



## 1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se ação movida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE** em face de **AGRO INDUSTRIAL VISTA ALEGRE S.A.**

Este trabalho tem como objetivo avaliar o valor do imóvel localizado à Rua José Florenzano, quadra 1 s/n – Vila Industrial, na cidade de Bauru – Sp.

## IMÓVEL OBJETO

Conforme os autos, temos:

***“IMÓVEL: UM TERRENO, formado pelos lotes H, I, J, K, L, M, N, O, Q, R, S e T, da quadra 74 da Vila Industrial, nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, medindo 62,00 metros de e de fundo, por 84,00 metros de cada lado, confrontando de um lado com a rua São Luiz, quarteirão 1, lado ímpar, de outro lado com a Avenida Industrial, quarteirão 6, lado ímpar, com a qual faz esquina, de outro lado com a rua São Salvador, quarteirão 1, lado par, também fazendo esquina.....totalizando 5.208,00 metros quadrados.***

**PROPRIETÁRIA: DISMANTINI DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS  
AMANTINI LTDA.....**

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

---

Matrícula nº. 6.228 – Livro nº 2, Folha 01 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

## **2.0. VISTORIA E CONSULTAS**

Conforme agendamento prévio, a visita ao imóvel foi realizada no dia 04 de outubro de 2022, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Representantes do Requerente, não compareceram.

Representantes do Requerido, não compareceram.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal, para coleta de dados cadastrais do imóvel, e às imobiliárias/corretores de imóveis para informações de valores de mercado do mesmo.

O imóvel - ou o que resta dele - foi construído em 1981, está localizado em área de uso misto da cidade e apresenta estado de conservação considerado ruim, está bastante deteriorado não possui cobertura, portas e janelas foram retiradas e sem fiação elétrica e metais/louças sanitários.

Por ocasião da vistoria verificamos em seu interior acúmulo de detritos e de materiais recicláveis, com divisões internas sendo utilizadas como abrigo para moradores de rua.

## 5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

### 5.1. ÁREAS

**Área construída *estimada* = 1.720,00 m<sup>2</sup>**

## 5.2. CADASTRO / REGISTRO

**Registro:** Matrícula nº 6.228

### **5.3. ESPECIFICAÇÕES DO TERRENO**

**Superfície:** firme e seco

**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

## 5.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

**Rede de água:** sim

**Rede de esgoto:** sim

**Iluminação pública:** sim

**Guias e sarjetas:** sim

**Pavimento:** sim

**Rede telefone/internet:** sim

## 6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

## Metodologia aplicada

Devido às características *sui generis* do imóvel objeto, elaboraremos o trabalho pelo **método evolutivo**, que consiste na avaliação do imóvel através da **homogeneização dos valores** colhidos verbalmente com imobiliárias ou profissionais liberais que possuem conhecimento de valores de mercado dos imóveis, devido as características de vizinhança, localização, acesso, etc.

° Em virtude do elevado grau de deterioração da construção existente, e a dificuldade no levantamento do que resta da construção, a avaliação será realizada levando-se em conta apenas a metragem do terreno.

Coleta de valores do terreno		
n.º	Imobiliárias/corretores	Valor/m² (R\$)
1	J Imóveis - Joel Rua Luiz Belioti, 8-33 – sala 8	200,00
2	Reis Jr. Imóveis – Célio Rua Antônio Alves, 21-37	320,00
3	Imobiliária Dellasta - Júlio R. Alfredo Fontão, 3-14	300,00
4	Bolsa Imóveis - Robson Rua Gustavo Maciel, 17-56	230,00

[illegible]

**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CREA SP 0601060495

---

### **Cálculo da média saneada**

Soma dos valores:

Média aritmética: 1.050,00

30% acima (desvio padrão): 1.365,00

30% abaixo (desvio padrão): 735,00

Média saneada: 252,50

Q = Valor Saneado = 262,50 (R\$)

### **Valor do imóvel**

**$V_i = Q$**

Onde:

Q = média saneada

$V_i = R\$$  (Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1)

**$V_i = R\$ 265,00$  (duzentos e sessenta e cinco reais) / m<sup>2</sup>**

## 7.0. CONCLUSÃO

Diante do exposto no laudo, avaliamos:

