemia de malária e a mudança da linha férrea, contribuíram para a decadência e abandono do local. Trata-se de um vilarejo antigo com população de 11 moradores. Conforme vistoria de reconhecimento do entorno, onde se insere o imóvel avaliando, observa-se pouca infraestrutura e falta de investimento público. Deste modo, possui liquidez baixa, devido os fatores peculiares do local.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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 **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III.**

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme solicitação do **Conselho do Patrimônio Imobiliário**, contratante dos serviços técnicos de avaliação de imóveis, foi arbitrado o valor mínimo. Informamos que de acordo com o Anexo A da NBR 14653-2, está previsto:

A.10 - Avaliação Intervalar:

A.10.1 A avaliação intervalar, prevista em 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1 2001, tem como objetivo estabelecer, quando solicitado pelo contratante, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado.

A.10.1.2 Quando for adotado o valor arbitrado, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- a) ao intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude igual à do intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central;
- b) ao campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central.

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do terreno. A descrição do Método encontra-se no Anexo 9.2 – item 1.2.

Verificou-se que as características que influenciaram na composição do valor unitário do imóvel na região do avaliando foram as seguintes:

- **Fator Localização:** Aplicado para corrigir diferenças de localização entre comparativos e o avaliando. Utilizamos o índice baseado em observações do avaliador. Índice do avaliando: 100.
- **Fator Oferta:** Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta.
- **Fator Área:** Definido a área do elemento comparativo pelo elemento avaliando.

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}]^{0,125}$$

Quando a diferença for superior a 30%

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}]^{0,25}$$

Quando a diferença for inferior a 30%

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, foram obtidos 5 (cinco) elementos, cujos dados de análise constam na planilha anexa ao presente laudo. Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR** para o terreno:

VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO	t DE STUDENT	DESVIO PADRÃO	GRAUS DE LIBERDADE (n-1)*	INTERVALO DE CONFIANÇA	AMPLITUDE	CAMPO DE ARBITRÁRIO (±15%)
R\$ 26,64	1,533	3,19	4	LIMITE INFERIOR	18,34%	MÍNIMO
				R\$ 24,20		R\$ 22,64
				LIMITE SUPERIOR		MÁXIMO
				R\$ 29,08		R\$ 30,64

DATA-BASE: ago-19

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO = R\$ 24,20/m²

VALOR UNITÁRIO MÉDIO = R\$ 26,64/m²

VALOR UNITÁRIO MÁXIMO = R\$ 29,08/m²

O valor do terreno foi determinado através seguinte equação:

Valor do Terreno: Valor Unitário do Terreno * Área do Terreno

Valor Total do Terreno: R\$ 24,20 * 484,00 m²

Valor Total do Terreno: R\$ 11.712,80

7.2 CALCULO VALOR DA BENFEITORIA

Conforme vistoria realizada no local, as benfeitorias, constantes de outras vistorias e laudos, não estavam mais presentes no local, como demonstrado no relatório fotográfico.

Valor Total da Edificação: R\$ 0,00

7.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel é estabelecido pela somatória dos valores do terreno e edificação assim sendo:

Valor do Imóvel = Valor total Terreno + Valor total Edificação

Valor do Imóvel = **R\$ 11.712,80 + R\$ 0,00**

Valor do Imóvel: R\$ 11.712,80

Com base no trabalho elaborado, e arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1 – item a, da NBR 14.653-1:2001 – versão corrigida 2:2005, obtemos o valor final total:

Valor Total = R\$ 11.700,00 (Onze mil e setecentos reais)

Data base: julho/2019

8. ENCERRAMENTO

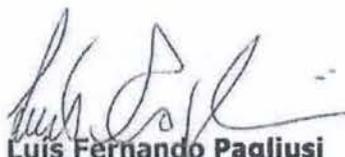
Encerra-se o presente trabalho, composto por 10 (dez) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Valor Total do Imóvel

R\$ 11.700,00
(Onze mil e setecentos reais)

Data base: agosto/2019

São Paulo, 8 de agosto de 2019



Luis Fernando Pagliusi
Engenheiro Agrônomo
CREA 0601874684
Responsável Técnico pelo Trabalho



Claudia Braga Bonfiglioli Cintra
Arquiteta - CAU A 77.941-5
Revisora Técnica dos Trabalhos
Superintendente Avaliação Patrimonial

São parte integrante do presente trabalho os seguintes anexos:

- 9.1. PRESSUPOSTOS
- 9.2. METODOLOGIAS
- 9.3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- 9.4. CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO
- 9.5. RELAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS
- 9.6. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

ANEXO 9.1. PRESSUPOSTOS

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Considerações sobre Avaliações

As avaliações, por se tratar de trabalho técnico, possuem terminologias próprias, e, objetivando a compreensão dos termos descritos no corpo do laudo, conceituaremos, a seguir, algumas definições relevantes:

A avaliação é a apresentação das respostas a uma ou mais questões referentes a valores definidos para um imóvel ou suas partes, sua utilidade ou conformação, bem como sua probabilidade de venda. Esse conceito permite a aplicação do termo a qualquer estimativa, seja ela uma conclusão fundamentada em evidências, ou simplesmente uma opinião pessoal.

De acordo com o Eng^o Sérgio Antonio Abunahman¹, a definição de avaliação pode ser escrita da seguinte forma:

"... Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes. ..."

O Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia² apresenta a seguinte definição para avaliações:

"... Dentro dos princípios básicos da avaliação estão a definição e a análise de alguns conceitos, assim definidos:

- É a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado imóvel;
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, os valores dos imóveis e de outros bens;
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem. ..."

A ABNT NBR 14653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, editada pela ABNT, apresenta a seguinte definição:

"... 3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. ..."

Como podemos concluir, a avaliação profissional é uma opinião sustentável. Está acima do sentimento pessoal do avaliador. Reflete o valor e a tendência do mercado, deriva da análise apropriada de dados em conformidade com as normas e da prática profissional.

¹ Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Eng^o Sérgio Antonio Abunahman – Editora Pini – 2ª Edição – Maio/2000

² Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

O grau de confiabilidade de uma avaliação depende da disponibilidade de dados e da habilidade com que esses dados forem analisados e tratados. Da confiabilidade dos informes de que dispõe o avaliador, depende a precisão do trabalho a ser executado.

Valor de Mercado, Custo e Preço

É comum a associação das palavras VALOR, CUSTO e PREÇO a uma mesma definição, mas possuem significados distintos.

