

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

**JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DO FORO DISTRITAL DE ITAQUAQUECETUBA
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO JUDICIAL
COMARCA DE POÁ**

AUTO DE ARRECADAÇÃO DE IMÓVEL

Aos dezenove dias do mês de Maio de mil, novecentos e noventa e oito, no Edifício do Forum local à Rua Dirce Passos, 14, nesta Cidade de Itaquaquecetuba, presentes o Drº Nelson Garey, Síndico da massa falida, e, em aqui sendo, em cumprimento ao r. despacho de fl. 666 dos autos da falência de SQUIM INDUSTRIAL LTDA., feito nº 926/87, procedeu-se a arrecadação do Terreno situado à Estrada do Brebe, no lugar denominado Vargem Grande, no Distrito de Parelheiros, com área de 260,830 m2, com as seguintes divisas: começa em um marco, junto à Estrada do Brebe, lado direito direção Bairro da Colonia a Engenheiro Marcilac, nas divisas de terreno de Benedito do Prado, daí segue pela referida Estrada do Brebe, até um ponto numa valeta, junto as divisas de um terreno de Delfino Rasquinho; segue com este confrontando por uma picada até o Ribeirão Claro e subindo por esse Ribeirão acompanhando todas as suas sinuosidades, na distância aproximada de 920 m, dividindo com o loteamento denominado Estância Lopes, de José Maria Lopes e outros, até encontrar as divisas do terreno de Benedito do Prado; daí deflete à direita e segue em linha reta de 702,10 m. com o rumo NN 84º13' SE, confrontando com o referido Benedito do Prado, até encontrar o marco junto a Estrada do Brebe, no inicio referida, ponto de partida. INCRA sob o nº 638.358.091.480-0, com área total de 87,4ha- fração min. de Parcelamento 1,0ha., módulo fiscal 5,0- nº de Mod. Fiscais 13,98 de Propriedade de Squim Industrial Ltda., Registrado no 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 172.655, ficha 01, Livro nº 2-Registro Geral em 17/07/85. Nada mais. e, para constar, lavrou-se o presente auto que após lido e achado conforme, segue devidamente assinado. Eu, (José Alves), escrevente, digitei e Eu, (Betania Aparecida Ferreira Mafra), escrivã Diretora, subscrevi.


Nelson Garey
Síndico

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

690

CONCLUSÃO

Em 17 de agosto de 1998, faço os presentes autos conclusos ao Exmº. Sr. Dr. Dirceu Brisolla Geraldini - MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Distrital de Itaquaquecetuba. Eu, (José Roberto Rodrigues de Albuquerque), escrevente chefe, digitei.

Autos nº 926/87

A douta Curadoria não acompanhou a diligência de arrecadação. Contudo, impugnou a afirmação do síndico de que os bens arrecadados não teriam valor econômico.

Assim, o síndico requereu a realização de diligência de contestação, onde o "parquet" poderia verificar o real estado dos bens. Todavia, novamente não se dignou a acompanhá-la.

Dessa forma, não há que se falar em prévia avaliação, já que o síndico já a fez (fls. 637, itens 4º, 5º e 6º), avaliando os bens encontrados no estabelecimento da falida como "sucatas", "sem nenhum valor econômico" (fls. 683).

Quanto ao requerimento do MP para que o síndico se manifeste nos termos do art. 73 e seguintes da L.F., observo que já houve manifestação nesse sentido, ficando claro que os bens além de achar-se em péssimo estado, estão chumbados no chão e, que eventual remoção, só demandaria despesas, muito trabalho e nenhum proveito à massa, além do que, dificilmente apareceriam interessados em comprá-los.

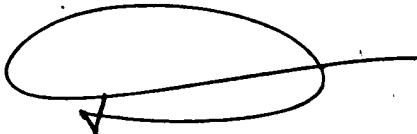
Posto isso, defiro o item "2" de fls. 683, fixando o prazo de 30 dias, para que o síndico apresente o laudo de avaliação do imóvel arrecadado a fls. 667.

No mais, tornem os autos ao MP para que se manifeste especificamente acerca do pedido constante do item "2" de fls. 626 verso.