***“IMÓVEL: UM TERRENO, formado pelos lotes H, I, J, K, L, M, N, O, Q, R, S e T, da quadra 74 da Vila Industrial, nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, medindo 62,00 metros de e de fundo, por 84,00 metros de cada lado, confrontando de um lado com a rua São Luiz, quarteirão 1, lado ímpar, de outro lado com a Avenida Industrial, quarteirão 6, lado ímpar, com a qual faz esquina, de outro lado com a rua São Salvador, quarteirão 1, lado par, também fazendo esquina.....totalizando 5.208,00 metros quadrados.***

**PROPRIETÁRIA: DISMANTINI DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS  
AMANTINI LTDA.....**

Matrícula nº. 6.228 – Livro nº 2, Folha 01 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Em.... ***R\$ 1.380.120,00***

*(um milhão, trezentos e oitenta mil, cento e vinte reais)*

[illegible]



**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CREA SP 0601060495

---

## Fotos



Vista lateral.



Logradouro posterior.



Logradouro posterior.



Identificação do logradouro.

**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CREA SP 0601060495

---



Vista lateral.



Logradouro lateral



Vista frontal.



Vista lateral.

**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CREA SP 0601060495

---



Vista interna.



Vista interna.



Vista interna.



Vista interna.

**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CREA SP 0601060495

---



Vista lateral do imóvel.



**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

Matrícula.

**Livro Nº 2 - Registro Geral**

MATRÍCULA	FOLHA
6.228	1

Baur., 25 de agosto de 1977

**IMÓVEL:** UM TERRENO, formado pelos lotes H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S e T, da quadra 74, da Vila Industrial, nesta cidade de Bauracaba e la Circunscrição de Bauracaba, medindo 62,00 metros de frente e de fundo, por 34,00 metros de cada lado, compreendendo um lado com a rua São Luiz, quarteirão 1, lado ímpar de outro lado com a Avenida Industrial, quarteirão 6, lado ímpar, com a qual faz esquina; de outro lado com a rua São Salvador, quarteirão 1, lado par, também fazendo esquina, e de outro lado com os lotes A, B, C, D, E, F, e G, totalizando a área de 5.208,00 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** DIMANANTINI-DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS AMANTINI - LTDA., com sede nesta cidade, CGCMF, nº 45.032.786/0001. T.A. nºs. R.1 nas matrículas n.ºs. 6.225 e 6.227. OBS.: A matrícula acima foi feita em virtude da unificação dos terrenos - objetos das citadas matrículas.

O escrevente designado, *[Assinatura]*,  
nigv.

-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-  
Av.1/6.228, em 20 de fevereiro de 1981.

Petição firmada em Bauracaba aos 20 de fevereiro de 1981, correção por certidão de nº 456/81, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauracaba se verifica que DIMANANTINI-Distribuidora de Bebidas AMANTINI LTDA., fez construir no terreno supra matriculado, um prédio de alvenaria de tijolos, contendo pavimento térreo e mezanino, próprio para fins comerciais, com as seguintes dependências:- Pavimento Térreo:- pavilhão coberto para carregamento, pavimento coberto para descarregamento, salão depósito, 1 refeitório, 1 sala para Departamento de vendas, 1 coberto para oficina, 1 depósito de ferramentas, 1 vestiário - contendo 2 w.c.s. e 2 chuveiros, 1 sala para recepção com escada para o mezanino, 1 almoxarifado, 1 câmara fria, 1 depósito de chopp e 1 depósito de gelo; Mezanino:- 1 sala para recepção e escritório, 1 copa, 1 hall, 2 lavabos, e 2 w.c.s., 1 sala para diretoria contendo 2 w.c.s. e 1 lavabo. Após a sua conclusão, mediante o processo de nº 19.548/77, de Habite-se, o predito recebeu o nº 6.228 da Avenida Industrial.

A escrevente designada, (o) \_\_\_\_\_,  
Emols:R\$ 2.240,00; Est.R\$ 442,00; Apos.R\$ 331,50; Rec.nº 16.  
A78.  
smg.