PREÇO: é a quantia paga pelo comprador ao vendedor.

CUSTO: é o preço pago mais todas as outras despesas em que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

VALOR DE MERCADO: é 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 e venda e da utilidade da propriedade.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR 14.653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais apresenta a seguinte definição para valor de mercado:

“... 3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. ”

Princípios Éticos

Os técnicos da CPOS inspecionaram pessoalmente o imóvel avaliando e prepararam a análise e a respectiva conclusão.

A CPOS, assim como os seus técnicos que atuaram na elaboração do laudo não possuem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contemplam para o futuro qualquer interesse no bem, objetivo desta avaliação.

As informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e não assumimos responsabilidade pela precisão das mesmas. Nós nos reservamos no direito de fazer ajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término da avaliação.

Técnicas de Avaliação

Foi objeto de consulta a seguinte documentação:

a) NBR 14653-1:2001-Versão Corrigida 2:2005 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

b) NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

c) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2011, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

d) 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.

O Laudo de Avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo – CAU/BR, Companhia Paulista de Obras e Serviços

Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo – CREA/SP, Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP, e do Código de Ética do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

As conclusões são fornecidas com base nos critérios empregados e dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Foram utilizados os seguintes preceitos para a elaboração do presente trabalho:

Condições impostas pela metodologia empregada, as análises e suas conclusões.

Para a propriedade em estudo, foi empregado o método mais recomendado, compatível com o imóvel e sua particularidade, com efetiva pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização.

Procedimentos Técnicos

O objetivo das avaliações é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por ofertas ou transações imobiliárias e, para tanto, foram adotados os seguintes procedimentos:

Definição do objetivo da avaliação;

Caracterização do objeto da avaliação, com o exame de matrículas, projetos, levantamentos, croquis, memoriais descritivos e outros documentos e informações;

Realização da vistoria, de maneira a permitir amplo conhecimento do imóvel e do contexto imobiliário em que se situa;

A CPOS através de seu corpo técnico inspecionou o imóvel avaliando, e prepararam a análise e a respectiva conclusão;

Observação de todos os aspectos do imóvel, tais como: dimensões, topografia, infraestrutura urbana, mercadológicas de uso, equipamentos comunitários e utilização atual;

Observação às posturas de uso e ocupação do solo e às restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento, relativas ao avaliando e região;

Caracterização das benfeitorias e edificações existentes, com destaque para os aspectos físicos (descrição, características construtivas, vida útil, idade aparente, estado de conservação, padrão de acabamento, etc.);

Pesquisa de dados oriundos de uma mesma região sócio e geoeconômica;

Equivalência de tipos de dados, de modo a não tratar, numa mesma base, elementos com características distintas;

Uso de fontes de informações seguras e identificadas;

Especificação completa do imóvel pesquisado, incluindo localização, características construtivas, idades, física e aparente, padrão de acabamento, dimensões e outros julgados importantes;

Tipo de fonte – oferta ou transação, bem como condições de pagamento e época do evento.

ANEXO 9.2. METODOLOGIAS

A NBR 14653-2:2011 – 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

9.2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A NBR 14.653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005, 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.”

9.2.1.1. 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 discreta (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:

8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.2.1 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.

8.2.1.2.2 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 Proxy³, 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 interativo, 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

³ Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

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.

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 m^2 ;
- 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 m^2 ;
- 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 m^2 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 $R\$/m^2$;
- Valor total - a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em $R\$/m^2$;
- Fator Oferta - Os valores ofertados, possui uma valorização com o percentual de 10% (dez por cento), assim adotamos esse redutor.

9.2.1.2. 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.



9.2.2. Método Involutivo

A NBR 14653-1:2001-Versão Corrigida 2:2005 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."

9.2.3. Método Evolutivo

A norma NBR 14653-2:2011, 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:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

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..."

9.2.4. Método da Capitalização da Renda

A norma NBR 14653-1:2001 - Versão Corrigida 2:2005, 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."

9.2.5. 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 RBN - 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 Obsolescimento 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.

8

ANEXO 9.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

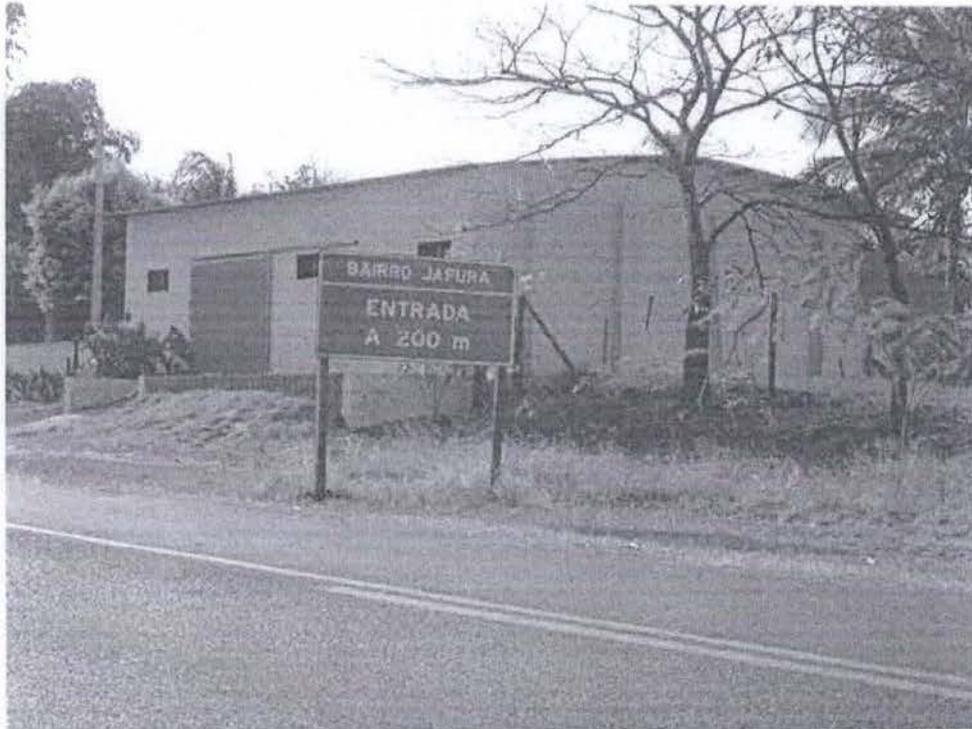


FOTO 1: Vista da entrada para Estrada Vicinal Tabapuã/Uchôa com placa indicando o acesso para o bairro Japurá.