Ante o ofício de fls. 688/689, diga o síndico.

Int.

Itaquá, d.s.


Dirceu Brisolla Geraldini
de **Juiz de Direito**

26 ABO 1998

Nelson Garey
 ADVOGADO
 OAB/SP 44.456 - CPF 680.970.108/34

1ª VARA CÍVEL DE ITAQUAQUECETUBA
1º OFÍCIO CÍVEL DE ITAQUAQUECETUBA

FALÊNCIA DE: **SQUIM INDUSTRIAL LTDA.**

PROCESSO N.º: 926/87

QUADRO GERAL DE CREDORES

QUIROGRAFÁRIOS:

Banco do Brasil S/A	Cz\$	1.039.758,97
Editora Pesquisa e Indústria Ltda.	Cz\$	17.500,00
Aço Minas Gerais S/A - Açominas (Grupo Siderbrás).	Cz\$	719.956,57

PRIVILEGIADOS:

José Carlos de Oliveira	R\$	740,82
Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba	R\$	1.500,96
União Federal	R\$	44.576,91
Valdemir Nunes Ferreira	R\$	1.589,56
Luiz Roberto de Jesus	R\$	2.271,55

São Paulo, 19 de Julho de 1.999.

[Assinatura]
 JUIZ DE DIREITO
 SINDICO

ANA CLARA S. KEMPINAS

Arquiteta- crea nº 258.775

Membro do Instituto de Engenharia de São Paulo

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - SP.

PODER JUDICIÁRIO
VARA DISTRITAL DE
ITAQUAQUECETUBA

29 JUL 14 35 58 045027

PROTOCOLO

PROCESSO Nº 926/87
AÇÃO DE FALÊNCIA

ANA CLARA SOUZA KEMPINAS, Perita Judicial nomeada nos autos da **AÇÃO DE FALÊNCIA** da **SQUIM INDUSTRIAL LTDA** tendo inteirado-se do tema em tela, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas e transcritas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



I - INICIAIS

Trata-se o presente Laudo de *avaliar o justo valor* de um imóvel sito á Estrada do Brebe, no lugar denominado Vargem Grande, no Distrito de Parelheiros, com área de 260.830,00 m2, sob nº de matrícula 172.655 no 11 º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo - SP.

II - VISTORIA

Foi realizada vistoria no imóvel com o objetivo de colher subsídios e diretrizes à elaboração do laudo de avaliação, onde apurou-se:

Trata-se de um terreno vazio rural, ou seja, não possui nenhuma benfeitoria erigida no local. Não é servido dos melhoramentos básicos públicos de infra estrutura urbana , ou seja, não possui rede de água e esgoto, pavimentação que serve sua testada e possui rede de energia elétrica e iluminação pública.

O bairro mais próximo a ele, provido de comércio de abastecimento e serviços está há aproximadamente 8 (oito) quilômetros. No entorno imediato há pouca incidência de residenciais "padrão modesto a médio comercial".



III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Através dos documentos apresentados nos autos fls. 679/681, temos:

“Começa em um marco, junto à Estrada do Brebe, lado direito direção bairro Colônia a Engenheiro Marcilac, nas divisas de terreno de Benedito do Prado, daí segue pela referida Estrada do Brebe, até um ponto nesta valeta junto às divisas de terreno de Delfino Rasquinho; segue com este confrontando por uma picada até o Ribeirão Claro e subindo por esse Ribeirão acompanhando todas as sinuosidades na distância aproximada de 920 metros, dividindo com o loteamento denominada Estância Lopes de José Maria Lopes e s/m e outros, até encontrar as divisas de terreno de Benedito do Prado; daí deflete à direita e segue em linha reta de 702,10 m, com rumo NN 84°13, confrontando com o referido Benedito do Prado, até encontrar o marco junto à Estrada do Brebe, no início referida, ponto de partida.”

IV - VALOR UNITÁRIO DE PESQUISA

Esta perita elaborou pesquisa no mercado imobiliário, onde foram pesquisados dados de terrenos à venda no entorno distante do imóvel, com características similares a imóvel avaliando, porém dotados de infra estrutura. Pois na região do entorno imediato do imóvel não foram encontradas ofertas para comparação.