X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-

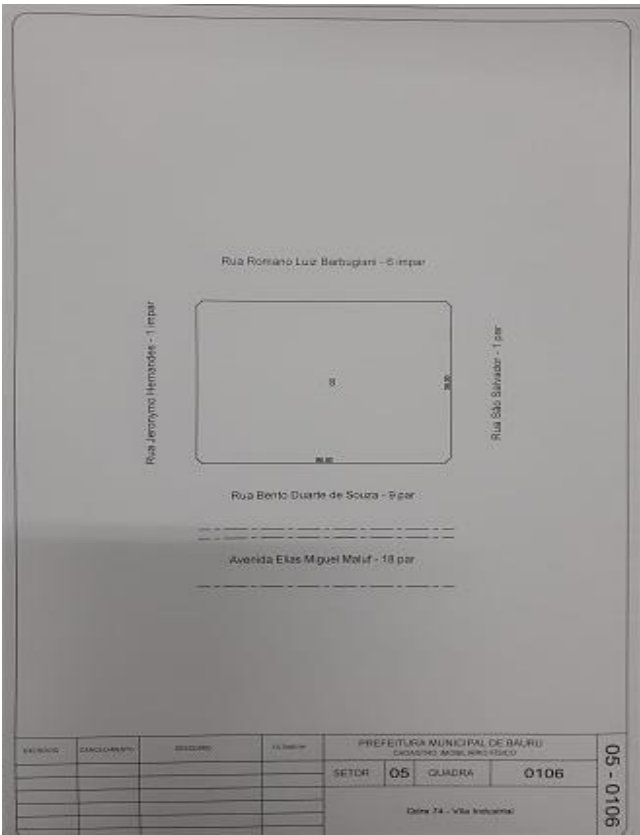
R.2/6.228 em 27 de julho de 1982.

Por escritura de emprestimo, constituição de garantia hipotecária e outras avenças, lavrada nos 15 de julho de 1982, nas notas do 2º Cartório de Bauracaba, na qual compareceram, de um lado como outorgante mutuante: BANCO ANTO-

3. VOTO

MARCELO DE SOUZA LIMA  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

Mapa de setor/quadra/lote



Fonte: Prefeitura municipal de Bauri

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para garantir a autenticidade e a integridade do documento, o usuário deve verificar o número de registro do documento no sistema de registro de documentos. Para mais informações, consulte o site da Prefeitura Municipal de Bauri.

**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
 ENGENHEIRO CIVIL  
 GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
 CREA SP 0601060495

Mapa de setor/quadra/lote



**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495

Localização:



Fonte: [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)



**MARCELO DE SOUZA LIMA**  
ENGENHEIRO CIVIL  
GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
CREA SP 0601060495





SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo nº **1019398-28.2022.8.26.0071**

**COOPERATIVA DE CREDITO COCRE**, por seu advogado, na EXECUÇÃO, em curso perante este MM.Juiz, no qual figura como Reqdo. AGRO INDUSTRIAL VISTA ALEGRE S/A E OU respeitosamente comparecem a presença de V.Exa, expondo e requerendo como segue:

1-)

Que está ciente do Laudo Pericial apresentado e concorda com o mesmo.

2-)

Que verificou-se que não houve intimação em nome do Digno Patrono das Executadas a saber :

DARCYLENE GOMES CAMANDAROBA,  
devidamente inscrita na OAB/SP sob o n. 270.860

3-)

Assim sendo, para que não haja arguição de nulidade processual, requer-se a V.Exa., que seja intimado Digno Procurador das Executadas.

N.T.

P.D.

Piracicaba, 18 de outubro de 2022.

Fábio Ferreira de Moura  
Advogado

**Processo n.° 1008834-85.2016.8.26.0269**

Por fim, requer que todas as publicações de atos deste processo sejam feitas, única e exclusivamente e sob pena de nulidade, em nome da advogada **DARCYLENE GOMES CAMANDAROA**, devidamente inscrita na **OAB/SP sob o n. 270.860**.

**Darcylene Gomes Camandaroba**  
OAB/SP 270.860

## **SUBSTABELECIMENTO**

**DENIS ARANHA FERREIRA**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob n. 200.330, com escritório profissional situado à Rua Mario Amaral, n. 172, 13º ao 15º andar, São Paulo/SP, CEP: 04002-020, **SUBSTABELEÇO SEM RESERVA DE PODERES**, mas com reserva de honorários sucumbenciais, na pessoa da advogada **DARCYLENE GOMES CAMANDAROBA**, inscrita na OAB/SP sob n.º 270.860, casada, portadora da cédula de identidade n.º 64.886.996-2, inscrita no CPF/MF sob o n.º 842.959.023-49, os poderes conferidos por **AGROINDUSTRIAL VISTA ALEGRE S.A., AGRÍCOLA ALMEIDA LTDA. - AMBAS EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPAÇÕES LTDA.** nos autos do processo n. **1008834-85.2016.8.26.0269**, em trâmite perante à 02ª Vara Cível do Foro de Itapetininga/SP.