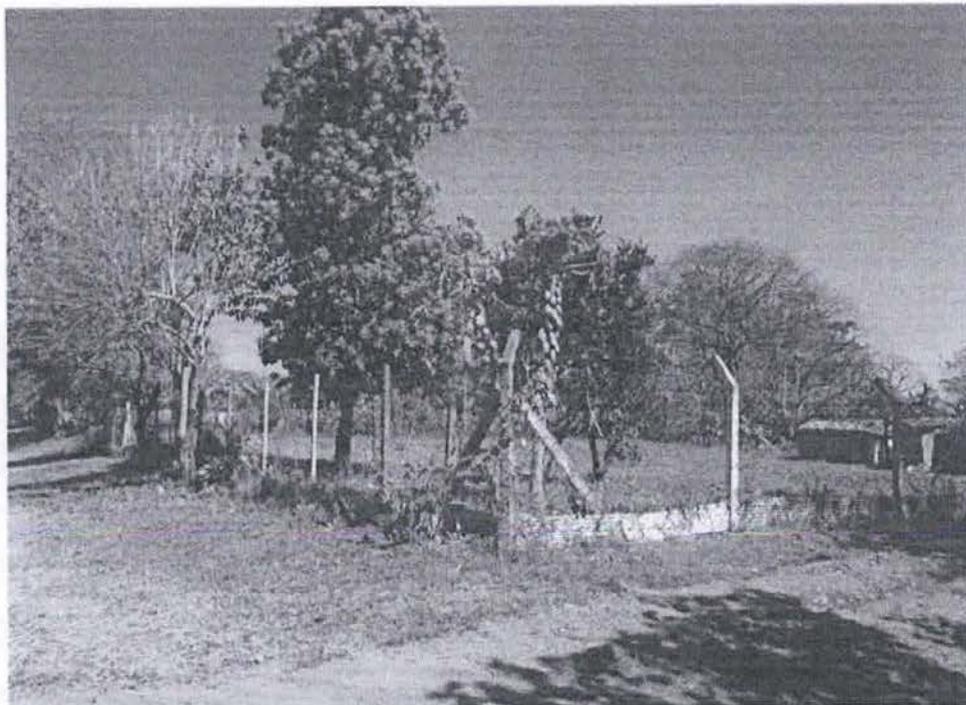


FOTO 2: Vista Rua da Estação esquina com a Rua da Igreja e avaliando em frente.

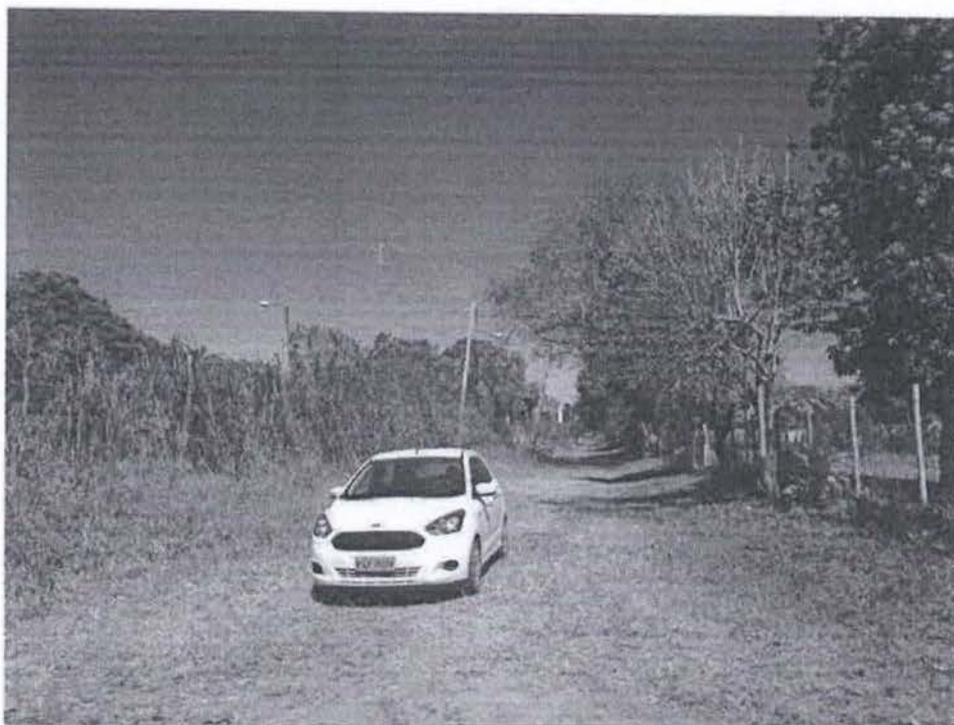


FOTO 3: Vista da Rua da Igreja. Avaliando encontra-se à direita.



FOTO 4: Vista da antiga entrada do avaliando pela Rua da Igreja, agora fechada com alambrado.