V. VALOR DO TERRENO

Considerando as características do imóvel, ou seja, acessibilidade, localização e condições topográficas, apuramos o valor unitário de R\$ 2,00 (Dois Reais) por metro quadrado de terreno, portanto temos:

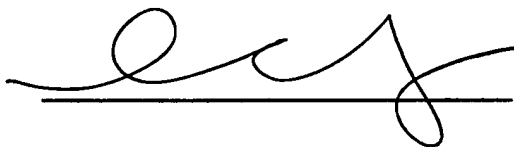
$$V_t = 260.830,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2,00$$

Vt= R\$ 521.660,00
(Quinhentos e Vinte e Hum Mil, Seiscentos e Sessenta Reais)

VI - ENCERRAMENTO

Colocando-me à disposição de V. Ex.a para qualquer esclarecimento que se fizer necessário, dou por encerrado o presente laudo composto de 04 (Quatro) folhas impressas somente anverso.

Termos em que,
Diadema, 26 de Julho de 1997.



PODER JUDICIARIO
VARA DISTRITAL DE
ITABUQUETE PIRA

29 JUL 1435 8 045027

PROTOCOLO

PODER JUDICIARIO
VARA DISTRITAL DE
ITABUQUETE PIRA

29 JUL 1435 8 045027

PROTOCOLO

VISTA

Em 25 de 11 de 1999
em Cartório, abro vista destes Autos ao Dr. Marcus Vinicius Monteiro dos Santos
Claudia R. Monteiro dos Santos
Matr. 20.722-6 Escr. Subsa
Eu, _____

Autos nº 926/97

Meritíssimo Juiz:

1 - Retro: ciente;

2 - Fls. 729/732: requeiro intimar-se os credores o falido a fim de que se manifestem sobre o laudo de avaliação;

3 - Nos termos da ponderação do sr. síndico aguardo seja decretada a prisão do sócio da falida nos termos do art. 35 da Lei de Falência.

Itaquá, d.s.

MARCUS VINICIUS MONTEIRO DOS SANTOS
Promotor de Justiça

RECEBIMENTO

Em 08 de 12 de 1999
recebido em _____
Claudia R. Monteiro dos Santos
Matr. 20.722-6 Escr. subscr.
Eu, _____

fls. 971
767

PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que o(a) despacho de fls. 758/9
foi publicado no jornal Diário Oficial, em sua edição
de 22 FEV 2000 de 19____
Em _____ de _____
Ba. _____ Esc. subsc.

CARCA	
Em <u>01/03/00</u>	layo cargo dos presentes autos
a(o) D(m). <u>Nelson Jany</u>	
Eu <u>Adriana Mansur</u> ante, subscrevi.	
Assistente Técnico Judiciário	
Matr.: 813.936 - 6	

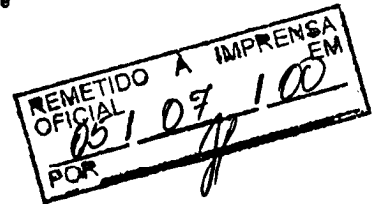
M.M. JUIZ
Pelo Síndico DATIVO
Em atendimento
ao R. despacho de fls. 758, com
respeito a cota da Dra. Promotora
de Justiça, de fls. 757 verso, item
"4", vem este subscrito, respeitosa-
mente a presença de V. Exa., informar
que vai proceder a venda do
bem imóvel, avaliado em fls. 729/732,
por meio de Propostas, nos exatos
termos do artigo 118 de Lei

reguloso

813 1074

CONCLUSÃO

Em 27 de junho de 2.000 faço conclusão destes autos à Exm^a. Sr^a. Dr^a. Célia Magali Milani Perini - MM. Juíza de Direito Titular da Primeira Vara Distrital de Itaquaquecetuba. Eu, (Firmina Rodrigues de Freitas), escrevente-chefe, Digitei.