São Paulo, 15 de setembro de 2020.

  
**DENIS ARANHA FERREIRA**  
OAB/SP 200.330

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
BAURU – SP

Carta Precatória nº. 1019398-28.2022.8.26.0071

TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPAÇÕES S/A e OUTROS, já qualificados nos autos da **CARTA PRECATÓRIA** em epígrafe, extraída de processo de Execução de Título Extrajudicial movida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DOS FORNECEDORES DE CANA E AGROPECUÁRIA DA REGIÃO DE PIRACICABA**, por sua advogada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 113, a fim de **IMPUGNAR** o laudo pericial de fls. 71/78, nos seguintes termos:

A presente deprecata, tem por objeto a avaliação do imóvel, objeto da matrícula 6.228 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Itu/SP, com 5.208m2., a fim de subsidiar futuro e eventual leilão.

Após regular designação de *Expert* para avaliação do imóvel, o laudo pericial foi apresentado às fls. 71/78, e em síntese, o D. Perito informou ter se utilizado de método comparativo para avaliação da área, chegando ao valor de R\$ 265,00 (duzentos e sessenta e cinco reais), por metro quadrado, ou seja, avaliou a totalidade do imóvel em R\$ 1.380.120,00 (hum milhão, trezentos e oitenta mil e cento e vinte reais)

Contudo, *s.m.j.*, denota-se, de início, que os valores estão dissociados da realidade e fundamentados em premissas frágeis.

Isso porque, em que pese o imóvel ter edificações de grande monta (estimada pelo Expert em 1.720m<sup>2</sup>), referida construção foi desconsiderada no laudo, o que por si só denota a precariedade do valor obtido.

O laudo aponta que a média do metro quadrado foi obtida por pesquisas junto à imobiliárias/corretores, entretanto, documento algum, hábil (firmados pelos profissionais, com apontamento das empresas/profissionais responsáveis pela informação), a comprovar os valores apontados, foram juntados aos autos para demonstrar as efetivas avaliações.

Não há também, o apontamento de outro(s) imóveis nas mesma situação/localização como parâmetro de avaliação (já que se utilizou do método comparativo).

Além disso, o metro quadrado obtivo pelas pesquisas “informais” e “verbais” tem diferenças discrepantes entre R\$ 200,00 e R\$ 320,00 (mais de 50%) de diferença, o que demonstra ainda mais a fragilidade do levantamento.

Aliás, a fim de demonstrar, indene de dúvidas, que o valor da avaliação não reflete a realidade de mercado, é importante colacionar a certidão extraída do sítio eletrônico da Prefeitura de Bauru/SP (anexa), de onde é possível aferir que **o valor venal do imóvel** (que em tese, é menor que o valor de mercado), é de **R\$ 3.340.470,15 (três milhões, trezentos e quarenta mil, quatrocentos e setenta reais e quinze centavos)**, para o exercício de 2.023, ou seja, **150%** (cento e cinquenta por cento) **superior ao valor da avaliação**.

Da anexa certidão, também é possível aferir que diferente do estimado pelo I. *Expert*, a área construída, é de 2.097,95m<sup>2</sup> e não de 1.720,00m<sup>2</sup> como aduzido.

Aliás, parte de referido imóvel já foi penhorado em processo diverso (processo 0008020-81.2011.4.03.6108 da 8ª Vara Federal – Subseção de Bauru/SP), onde também foi realizada avaliação, e naquela ocasião (novembro/2013), referido imóvel foi avaliado em R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), consoante se denota da avaliação anexa.

Ou seja, com o devido acatamento, temos que o laudo apresentado não reflete o real valor de mercado do imóvel sob quaisquer perspectivas que possamos analisar, seja porque não foi fundamentado em premissas objetivas e efetivamente hábeis (não há comprovação idônea dos valores levantados, sequer juntada ou aferição de certidão de valor venal) e não foi considerada a área construída (sequer houve levantamento da área efetivamente construída, já que o valor informado é “estimado” e muito menor que o real).

Se não bastasse, temos avaliação em período posterior que demonstra que o valor do imóvel já era muito superior ao avaliado em 2013.

Demais disso, a área está situada em local plano e pavimentado, com todos os melhoramentos públicos, bem localizado e de fácil acesso.

Considerar os valores apresentados pelo I. Perito, considerando as peculiaridades apontadas, desprestigia o princípio da menor onerosidade do devedor e o princípio que rege que a execução deve se dar no interesse do credor, à medida que em futuro e eventual leilão, obter-se-ia valor inferior ao real, em prejuízo de todas as partes, inclusive do próprio Estado.