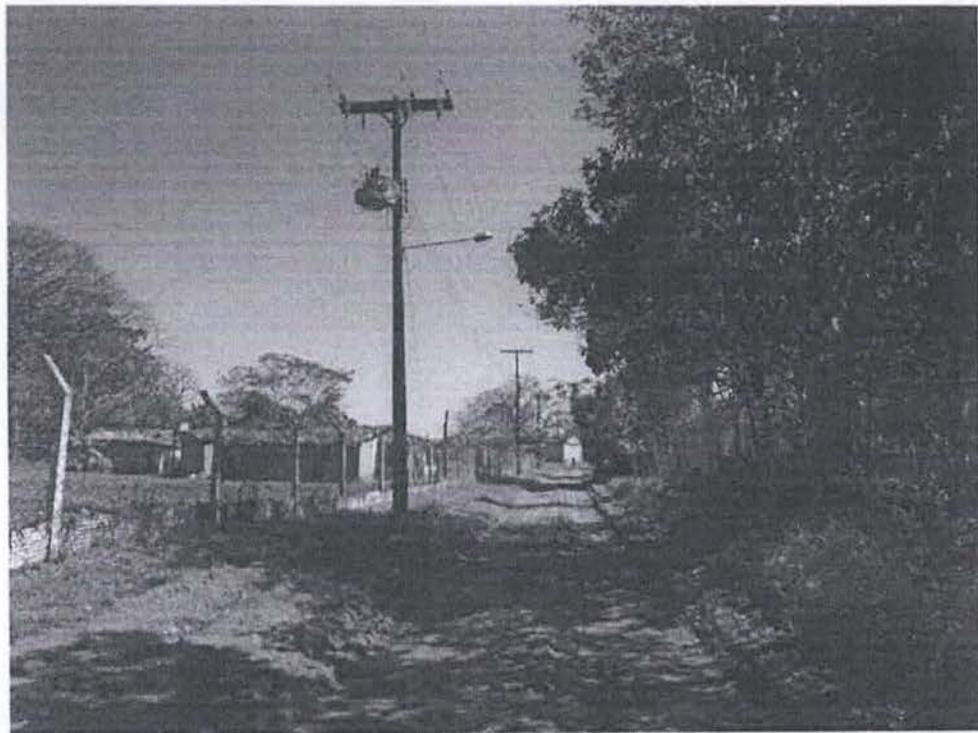


FOTO 5: Vista da Rua da Estação com avaliando a esquerda.

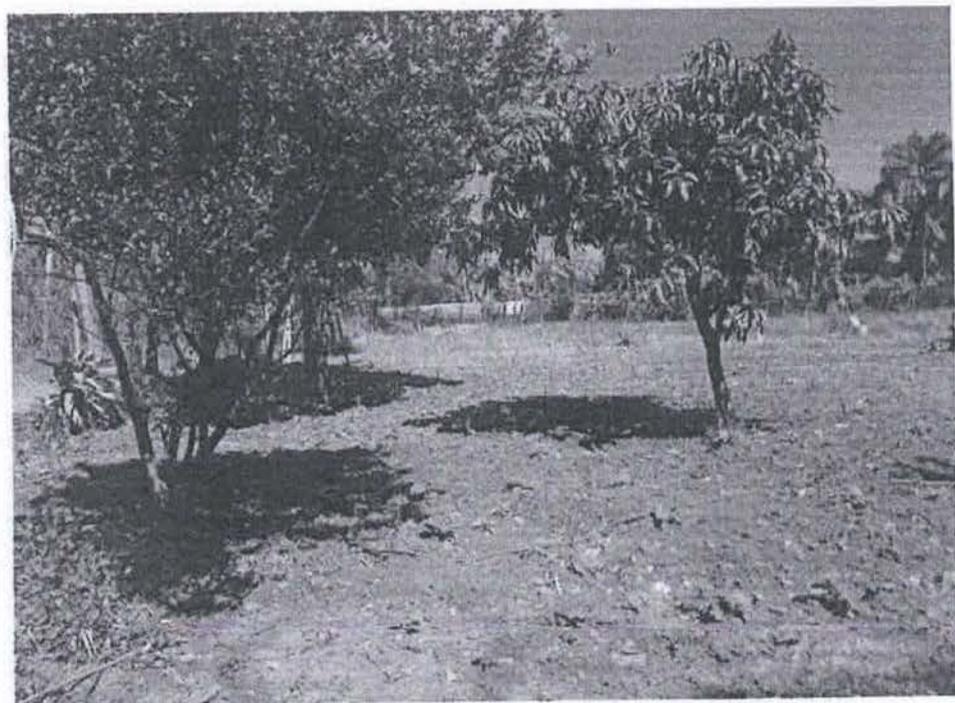
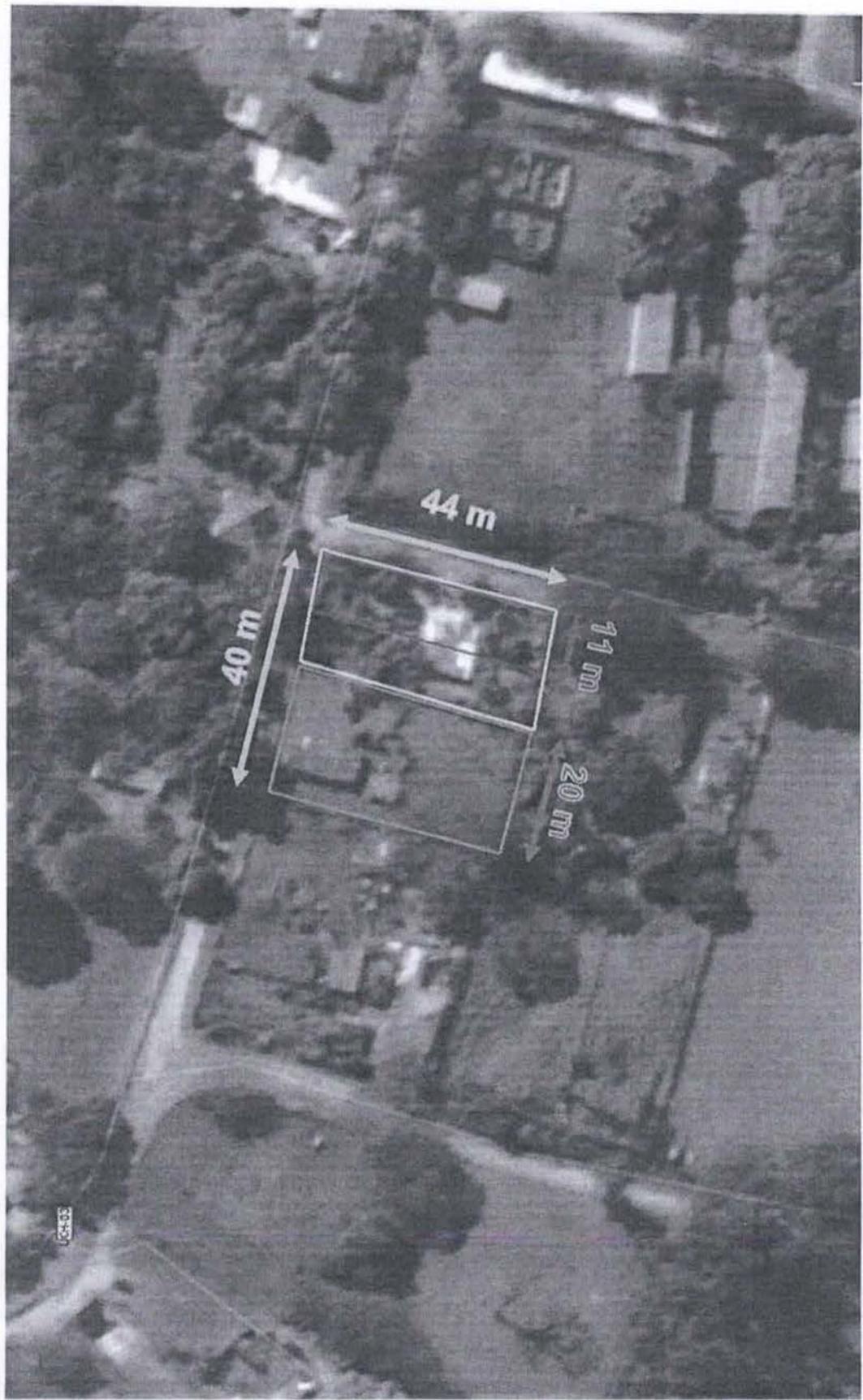


FOTO 6: Vista interna do avaliando, sem as benfeitorias.