Autos nº 926/87

dia 24 de 08 p.f às 15.00 Fls. 763 e 763vº: Defiro. Com efeito designo o horas, para abertura de envelopes de proposta.

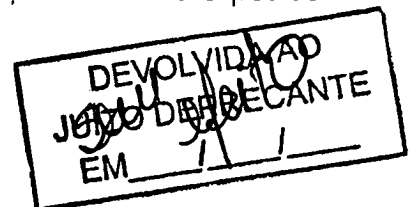
Proceda a serventia às científicações necessárias.

Expeça-se o competente edital na forma do artigo 118, caput, da L.F. consignando que os envelopes lacrados deverão ser entregues nas mãos do Diretor de Serviço até a data supra designada.

O Senhor Diretor de Serviço ao receber os envelopes deverá reforçar a lacração, visar e arquivar os envelopes em local apropriado, certificando-se nos autos.

Fls. 841: nada a prover, face o ofício expedido a fls. 837.

Int.



Itaquá, data supra.

Célia Magali Milani Perini
Juíza de Direito

Data 05 JUL 2000
Em _____ recebo estes autos
em cartório.

Firmina Rodrigues de Freitas
Escrevente-chefe

**JUIZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DISTRITAL DE
ITAQUAQUECETUBA**

Estr. de Santa Isabel nº 1170/1194 - Monte Belo - Itaquaquecetuba - SP - CEP: 08577-010

DESTINATÁRIO: FAZENDA PUBLICA FEDERALRua José Bonifácio, 278, 6º Andar-Centro-S.Paulo.
CEP : 01003-000**CARTA DE CIENTIFICAÇÃO**

Em cumprimento ao r. despacho do Meritíssimo Juiz de Direito desta Vara, proferido nos autos da ação de Falência, de SQUIM INDUSTRIAL LTDA., feito nº 926/87, CIENTIFICO Vossa Senhoria, através da presente, que nos autos da falência supra, foi determinada a venda por proposta do bem imóvel da falida, cuja cópia da descrição segue em anexo, ficando designado o dia 24 de Agosto de 2.000, às 15:00 hs., na sala de Audiências da 1ª Vara do Forum de Itaquaquecetuba, para que se faça a abertura dos envelopes, devendo os interessados na aquisição do bem descrito, obterem informações no Cartório o junto ao Síndico Dativo, Dr. NELSON GAREY, OAB/SP- 44.456, com escritório à Praça da Sé, nº 399, 7º andar, Conjunto 701, São Paulo- Fone 3105-0885, sendo que as propostas deverão ser entregues ao Diretor de Serviço, contendo nome, endereço e qualificação dos proponentes, na data e horário supramencionados e as mesmas ficarão subordinadas à aceitação do Síndico, do falido e do Douto Representante do Ministério Público.

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 521.660,00 (Quinhentos e vinte e um mil, seiscentos e sessenta Reais)

Esclareço a Vossa Senhoria que a carta é expedida conforme disposto no art. 9º da Lei Estadual nº 3.947, de 8 de Dezembro de 1.983, valendo o RECIBO que a acompanha como comprovante de que esta intimação se efetivou.

Itaquaquecetuba, 25 de Julho de 2.000**José Roberto Rodrigues de Albuquerque
Diretor de Serviço**

(assino por determinação judicial)

Remetente:

1ª Vara Distrital de Itaquaquecetuba

Estr. Santa Isabel nº 1.170/1.194- Itaquaquecetuba- SP

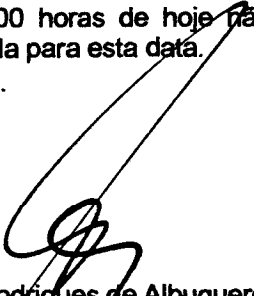
CEP: 08577-010

864

JS

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que até às 15:00 horas de hoje não recebi qualquer envelope referente à venda por propostas designada para esta data.
Itaquaquecetuba, 24 de agosto de 2000.