Diante do exposto, impugna expressamente as conclusões do laudo pericial, já que a avaliação da área penhorada não reflete a realidade do valor de mercado do imóvel, intimando-o a prestar eventuais esclarecimentos e retificar o trabalho pericial.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo/SP, 07 de março de 2.023.

**DARCYLENE GOMES CAMANDAROBA**

OAB/SP nº. 270.860

**LUCIANA APARECIDA DOS SANTOS**

OABA/SP nº. 183.890



SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

**Atestado de Valor Venal Imobiliário**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: **2174723/2023**

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:

Inscrição: 50106008 IdFísico 144234 Situação: Ativo  
Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018"  
Local do Imóvel 17055-480 - RUA JERONYMO HERNANDES, 1-0 LH A T Q74 V INDUSTRIAL  
Bairro/Loteamento VILA INDUSTRIAL

Exercício de Lançamento	<b>2023</b>	Valor Venal Territorial	<b>1.240.936,20</b>
Área Terreno	<b>5208.00</b>	Valor Venal Predial	<b>2.099.533,95</b>
Área Edificada	<b>2097.95</b>	Valor Venal Imóvel	<b>3.340.470,15</b>

A Prefeitura de Bauru, através da Secretaria de Economia e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para o imóvel em questão, na data da emissão da certidão, ressalvando o direito da Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

BAURU, 07 de Março de 2023

Esta Certidão é válida até: 07/09/2023

**Data Geração:** 07/03/2023

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <https://www.bauru.sp.gov.br/>

**Data Emissão:** 07/03/2023

**Identificação** 2174723

**Número da Certidão:** 27730/2023

**Chave validação:** AAGKN-FVMKF

**Controle:** 144234

**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONYMO HERNANDES, em 07/03/2023 às 16:08, sob o número WBRU23700716449. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008398-88.2023.8.26.0009 e código EAJN09BAU.

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

8ª. SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA - Bauru (SP) 1º. Vara  
AUTOS Nº 0008020-81.2011.403.6108  
EXEQUENTE - FAZENDA NACIONAL  
EXECUTADO - PAULO VILMAR FARIAS

*Eu, Oficiala de Justiça Federal infra-assinado, em cumprimento ao Mandado de Penhora e Avaliação, expedido nos autos da ação supra citada, dirigi-me ao local de localização dos bens penhorados e procedi à avaliação do bem a seguir descrito (s):*

- 1) IMÓVEL - MATRÍCULA 69.735 do 1º Serviço de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, parte ideal de 1/24 - uma casa de residência, de tijolos, coberta de telhas, contendo uma sala, dois quartos, uma cozinha, um banheiro e uma área na frente, sob n. 1-74 da Rua Constituição, antiga 15-70 da Rua Sete de Setembro, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru e seu respectivo terreno, todo fechado, medinda 14,50 mts de frente e de fundos, por 22 metros de cada lado e que confronta na frente com a citada Rua Constituição. PMB 01/0090/29. Melhor descrito na referida matrícula.

OBS: Tenda me dirigido ao local do imóvel constatei que não havia mais o imóvel descrito na matrícula e sim um prédio em construção de vários andares.

Então entrei em contato com o Dr. Edson Crivelli que se apresentou como responsável técnico pelo prédio em construção desde o início. Fui informada por ele que se trata de uma obra iniciada em 1992 entre amigos, kitchnetes de 35 m2 cada, 24 futuros apartamentos, 8 tipos, 11 andares, solo, térreo e terraço. Construção com aproximadamente 1700 m2. Está preparando a obra para o revestimento interno. Encontra-se parada há 15 anos, foram roubadas todas as esquadrias, pisos, condenaram o único elevador e outros prejuízos, pretende retomá-la brevemente, sem data prevista para terminar. Esclarece também, que a fração ideal de 1/24 pertencente ao executado foi penhorada pela Justiça do Trabalho e os mesmos créditos foram adquiridos já há algum tempo pela Empresa Incorporadora MSM como me foi relatado.