CPOS 0025/2014 - A 159



ANEXO 9.4 – CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO

CPQS 0025/2014 - A 159

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS					Imóvel: Rua da Igreja x Rua da Estação - Japurá			
ELEMENTO DA PESQUISA	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR TOTAL DO IMÓVEL sem elasticidade	VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		VALOR UNITÁRIO	
	(m ²)	(m ²)	(R\$)	(R\$/m ²)	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR ÁREA	HOMOGENEIZADO	
1	Rua da Igreja	660,00	0,00	R\$ 18.000,00	R\$ 24,55	1,0000	1,0395	25,52
2	Estrada Vicinal Olímpia/Tabapuã	916,00	0,00	R\$ 50.000,00	R\$ 49,13	0,5714	1,0830	32,15
3	Rod Vicinal Olímpia/Tabapuã	1.082,00	0,00	R\$ 35.000,00	R\$ 29,11	0,7143	1,1058	23,87
4	Estrada para Bairro Estrela	1.200,00	0,00	R\$ 45.000,00	R\$ 33,75	0,6452	1,1202	25,83
5	Av. Coll Chame	1.000,00	0,00	R\$ 42.000,00	R\$ 37,80	0,5882	1,0950	25,82
LIMITE SUPERIOR (+ 30 %) :					R\$ 45,33 / m ²	LIMITE SUPERIOR (+ 30 %) :		R\$ 34,63
MÉDIA ARITMÉTICA :					R\$ 34,87 / m ²	MÉDIA SANEADA :		R\$ 26,64
LIMITE INFERIOR (- 30 %) :					R\$ 24,41 / m ²	LIMITE INFERIOR (- 30 %) :		R\$ 18,65



Imóvel: Rua da Igreja x Rua da Estação - Japurá

LOTE

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISA DOS

Número do Elemento da Pesquisa	Valor Unitário Pesq. à Vista (1)	FATORES									SANEAMENTOS EFETUADOS													
		FATOR AREA 484,00 (2)	Local 100 (3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	Valor Unitário (10)	SANEAM. Nº 1		SANEAM. Nº 2		SANEAM. Nº 3		SANEAM. Nº 4		SANEAM. Nº 5		SANEAM. Nº 6			
											STAT	\$	STAT	\$	STAT	\$	STAT	\$	STAT	\$	STAT	\$		
1	24,55	1,0395	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	25,52		25,52		25,52		25,52		25,52		25,52		25,52		
2	49,13	1,0830	0,5714	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	32,15		32,15		32,15		32,15		32,15		32,15		32,15		
3	29,11	1,1058	0,7143	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	23,87	FORA		23,87		23,87		23,87		23,87		23,87		23,87	
4	33,75	1,1202	0,6452	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	25,83		25,83		25,83		25,83		25,83		25,83		25,83		
5	37,80	1,0950	0,5882	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	25,82		25,82		25,82		25,82		25,82		25,82		25,82		

NOTA:

SITUAÇÃO (VALORES EM R\$ / m²)

MÉDIA ARITMÉTICA	34,87	L.SUP.	45,33	L.INF.	24,41
MÉDIA SANEADA #1	27,33	L.SUP.	35,53	L.INF.	19,13
MÉDIA SANEADA #2	26,64	L.SUP.	34,63	L.INF.	18,65
MÉDIA SANEADA #3	26,64	L.SUP.	34,63	L.INF.	18,65
MÉDIA SANEADA #4	26,64	L.SUP.	34,63	L.INF.	18,65
MÉDIA SANEADA #5	26,64	L.SUP.	34,63	L.INF.	18,65

RESULTADO FINAL

MÉDIA SANEADA: R\$ 26,64 / m²

ANEXO 9.5- RELAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

PESQUISA IMOBILIÁRIA - IMÓVEIS URBANOS			
Imóvel: Rua da Igreja x Rua da Estação - Japurá	MUNICÍPIO: Tabapuá - SP	ago/19	RBN: 1.427,52
			Pag: 1

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 1	Tipo de Transação: <input type="checkbox"/> venda <input checked="" type="checkbox"/> oferta	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: Rua da Igreja		Pavimentação: X	Guas e Sargelas: X
Bairro: Japurá		Serviço: APP/APA	Tombamento: Desapropriação:
		Iluminação Pública: X	Transporte coletivo: X
		Iluminação Domiciliar: X	Rede Telefônica: X
TERRENO	FOTO	BENEFICIÁRIOS	
Área (m²): 660,00		Padrão Construtivo:	Terreno
Fronte Principal (m): 15,00		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos: 1
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso: Residencial
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 18.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 16.200,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A): R\$ 16.200,00	Valor unitário do terreno: R\$ 24,55	Fonte: Proprietário	Nome: Bene
			Telefone: (17) 99707-6464

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 2	Tipo de Transação: <input type="checkbox"/> venda <input checked="" type="checkbox"/> oferta	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: Estrada Vicinal Olimpia / Tabapuá		Pavimentação: X	Guas e Sargelas: X
Bairro: Chacara Recanto Reiz		Serviço: APP/APA	Tombamento: Desapropriação:
		Iluminação Pública: X	Transporte coletivo: X
		Iluminação Domiciliar: X	Rede Telefônica: X
TERRENO	FOTO	BENEFICIÁRIOS	
Área (m²): 916,00		Padrão Construtivo:	Terreno
Fronte Principal (m): 20,00		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos:
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso: Residencial
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação: II	Referência:
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 50.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 45.000,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A): R\$ 45.000,00	Valor unitário do terreno: R\$ 49,13	Fonte: Corretora	Nome: Dalina
			Telefone: (17) 3562-1444

