

MARIVALDO DOS SANTOS ALMEIDA E LUCAS ALMEIDA

CRECI MGF 31.35 CNAI 21.557 CRECI MGF 35831 CNAI 25.246

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- REQUERENTE:

NOVA GERAÇÃO COMERCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA

CPJ=02.799.365/0001-53

Representada por LUIZ RENATO ORABONI DE CARVALHO

2- OBJETIVO:

O presente trabalho técnico tem como objetivo a apuração do valor real de mercado do imóvel em questão.

3- IMÓVEL- TERRENO URBANO: R-26/579

Os corretores abaixo **Marivaldo dos Santos Almeida e Lucas Almeida**, estivemos hoje "In Loco" no sentido de fazer uma avaliação real do terreno, situado na AV. Genésio Vargas, Estrada da Ribeirada Localizado no Bairro Cubatão, Município de Camanducaia-MG.

4- EDIFICAÇÕES:

A- (01) Galpão de alvenaria com telha de zinco dimensões **60,00m** de comprimento por **12,40m** de largura e altura de **5,40m**, com piso de concreto armado com espessura de **0,15cm**, informação do proprietário, totalizando uma área de **744,00m**.

B- (02) Edificação simples utilizada como portaria com dimensões de **12,50m** de comprimento por **12,50m** de largura, totalizando **156,25m²**, não avaliada.

5- DESCRIÇÃO DO TERRENO:

O Imóvel acima descrito, havendo inconformidade de área,

R.26/579. Data: 16/08/93. Pela escritura pública de compra e venda lavrada pelo 2º Tabelionato, em data de 13/08/93, (livro 74-P, fls. 113), **ONOFRE VARGAS**, já qualificado, vendeu a **JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS**, comerciante, casado pelo regime de comunhão parcial de bens após a lei 6.515/77, com **DOROTEA APARECIDA MOTA SANTOS**, do lar, residentes no bairro do São Mateus, deste município, CIC nº 518.712.466/87 e **ARISTIDES DEL TEDESCO FILHO**, comerciante, casado pelo regime comunhão parcial de bens após a lei 6.515/77, com **RITA DE ASSIA SILIMANN**, do lar, brasileiros, residentes na rua Quintino Bocaiuva, 29, em Cambuí-MG, CIC nº 024.785.538/30, pelo valor de CR\$.50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros reais). Uma parte de terras com a área de 4.000,00 m², situado no bairro do Cubatão desta Comarca, em comum com herdeiros de Maria Vargas de Moraes, confrontando o todo com Rodovia Fernão Dias, rio Camanducaia, Onofre Vargas, José Fidelis Marzagão, Incra nº 446.033.012.920.0, imóvel objeto do R.7 da matrícula 579. O Oficial:

área real medida "In Loco" frente com a Estrada da Ribeirada medindo **50,45m**, lateral esquerda confrontando com área loteada **120,13m**, fundo medindo **47,94m** e lateral direita AV. Genésio Vargas medindo **138,65m** totalizando uma área de **6.154,94m²**.

6- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário local, sobre vendas recentes realizadas na mesma região central onde se encontra o referido Imóvel acima descrito, Chegamos a seguinte conclusão:

Valor do referido Terreno e R\$230,00 o metro quadrado x 6.154,94m²=

R\$1.415.636,20 (um milhão e quatrocentos e quinze mil seiscentos e trinta e seis reais e vinte centavos).



Estrada da Ribeirada (02) Edificação simples



IMAGEM AEREA DO GOOGLE EARTH

Marivaldo dos Santos Almeida
Marivaldo dos Santos Almeida
 Corretor de Imóveis / Avaliador
 CRECI - MG 04.031.356 / CNAI 21557

Cambuí, 08 Abril 2019

Lucas Almeida
Lucas Almeida
 Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI MGF 0035831
 CNAI 025246

Marivaldo dos Santos Almeida e Lucas Almeida
 Corretores de Imóvel CRECI:31.35 CNAI:21.557 CRECI: MGF 35.831 CNAI: 25.246

Marivaldo dos Santos Almeida e Lucas Almeida
 Corretor de Imóveis: Creci:31.356 Cnai:21.557 Creci:35.831 Cnai:25.246
 Avenida Tiradentes nº346 Centro Cambuí MG.
 Email: msatopografias@yahoo.com.br / lucasalmeidacorretor@outlook.com
 (35) 9.8851-4998 Watzapp 9.9961-5477Vivo / 35-9 9157 5871)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A pedido de, **NOVA GERAÇÃO COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA** , CNPJ 02.799.365-0001-53.