José Roberto Rodrigues de Albuquerque
Diretor de Serviço

CONCLUSÃO

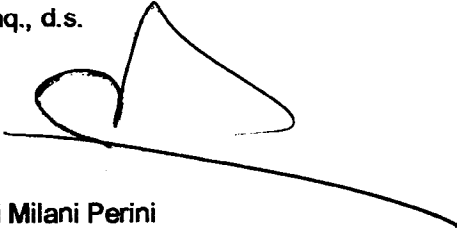
Em 24 de agosto de 2000, faço conclusão destes autos ao Exm^a. Sr^a. Dr^a. CÉLIA MAGALI MILANI PERINI – MM. Juíza Titular da Primeira Vara Distrital de Itaquaquecetuba. Eu, (José Roberto Rodrigues de Albuquerque), Diretor de Serviço, digitei.

Autos nº 926/87

Diga o síndico e o MP.

Int.

Itaquaq., d.s.


Célia Magali Milani Perini
Juíza de Direito

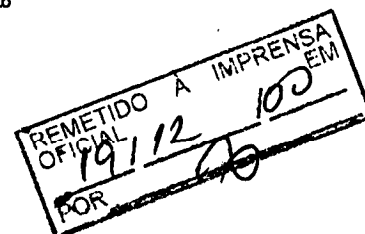
DATA

Em 24/8/00 recebo os presentes autos em cartório.
Eu, Firmiana Rodrigues de Freitas, escrevente chefe, digitei.

876
11

CONCLUSÃO

Em 17 de novembro de 2000, faço conclusão destes autos ao Exm^a. Sr^a. Dr^a. CÉLIA MAGALI MILANI PERINI – MM. Juíza Titular da Primeira Vara Distrital de Itaquaquecetuba. Eu, (José Roberto Rodrigues de Albuquerque), Diretor de Serviço, digitei



Autos nº 926/87

Primeiramente, traga a Fazenda Estadual para os autos as certidões de dívida ativa referentes aos débitos lançados a fls. 867/868.

Com as referidas certidões nos autos, dê-se vista ao síndico, ao MP e, após, tornem os autos conclusos.

Quanto ao requerimento de nova realização de vendas por proposta, tenho que a solução mais consentânea na atual conjuntura. Para tanto, designo o dia 01 de 03 p.f., às 13:00 horas.

Expeça-se o competente edital, consignando que os envelopes lacrados, contendo qualificação e endereço do proponente, deverão ser entregues em mãos do Escrivão-Diretor que, ao receber deverá, reforçar a lacração, arquivá-los em local próprio, certificando nos autos.

Int.

Itaquaq., d.s.

Célia Magali Milani Perini
Juíza de Direito

DATA

22 NOV 2000

Em _____ recebo os presentes autos em cartório.

Eu, Firmina Rodrigues de Freitas, escrevente chefe, digitei

**1ª Vara de Itaquaquecetuba
Comarca de Itaquaquecetuba**

EDITAL DE VENDA POR PROPOSTA

Artigo 118 da Lei de Falências

A Doutora CELIA MAGALI MILANI PERINI, MM. Juíza Titular da 1ª Vara do Foro da Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, na forma da Lei, etc. FAZ SABER a todos quanto o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que foi arrecadado e avaliado bem imóvel da falida SQUIM INDUSTRIAL LTDA., no processo nº 926/87 e determinado, á fls. 876, a venda por proposta do bem abaixo descrito, nos termos do artigo 118 da Lei de falências, devendo os interessados para aquisição, entregarem proposta em envelope lacrado, ao Sr. Diretor de Serviço, sendo designado o dia 01 de Março de 2.001, às 13:00 hs., em cartório, para abertura dos mesmos, devendo os interessados estarem devidamente identificados. Trata-se de um imóvel, situado à Estrada do Brebe, no lugar denominado Vargem Grande, Bairro Vargem Grande, Distrito de Parelheiros, com área de 260,830 m2., matrícula nº 172.655 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com a seguinte descrição: Começa em um marco junto à Estrada do Brebe, lado direito direção bairro Colônia Engenheiro Marcilac, nas divisas de um terreno de Benedito do Prado, daí segue pela referida Estrada, até um ponto nesta valeta, junto às divisas de terreno de Delfino Rasquinho: segue com este confrontando por uma picada até o Ribeirão Claro e subindo por este Ribeirão acompanhando todas as sinuosidades na distância aproximada de 920 m., dividindo com o loteamento denominado Estância Lopes de José Maria Lopes, sua mulher e outros, até encontrar as divisas do terreno de Benedito do Prado. Daí deflete à direita e segue em linha reta de 702,110 m., com rumo NN 84º13, confrontando com o referido Benedito do Prado, até encontrar o marco junto à Estrada do Brebe, no início referido, ponto de partida. O total da avaliação é de R\$ 521.660,00 (Quinhentos e vinte e um mil, seiscentos e sessenta reais). Os envelopes lacrados, contendo a qualificação e endereço do proponente, deverão ser entregues em mãos do Escrivão-Diretor que, ao recebê-los, deverá reforçar a lacração, arquivá-los em local próprio, certificando nos autos. E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, foi expedido o presente edital que sai publicado e afixado no local de costume.