Imóvel: Rua da Igreja x Rua da Estação - Japurá	MUNICÍPIO: Tabapuá - SP	Data: ago/19	RBN: 1.427,52
			Pag: 2

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 3	Tipo de Transação: <input type="checkbox"/> venda <input checked="" type="checkbox"/> oferta	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: Rod Vicinal Olimpia / Tabapuá		Pavimentação: X	Guas e Sargelas: X
Bairro: Termas dos Branjes		Serviço: APP/APA	Tombamento: Desapropriação:
		Iluminação Pública: X	Transporte coletivo: X
		Iluminação Domiciliar: X	Rede Telefônica: X
TERRENO	FOTO	BENEFICIÁRIOS	
Área (m²): 1.082,00		Padrão Construtivo:	Terreno
Fronte Principal (m):		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos: 1
Topografia: plano		Área Construída (m²):	
Formato do terreno: regular		Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso: Residencial
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência:
Situação no lote: esquina		Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 35.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 31.500,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A): R\$ 31.500,00	Valor unitário do terreno: R\$ 29,11	Fonte:	Nome: Furin
			Telefone: (19) 99195-4363

LOCALIZAÇÃO		SERVIÇOS URBANOS	
Elemento: 4	Tipo de Transação: <input type="checkbox"/> venda <input checked="" type="checkbox"/> oferta	Rede de água: X	Rede de Esgoto: X
Endereço: Estrada para Bairro Estrela		Pavimentação: X	Guas e Sargelas: X
Bairro: Estrela		Serviço: APP/APA	Tombamento: Desapropriação:
		Iluminação Pública: X	Transporte coletivo:
		Iluminação Domiciliar: X	Rede Telefônica: X
TERRENO	FOTO	BENEFICIÁRIOS	
Área (m²): 1.200,00		Padrão Construtivo:	Terreno
Fronte Principal (m): 26,00		Tipo de edificação:	Número de Pavimentos: 1
Topografia: declive		Área Construída (m²): 0,00	
Formato do terreno: irregular		Idade Estimada (anos): 0	Vocação de Uso: 0
Tipo de solo: seco		Estado de Conservação:	Referência: 0
Situação no lote: meio de quadra		Coef. Padrão Construtivo: 0	Coef. Depreciação: 0
VALORES		Valor da benfeitoria (A):	R\$ 0,00
Valor do Imóvel: R\$ 40.500,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B): R\$ 40.500,00	INFORMANTE	
Valor do terreno (B-A): R\$ 40.500,00	Valor unitário do terreno: R\$ 33,75	Fonte: Proprietário	Nome: Tals
			Telefone: (17) 99726-8789



Imóvel: Rua da Igreja x Rua da Estação - Japura		MUNICÍPIO: Tatuapé - SP	Data: ago/19	RBN: 1427,92	Pag: 3	
LOCALIZAÇÃO			SERVIÇOS URBANOS			
Elemento: S	Tipo de Transação: <input type="checkbox"/> venda <input checked="" type="checkbox"/> oferta		Rede de água: <input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública: <input checked="" type="checkbox"/>	Transporte coletivo:
Endereço: Av. Carl Chame			Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/>	Gás e Sargetas: <input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Domíliciar: <input checked="" type="checkbox"/>	Rede Telefônica: <input checked="" type="checkbox"/>
Barrio: Jardim das Aroeiras			Serviço:	APP/AMA:	Tombamento:	Desapropriação:
TERRENO		FOTO		DENEIOCLIA S		
Área (m ²):	1.000,00			Padrão Construtivo:		
Fronte Principal (m):	20,00			Tipo de edificação:	Terreno	Número de Pavimentos: 1
Topografia:	plano			Área Construída (m ²):		
Formato do terreno:	regular			Idade Estimada (anos):	Vocação de Uso: Residencial	
Tipo de solo:	seco			Estado de Conservação:	Referência:	
Situação no lote:	meio de quadra			Coef. Padrão Construtivo:	Coef. Depreciação:	
VALORES				Valor da Beneficência (A):	R\$ 0,00	
Valor do Imóvel:	R\$ 42.000,00	Valor do Imóvel s/ elasticidade(B):	R\$ 37.800,00	INFORMANTE		
Valor do terreno (9-A):	R\$ 37.800,00	Valor unitário do terreno:	R\$ 37,80	Fonte: Corretor	Nome: Helio	Telefone: (17) 99714-7165

ANEXO 9.6 – DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIAA handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Nº SGI: 24161 FichaCompleta (Gestor Responsável: Não existe Gestor Responsável pelo Imóvel)

Imóvel: Estado Proprietário: FAZENDA DO ESTADO Valor (R\$): 0,00

Status: Ativo

Validação: A Validar

Órgãos: 51 SECRETARIA DE GOVERNO UO:51001 SECRETARIA DE GOVERNO UGE:519999 CONSELHO DO

Administração: [Cedência](#) [Consultas/Prisários](#) [Bolsa de Imóveis](#) [Avaliação/Alienação](#)

Tipo Administração: ADMINISTRAÇÃO DIRETA

Denominação do Imóvel: SOB GUARDA PR-8. - INVADIDO. CPOS

Endereço: Município: Tabapuã UF:SP
 Bairro: SEM INFORMAÇÃO
 Logradouro: RUA DA ESTACAO Nº:S/Nº Complemento:E DA IGREJA
 Cep: 15880000 Zona Geográfica: Não Informado Região Administrativa: São José do Rio Preto Região Metropolitana:

Geolocalização: Latitude: Longitude: Dados Conferidos

Zona: Urbana

Telefone:

Protocolo Especial: Nº 588 Procuradoria Regional de Registro: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Ocupação: Ocupado Uso Principal: Sem Informação Nº Total de Ocupantes: 0

Característica do Imóvel: Outra

Quantidade de Edificações: 1

Área Total (m²): de Construção: 0,00 do Terreno: 484,00 Tem Averbação Pendente?:

Situação da Aquisição ou Situação do Imóvel: Adquirido - Tipo de Aquisição: Adjudicação em Execução Fiscal - Data: 06/08/1938

Autorização Legislativa/Projeto de Lei: Não

Tem Destinação: Sim

Existe Cessão/Locação para Outra(s) UGE(s)/Terceiro(s)? Não

Tombamento: Não

Corpo de Bombeiros: Não

Proteção Ambiental: Não

Contaminação Ambiental: Não

Observações: 1. IMÓVEL ADJUDICADO NA EXEC. FISCAL Nº 98/1938 MOVIDA CONTRA GIBRAN SCANDAR CHEDDAD;
 2. INVADIDO POR JOSE PIRES.RG: 9.924.877 E S/M 2. Estão sendo adotadas providências p/ a confirmação da invasão e regularização dominial. Documentos anexados pela CPOS: Vistoria na Área, Pesquisa Documental, Análise Dominial, Diagnóstico Dominial e Transcrição atualizada. Campos alterado: pela CPOS: Proprietário, Situação da Aquisição ou Situação do Imóvel, Tipo de Aquisição e Data da Aquisição. O imóvel se encontra ocupado por uma edificação em ruínas e um pequeno barraco de madeira.