AVALIADO em R\$ 1.280.000,00 (hum milhão duzentos e oitenta reais):

- 2) IMÓVEL - MATRÍCULA 6.228 do 1º Serviço de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, parte ideal de 16,66% (conforme fls. 38 dos autos em



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL

52  
Inverj,

epígrafe) - um terreno, formado pelos lotes H, I, K, L, M, N, O, Q, R, S, e T da quadra 74, da Vila Industrial, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 62,00 metros de frente e de fundos, por 84,00 metros de cada lado. Totalizando a área de 5.208 m2. Melhor descrito na referida matrícula.

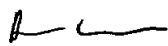
Conforme Atestado de Valor Venal, retirado no sit da Prefeitura Municipal de Bauru, este imóvel possui a Área Construída de 2.097,95 m2, documento que segue em anexo e passa a fazer parte integrante desta.

AVALIADO em R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.980.000,00 (três milhões, novecentos e oitenta mil reais).

E, por nada mais cantar, segue este Auto de Avaliação assinado por mim Oficiala da diligência.

Bauru, 21 de novembro de 2013.

  
AUREA CRISTINA AIELLO CARVALHO  
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal  
Central de Mandados - R.F. 2118



Certidão

Page 1 of 1

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

53  
Jusaj

**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 914984

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA JERONYMO HERNANDES, 1-0, LH A T Q74 V INDUSTRIAL, identificação municipal 50106008, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - Co-Proprietário: **PAULO VILMAR FARIAS** - CPF/CNPJ: **224.667.388-72** - Co-Proprietário: **AVELINO DE ALMEIDA BRANDAO** - CPF/CNPJ: **304.247.048-20** - proprietário: **TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPACOES S/C LTDA** - CPF/CNPJ: **53.179.511/0001-89** - Co-Proprietário: **ANTONIO JOSE DE ALMEIDA BRANDAO** - CPF/CNPJ: **772.219.828-72**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2013	
Área Territorial:	5208,00 m²
Área Construída:	2097,95 m² ✖
Valor Venal Territorial:	R\$ 99.061,63
Valor Venal Predial:	R\$ 591.195,49
Valor Venal Total:	R\$ 690.257,12
Valor Mercado para ITBI:	R\$ 2.021.240,54

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 21/11/2013

DE10553917A28B719E1A0A3E21F16725  
Chave de autenticação

Praça das Cerejeiras, 1-59 – Bauru/SP – CEP: 17040-900  
Fone: (14) 3235-1330 – Fax: (14) 3234-2993  
<http://www.bauru.sp.gov.br>

[http://www.bauru.sp.gov.br/secretarias/sec\\_financas/certidoes/imprimir\\_consulta.aspx?c=914984&amp;c...](http://www.bauru.sp.gov.br/secretarias/sec_financas/certidoes/imprimir_consulta.aspx?c=914984&amp;c...) 21/11/2013



Assinado eletronicamente por: ALINE ALVES DE CARVALHO - 19/08/2022 16:01:00  
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22081916010000000000252851457>  
Número do documento: 22081916010000000000252851457

Num. 260981972 - Pa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE ALVES DE CARVALHO em 19/08/2022 às 16:01:00, sob o número WBRU23700716443. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008998-88.2022.8.26.0069 e código E4WD95A3.

Com o intuito de colaborar na solução da lide e trazer luz à demanda, apresentamos planilha quantitativa e o valor do que restou do imóvel.

\*Segue planilha de orçamento de mão de obra mais insumos.

Tabela de Preços Unitários – PINI SP/2020

SERVIÇOS	un	custo (\$)	qtdde	sub total (\$)
Alvenaria de vedação com bloco de concreto (19x19x39) com argamassa mista cimento, cal, areia – traço 1:4:4	m²	67,64	1.245,00	84.211,80
Impermeabilização de alvenaria com argamassa de cimento e areia, traço 1:3, com aditivo e= 2cm	m²	36.98	830,00	30.693,40
Chapisco com argamassa de cimento e areia traço 1:3, e=5mm	m²	6,14	2.490,00	15.288,60
Reboco para parede com argamassa, e=5mm	m²	45,99	2.490,00	114.515,0
Estrutura de aço para cobertura, execução e montagem	m²	179,97	2.097,95	377.568,0

Total Geral = R\$ 622.276,80

Valor esse, que somado ao aferido na avaliação da gleba, é efetivamente o que se pôde apurar na avaliação do imóvel descrito na matrícula nº 6.228 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, Sp

R\$ 622.276,80 - (valor da construção)

**(dois milhões, dois mil trezentos e noventa e seis reais e oitenta centavos).**

Bauru, 19 de maio de 2023.

Marcelo De Souza Lima  
Perito judicial