**CELIA MAGALI MILANI PERINI
Juíza Titular**

C E R T I D A O

Certifico e dou fé haver afixado a
copie do edital no local de
costume

Em 07 de Novembro de 192000
Ba. Jf Escr. subsc.

1218

ROBERTO CATALDO engenheiro

Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Itaquaquecetuba

4

06 MAI 2011

Processo Nº926/87
Falência de : SQUIM INDUSTRIAL LTDA
Bens Imóveis

Roberto Cataldo, Engenheiro, R.G.4.876.679, Perito Avaliador
devidamente compromissado nos autos da falência supra, havendo vistoriado o imóvel , colhido
informações e efetuado pesquisa de preços vem apresentar seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - INTRODUÇÃO

I - 1 - Normas e Nível de Precisão

Este laudo de avaliação foi elaborado de conformidade com as normas prescritas pelo I.B.A.P.E.(Instituto Brasileiro de Avaliações e Engenharia).

I - 2 - Critérios adotados

Como o objetivo principal é a apuração do valor de imóvel, adotamos como o critério o **Valor de Mercado** cuja definição é a seguinte:

Valor de Mercado é o valor que o bem atingiria se exposto a venda, com prazo normal para efetivação da mesma, havendo pleno conhecimento de todos os seus usos presentes e futuros.

Rua Gustavo Figner, 137 - CEP.03643-030 - São Paulo - S.P. - Fone:6684-7571

TSP 278 140 0362011431 1 12 0039414-21

1218
/

I - 3 Metodologia

Para a definição do valor de mercado utilizamos o método comparativo direto que envolveu o levantamento de ofertas existentes nas proximidades, passíveis de comparação, junto a empresas credenciadas e opiniões de profissionais diretamente ligados ao comércio de imóveis na região.

II - IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

II - 1 Informações preliminares.

O presente laudo foi elaborado baseando - se na visita ao imóvel e cópias de registros cujas cópias já fazem parte dos autos.

II - 2 Tipo de imóvel

Consiste em um terreno rural vazio, sem benfeitorias e sem melhoramentos públicos exceto rede elétrica, distante aproximadamente 9 km dos centros comerciais e não identificado junto a outras áreas vazias.

III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel é descrito em seu registro da seguinte forma: Terreno situado à estrada do Brebe, no local denominado Vargem Grande, bairro da Vargem Grande, distrito de Parelheiros, com área de 260.830,00m², com as seguintes divisas e confrontações - Começa em um marco junto a Estrada do Brebe, lado direito da direção do Bairro Colônia a Engenheiro Marcilac, nas divisas do terreno de Benedito do Prado, daí segue pela referida Estrada até as divisas do terreno de Delfino Rasquinho; segue por este confrontamento até o Ribeirão Claro por onde acompanha suas sinuosidades numa distância de 920,00m, dividindo com o loteamento denominado Estância Lopes, de José Maria Lopes, S/M e outros até encontrar as divisas do terreno de Benedito do Prado; defletindo a direita segue este confrontamento até o marco Inicial, por uma distancia de 702,10m.