Inclusão: Data:16/01/1995 00:00:00 Responsável:

Atualização: Data:25/05/2018 14:23:45 Responsável:Marcos Aurélio Mesquita Alves

Edificações:

Edificação	Nome da Edificação	Endereço	Tipo de Edificação	Pavimentos	Área Construída	Acessibilidade
<u>32875</u>	SOB GUARDA PR-8. - INVADIDO	RUA DA ESTACAO S/Nº Tabapuã SP 15880000	Outro	1	10,00	Não

Ocupações:

Ocupação	Uso	Nome da Edificação	Ocupante	UGE Ocupante	Natureza Jurídica da Ocupação	Valor Mensal	Numero Ocupantes
<u>24539</u>			GABINETE DO PROCURADOR GERAL	400101	Uso de Próprio		0

Outros Endereços:**Outros Municípios:**

419

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE CATANDUVA-SP

CNPJ/MF n.º 51.840.106/0001-34 - Rua Alagoas, 823 - CEP: 15.801-310

Telefones: (17) 3522 0622 - 3522 9837 e 3524 1458

E_Mails: soricatanduva@hotmail.com - suportesori@hotmail.com e sori@uol.com.br

Bel. ORLANDO APARECIDO FUZARO

Oficial Registrador

CERTIDÃO

PEDIDO N.º **151.928**

ORLANDO APARECIDO FUZARO, Oficial Registrador

do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Catanduva/SP., na forma da Lei, etc...,

CERTIFICA em atenção ao Ofício Eletrônico (Arispe n.º 1908001908), de 06 de agosto de 2019, solicitado pela Secretaria de Governo, que revendo os Livros do arquivo deste Oficial a meu cargo, deles verificou que pela **TRANSCRIÇÃO N.º 51** (cinquenta e um), de 06 Agosto de 1938, Livro 03 (três), de Transcrição das Transmissões, fls. 013, a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, **HOUVE** por **ADJUDICAÇÃO**, pelo valor de 2:640\$000 (dois contos, seiscentos e quarenta mil réis), do Sr. Gibran Scandar Cheddad, isso tudo, de conformidade com a Carta de Adjudicação datada de 12 de abril de 1938, passada pelo Escrivão do 1º Ofício local, Sr. José V. Borges, assinada pelo MM. Juiz de Direito da comarca, Exmo. Sr. Dr. Sebastião de Vasconcelos Leme, a favor da Fazenda do Estado, e extraído dos Autos do Executivo Fiscal, movido contra Gibran Scandar Cheddad e Certidão do Termo de Retificação constante dos mesmos Autos, extraída em 05 de agosto de 1938, pelo Oficial Maior daquele Ofício, Sr. Roberto Silva, **UMA CASA** com cinco cômodos, construída de tijolos e coberta com telhas, na povoação de Japurá, município e distrito de Tabapuã, edificada em uma data de terreno, dividindo de um lado com a Rua da Estação; de outro, com a Rua da Igreja; de outro com Vicente Rangel e de outro com Abraão Tenile, estando a frente para a Rua da Estação. **REGISTRO ANTERIOR**:- Transcrição n.º 2.129, na 1ª Circunscrição Imobiliária desta cidade.- **CONDICÕES**:- Não Há. **AVERBAÇÕES**:- **Averbação n.º "01"**:- De conformidade com o Provimento CG. n.º 10/2013, de 03/04/2013, procedo a presente, pra constar que a proprietária **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, esta inscrita no CNPJ/MF sob n.º 46.379.400/0001-50. Catanduva, 08 de Maio de 2.013.- O Oficial, (a.) Orlando Aparecido Fuzaro. **CERTIFICA MAIS E FINALMENTE** que revendo os demais Livros do arquivo deste Oficial nele existentes, deles verificou **não constar** até a presente data, que a proprietária **Fazenda do Estado de São Paulo - CNPJ/MF n.º 46.379.400/0001-50, tenha transmitido, hipotecado ou por qualquer outra forma onerado o imóvel acima descrito, com EXCEÇÃO ao período em que referido imóvel, pertenceu para efeito de Registro à Jurisdição da 1ª Circunscrição Imobiliária desta cidade (junho de 1.938 a dezembro de 1950). NADA MAIS** em relação ao pedido feito. **TUDO O REFERIDO É VERDADE E DÁ FÉ.** CATANDUVA-SP, 09 de agosto de 2019. Eu, (ANTÔNIO CARLOS MENDES), Preposto Escrevente, conferi, dei busca, digitei e assino digitalmente.

Para fins do disposto no inciso IV do Art. 1º do Decreto Federal n.º 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento C.G.J. 58/89, a presente Certidão é **VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS**, a contar da data de sua emissão.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE GOVERNO

ITEM 9 – PROCESSO CC 92144/2015: IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DA ESTAÇÃO,
ESQUINA COM A RUA DA IGREJA, SEM Nº, BAIRRO JAPURÁ, NO MUNICÍPIO DE
TABAPUÃ-SP

Página 1 de 2

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CATANDUVA-SP**

CNPJ/ME nº 51.840.106/0001-34 - Rua Alagoas, 823 - CEP: 15.801-318
Telefones: (17) 3522 9622 - 3522 9837 e 3524 1-458
E-Mail: certidao@sercatanduva.com.br -mailto:certidao@sercatanduva.com.br -
sercatanduva@hotmail.com -mailto:sercatanduva@hotmail.com - e suporteori@hotmail.com
-mailto:suporteori@hotmail.com-