Terreno Urbano: R-26/579 situado na **Avenida Genésio Vargas, Estrada da Ribeirada- Bairro Cubatão -Município de Camanducaia-Mg.**

Descrição do Imóvel – R -26/579

Uma parte de terras com área de 4000 m² situado no Bairro de Cubatão confrontando o todo com Rodovia Fernão Dias, Rio Camanducaia, medida real consta 50,45m frente com a estrada da Ribeirada, fundo medindo 47,94m e lateral direita confrontando com a Av. Genésio Vargas medindo 138,65m totalizando uma área total de 6.154,94m² que foi por mim avaliada ao preço de venda a vista por,

R\$ 240.00 (duzentos e quarenta reais) o metro quadrado, totalizando um valor de **R\$ 1.477.185,60** (hum milhão, quatrocentos e setenta e sete mil cento e oitenta e cinco reais e sessenta centavos).

Edificações;

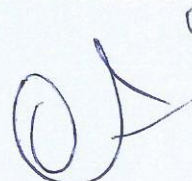
A – Galpão de Alvenaria com cobertura de telhas de zinco com dimensões 60m de comprimento por 12,40m de largura e altura de 5,40m com piso de concreto usinado, totalizando área de 744m².

B- Edificação simples de alvenaria de 12,50m de comprimento por 12,50m de largura totalizando 156,25m.

Galpão: Avaliação – R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)

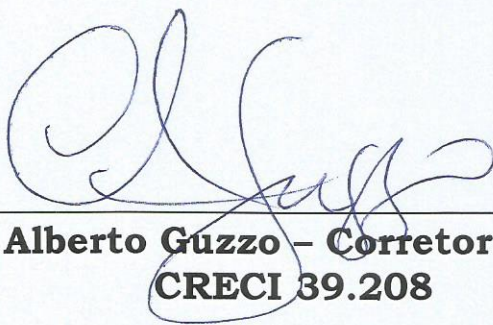
Casa de Alvenaria – R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

Total do imóvel avaliado para venda a vista é de R\$ 2.227.185,60 (dois milhões duzentos e vinte e sete mil cento e oitenta e cinco reais e sessenta centavos)



Eu, Carlos Alberto Guzzo- Corretor de Imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP N° 39.208, assino e certifico este parecer para que produza seus efeitos legais e jurídicos, de acordo com o art. da Lei 6.530/78.

Pinhalzinho, 30 de Abril de 2019.



Carlos Alberto Guzzo – Corretor de Imóveis
CRECI 39.208

TERMO DE AVALIAÇÃO

REQUERENTE: NOVA GERAÇÃO COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA, CNPJ sob nº 02.799.365/0001-53, devidamente representado por LUIZ RENATO ORABONI DE CARVALHO.

DA AVALIAÇÃO:

A pedido do Sr LUIZ RENATO segue abaixo a avaliação, bem como, a identificação do imóvel em questão e a metodologia para estimativa do valor de mercado para venda.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Um terreno urbano com área de 6.154,94m² localizado a Av. Genésio Vargas, Estrada da Ribeirada, bairro Cubatão, Camaducaia/MG, com as seguintes edificações:

01 – Um galpão de estrutura metálica coberto com telhas de zinco, com área total de 744m² com piso de concreto armado.

02 - Uma edificação simples com área de 156,25m².