O referido imóvel é inscrito no Incra em área maior nº 638,358.091.480-0

IV - AVALIAÇÃO

Em levantamento junto a imobiliárias atuantes na região constatamos que o valor do metro quadrado de terreno para terras semelhantes é de R\$0,40 o m²(quarenta centavos o m²)

O valor total da avaliação é de R\$104.332,00(cento e quatro mil trezentos e trinta e dois reais)

Nada mais tendo a avaliar, coloca-se o avaliador a inteira disposição de V. Excia. para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Itaquaquecetuba, 28 de abril de 2011

ROBERTO CATALDO
Perito Avaliador

ROBERTO CATALDO engenheiro

Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Itaquaquecetuba

Processo Nº926/87
Falência de : SQUIM INDUSTRIAL LTDA
Bens Imóveis

Roberto Cataldo, Engenheiro, R.G.4.876.679, Perito Avaliador

devidamente compromissado nos autos da falência supra, havendo vistoriado o imóvel , colhido informações e efetuado pesquisa de preços vem apresentar seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - INTRODUÇÃO

I - 1 - Normas e Nível de Precisão

Este laudo de avaliação foi elaborado de conformidade com as normas prescritas pelo I.B.A.P.E.(Instituto Brasileiro de Avaliações e Engenharia).

I - 2 - Critérios adotados

Como o objetivo principal é a apuração do valor de imóvel, adotamos como o critério o **Valor de Mercado** cuja definição é a seguinte:

Valor de Mercado é o valor que o bem atingiria se exposto a venda, com prazo normal para efetivação da mesma, havendo pleno conhecimento de todos os seus usos presentes e futuros.

Rua Gustavo Figner, 137 - CEP.03643-030 - São Paulo - S.P. - Fone:6684 7571

I - 3 Metodologia

Para a definição do valor de mercado utilizamos o método comparativo direto que envolveu o levantamento de ofertas existentes nas proximidades, passíveis de comparação, junto a empresas credenciadas e opiniões de profissionais diretamente ligados ao comércio de imóveis na região.

II - IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

II - 1 Informações preliminares.

O presente laudo foi elaborado baseando - se na visita ao imóvel e cópias de registros cujas cópias já fazem parte dos autos.

II - 2 Tipo de imóvel

Consiste em um terreno rural vazio, sem benfeitorias e sem melhoramentos públicos exceto rede elétrica. Distante aproximadamente 9 km dos centros comerciais.

III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel é descrito em seu registro da seguinte forma: Terreno situado à estrada do Brebe, no local denominado Vargem Grande, bairro da Vargem Grande, distrito de Parelheiros, com área de 260.830,00m², com as seguintes divisas e confrontações - Começa em um marco junto a Estrada do Brebe, lado direito da direção do Bairro Colônia a Engenheiro Marcilac, nas divisas do terreno de Benedito do Prado, daí segue pela referida Estrada até as divisas do terreno de Delfino Rasquinho; segue por este confrontamento até o Ribeirão Claro por onde acompanha suas sinuosidades numa distância de 920,00m, dividindo com o loteamento denominado Estância Lopes, de José Maria Lopes, S/M e outros até encontrar as divisas do terreno de Benedito do Prado; defletindo a direita segue este confrontamento até o marco Inicial, por uma distancia de 702,10m.

O referido imóvel é inscrito no Incra em área maior nº 638,358.091.480-0

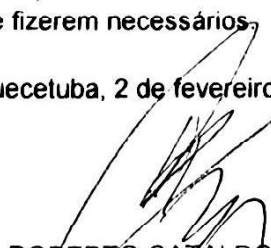
IV - AVALIAÇÃO

Em levantamento junto a imobiliárias atuantes na região constatamos que o valor do metro quadrado de terreno para terras semelhantes é de R\$7,00 o m²(sete reais o metro quadrado

O valor total da avaliação é de R\$1.825.810,00 (um milhão oitocentos e vinte e cinco mil reais e dez centavos)

Nada mais tendo a avaliar, coloca-se o avaliador a inteira disposição de V. Excia. para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Itaquaquecetuba, 2 de fevereiro de 2024


ROBERTO CATALDO
Perito Avaliador