Bel. **ORLANDO APARECIDO FUZARO**
Oficial Registrador

CERTIDÃO

PEDIDO Nº **156471**

ORLANDO APARECIDO FUZARO, Oficial Registrador do 2º
Oficial de Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Catanduva-SP., na forma da Lei, etc.,

CERTIFICA em atenção ao Ofício Eletrônico Arisp nº 2006012889, de 30 de Junho de 2020, solicitado pela Secretaria de Governo, que revendo os Livros do arquivo deste Oficial a meu cargo, deles verificou que pela **TRANSCRIÇÃO Nº 51** (cinquenta e um), de 06 Agosto de 1938, Livro 03 (três), de Transcrição das Transmissões, fls. 013, a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, **HOUE** por **ADJUDICAÇÃO**, pelo valor de 2.640\$000 (dois contos, seiscentos e quarenta mil reais), do Sr. Gibran Scandar Cheddad, isso tudo, de conformidade com a Carta de Adjudicação datada de 12 de abril de 1938, passada pelo Escrivão do 1º Ofício local, Sr. José V. Borges, assinada pelo MM. Juiz de Direito da comarca, Exmo. Sr. Dr. Sebastião de Vasconcelos Lemé, a favor da Fazenda do Estado, e extruído dos Autos do Executivo Fiscal, movido contra Gibran Scandar Cheddad e Certidão do Termo de Retificação constante dos mesmos Autos, extraída em 05 de agosto de 1938, pelo Oficial Maior daquele Ofício, Sr. Roberto Silva, **UMA CASA** com cinco cômodos, construída de tijolos e coberta com telhas, na povoação de Japurá, município e distrito de Tabapuã, edificada em uma data de terreno, dividindo de um lado com a Rua da Estação; de outro, com a Rua da Igreja; de outro com Vicente Rangel e de outro com Abrahão Tenile, estando a frente para a Rua da Estação.- **REGISTRO ANTERIOR**- Transcrição nº 2.129, na 1ª Circunscrição Imobiliária desta cidade. **CONDICÕES**- Não há. **AVERBAÇÕES**- **Averbação nº 01**- De conformidade com o Provimento CG nº 10/2013, de 03-04-2013, procedo a presente, pra constar que a proprietária **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, esta inscrita no **CNPJ/ME** sob nº **46.379.400.0001-50**, Catanduva, 08 de Maio de 2013.- O Oficial, (a.) Orlando Aparecido Fuzaro.- **CERTIFICA MAIS E FINALMENTE** que revendo os demais Livros do arquivo deste Oficial nele existentes, deles verificou **não constar** até a presente data, que a proprietária **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ/ME nº 46.379.400-0001-50**, **tenha transmitido, hipotecado ou por qualquer outra forma onerado o imóvel acima descrito**, com **EXCEÇÃO** ao período em que referido imóvel, pertenceu para efeito de Registro à Jurisdição da 1ª Circunscrição Imobiliária desta cidade (Junho de 1938 a Dezembro de 1950).- **NADA MAIS** em relação ao pedido feito.- **TUDO O REFERIDO É VERDADE E DA FE**- CATANDUVA-SP, 30 de Junho de 2020.- Eu, **ANTÔNIO CARLOS MENDES**, Preposto Escrevente, conféri, dei lusa, digitei e assino digitalmente.-

ANTÔNIO CARLOS MENDES
ASSINADO DIGITALMENTE

ANTÔNIO CARLOS MENDES
PREPOSTO EScrevente

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://sigaeex/public/app/autenticar?n=8165520-701>
* Autenticação de validade: www.cca.com.br

Leilão para alienação de imóveis (v.2- 26.09.2019)
As alterações ao texto padronizado, em negrito e sublinhado, deverão ser submetidas à aprovação da PGE.



Autenticado com senha por CARLOS ROBERTO JUNQUEIRA CARDOZO - Executivo Público / DA-CSAGC - 04/09/2020 às 17:04:37.
Documento Nº: 8165520-701 - consulta à autenticidade em
<https://www.documentos.spsempapel.sp.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8165520-701>

SEGOV/CA/P202031868A



Rua Arquiteto Heitor de Melo, 91, Vila Euthalla - São Paulo - SP - CEP: 03519-000
Tel / Fax (11) 2653-8583 / 2653.0553

AUTO DE ARREMATAÇÃO

Lote 009 – Transcrição 51 – 2º ORI de Catanduva

Aos 30 dias do mês de **Setembro** do ano de **2020** às 11:00 horas, na Cidade de São Paulo, no Palácio dos Bandeirantes, na Avenida Morumbi, nº 4.500, sala Cambuci, Bairro Morumbi – São Paulo/SP e no site do gestor eletrônico www.fidalgoleiloes.com.br, Douglas José Fidalgo, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 587, devidamente autorizado pela SECRETARIA DE GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, regendo-se pela Lei Federal nº 8.666/1993, pela Lei Estadual nº 6.544/1989, pelo Decreto Federal nº 21.981/1932 e alterações posteriores e pelas demais normas legais e regulamentares aplicáveis a espécie, tudo em conformidade com o edital de leilão, levou-se em hasta pública o seguinte imóvel que assim se descreve:

Imóvel localizado na Rua da Estação esquina com a Rua da Igreja, sem número, município de Tabapuã-SP, terreno medindo 484,00m². Local: Rua da Estação esquina com a Rua da Igreja, s/nº - Japurá - Tabapuã/SP. Valor mínimo: R\$ 11.700,00. Situação: Desocupado.

O bem foi arrematado no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), foi pago o valor de R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos reais), referente ao sinal de 10% e o restante 90% ou seja R\$ 16.200,00 (dezesesseis mil e duzentos reais) será pago em 24 parcelas de R\$ 675,00 a serem corrigidas pela correção monetária estipulada no item 2.3.2 do Edital, pelo Sr. João Victor Andreta Garcia, portador do CPF nº 425.328.448-50, RG nº 45.134.111-9, brasileiro, profissão: Empresário, estado civil Solteiro, residente no endereço Av. Paulo Emanuel de Almeida, nº 525, Bairro: Wanel Ville – Sorocaba/SP – CEP: 18053-505, Telefone (17) 9-8805-8256, e-mail joaovictorgarcia01@hotmail.com. Após, obedecidas todas as formalidades legais, determinei o encerramento o pregão do referido bem.



Douglas José Fidalgo
Leiloeiro Oficial – JUCESP 587



Arrematante: João Victor Andreta Garcia
CPF: 425.328.448-50