R.26/579, pela escritura pública de compra e venda lavrada pelo 2º tabelionato, em data de 13/08/93, livro 74-P, fls113, ONOFRE VARGAS, já qualificado, vendeu a JOSE ROBERTO DOS SANTOS, comerciante, casado pelo regime de comunhão parcial de bens após a lei 6.515/77, com DOROTEA APARECIDA MOTA SANTOS, do lar, residentes no bairro São Mateus, deste município, CIC nº 518.712.466/87 e ARISTIDES DEL TEDESCO FILHO, comerciante, casado pelo regime de comunhão parcial de bens após a lei 6.515/77 com RITA DE CASSIA SILLMANN, do lar, brasileiros, residentes na rua Quintino Bocaiuva, 29, em Cambuí-MG, CIC nº 024.785.538-30, pelo valor de CR\$.50.000,00 (cinquenta mil cruzeiro reais). Uma parte de terras com a área de 4.000,00m², situado no bairro do Cubatão desta Comarca, em comum com herdeiros de Maria Vargas de Moraes, confrontando o todo com Rodovia Fernão Dias, rio camaducaia, Onofre Vargas, José Fidelis Marzagão, Incra nº 446.033.012.920.0, imóvel objeto do R.7 da matrícula 579. Sendo área real medida fazendo frente com a estrada da Ribeirada 50,45m, a lateral esquerda confrontando com área loteada 120,13 m, fundo medindo 47,94m e lateral direita Av. Genesio Vargas, medindo 138,65m, num total de 6.154,94m².

METODOLOGIA: Tendo em vista a localização, as benfeitorias e o estado de conservação da construção, a presente avaliação considerou a depreciação do imóvel em termos comparativos com o imóvel novo. Considerou ainda o preço de venda de imóveis semelhantes e o mercado imobiliário no Município.

Tendo em vista a localização, as benfeitorias, o estado de conservação das construções e considerando ainda o preço de venda de imóveis semelhantes na região e o mercado imobiliário no Município, a presente avaliação obteve o seguinte resultado:

VALOR DE MERCADO:

Com base nos fatores acima elencados, foi possível determinar o valor de mercado para venda do imóvel como sendo de R\$ 1.300.000,00 (hum milhão e trezentos mil reais) referente ao terreno somados a estimativa do valor da construção de R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco mil

reais), totalizando R\$ 1.895.000,00 (hum milhão e oitocentos e noventa e cinco mil reais).

Cabe ressaltar que o referido valor pode variar aproximadamente 5% (cinco por cento) para mais ou para menos.

Data da Avaliação: 20/04/2019.

Pinhalzinho, 20 de abril de 2019.



VALDIRENE CUNHA – CRECI 138.536 - F



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
3ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Jardim América - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca3cv@tjsp.jus.br

fls. 500

DECISÃO

Processo nº: 0002733-50.2011.8.26.0099
Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Duplicata
Requerente: Nova Geração Comércio de Produtos Agrícolas Ltda.
Requerido: Luiz Renato Oraboni de Carvalho

Juiz(a) de Direito: Dr(a). André Gonçalves Souza

Considerando a certidão de fls. 944, atribuo ao bem o valor de R\$ 2.227.185,60 (dois milhões, duzentos e vinte e sete mil e cento e e oitenta e cinco reais e sessenta centavos), que corresponde à maior avaliação alcançada (fls. 938/939).

Providencie o exequente a intimação dos condôminos indicados às fls. 279, acerca da penhora.

Int.

Bragança Paulista, 06 de agosto de 2019.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0624/2019, foi disponibilizado na página 1514/1516 do Diário da Justiça Eletrônico em 12/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Leonardo Machado Frossard (OAB 239702/SP)
Ademilson de Oliveira (OAB 199284/SP)
Luciana Destro Torres Romero (OAB 169372/SP)
Vitor Camargo Mangolim (OAB 310273/SP)

Teor do ato: "Considerando a certidão de fls. 944, atribuo ao bem o valor de R\$ 2.227.185,60 (dois milhões, duzentos e vinte e sete mil e cento e oitenta e cinco reais e sessenta centavos), que corresponde à maior avaliação alcançada (fls. 938/939). Providencie o exequente a intimação dos condôminos indicados às fls. 279, acerca da penhora."

Bragança Paulista, 12 de agosto de 2019.

Raquel da Costa Leme
Escrevente Técnico Judiciário