

IMÓVEL:- O LOTE DE TERRENO sob nº 09 da quadra nº 47, do Bairro Labienópolis, no perímetro urbano deste município e comarca de Garça, com a área total de 400,00 metros quadrados, dentro do seguinte roteiro:- “começa em um ponto localizado no alinhamento direito da Avenida Faustina na confluência dos alinhamentos da Avenida Faustina e Rua Gabriela; daí, segue pelo alinhamento esquerdo da Rua Gabriela, no sentido retorno, na extensão de 40,00 metros; daí, deflete à direita e segue na extensão de 10,00 metros, confrontando com o lote 01P/02P de propriedade de Eunice Viana Lopes; daí, deflete à direita e segue na extensão de 40,00 metros, confrontando com o lote 10 de propriedade de Luiz Henrique Fernandez Marquelli, até o alinhamento direito da Avenida Faustina; daí, deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Faustina na extensão de 10,00 metros, atingindo o ponto inicial”; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 21040000. PROPRIETÁRIO:- LABIENO DA COSTA MACHADO, residente e domiciliado em São Paulo/Capital. TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrito, em maior área, sob nº 2.283, no Registro Imobiliário da comarca de Assis/SP, sua antiga Circunscrição Imobiliária. Garça, 10/12/2.007. A escrevente autorizada Luciane Monteiro Nandes Ribeiro.

R.01 - M.20340 - Garça, 10/12/2.007. Através de Mandado Judicial, expedido em 11/10/2.007, pelo Cartório do 2º Ofício Judicial local, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca de Garça/SP, extraído dos autos da Ação de Usucapião (Proc. nº 1474/05), requerida pelo MUNICÍPIO DE GARÇA (CNPJ. 44.518.371/0001-35), pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, na Praça Hilmar Machado de Oliveira, nº 102, contra o Espólio de Labieno da Costa Machado, na pessoa de seu inventariante Roberto Mário de Barros Roxo, com endereço em São Paulo/SP, na Avenida Portugal, nº 401, 8º Andar, apto. 81, Brooklin, VERIFICA-SE que, foi proferida por aquele Juízo, em 11/09/2.007, SENTENÇA DECLARATÓRIA de USUCAPIÃO, transitada em julgado, em favor do requerente MUNICÍPIO DE GARÇA, acima qualificado, do IMÓVEL matriculado, o qual possui o valor venal de R\$10.000,00 (Dez mil reais). A escrevente autorizada Luciane Monteiro Nandes Ribeiro, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 108811. Em. R\$300,17 - Est. Ap. R. Civil. Justiça isentos.-

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel Avaliando: Avenida Faustina - Bairro Labienópolis, matrícula nº 20.340 do CRI local, com área aproximada de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados).

Objetivo: Determinar o Valor de Mercado para instrução de expediente administrativo.

Finalidade: Avaliação de imóvel.

Interessado: Prefeitura Municipal de Garça.

Valor da Avaliação: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Data: 29 de julho de 2024.

APRESENTAÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo a determinação do Valor de Mercado do imóvel localizado na Avenida Faustina, Bairro Labienópolis, registrado sob a matrícula nº 20.340 do CRI local, com área aproximada de 400,00 m². O Laudo de Avaliação de Imóvel (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Avaliadores de Imóveis, profissionais Corretores de Imóveis inscritos no CRECI-SP. A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. O PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica segue a normatização estabelecida pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, série NBR 14.653, que regula a avaliação de imóveis. Este trabalho segue os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

PREMISSAS

As informações sobre as áreas e medidas do imóvel foram extraídas dos documentos apresentados no processo administrativo que tramita na Prefeitura Municipal de Garça. Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos e informações apresentadas, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como verdadeiros e confiáveis. Este trabalho constitui peça única, não devendo qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico. Conforme a norma ABNT NBR 14.653-1:2014, o valor do imóvel é definido por comparações diretas com outros similares, ajustando-se tecnicamente às características do imóvel avaliado.



O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel localizado na Avenida Faustina, Bairro Labienópolis, é um terreno com área aproximada de 400,00 m², sem edificações.

DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado em 29/07/2024, às 14 horas, com a presença dos Srs. Lucio Semenssato de Oliveira, Bianca Campos e Dovair Aparecido Marcomini. A área é considerada de alta liquidez, situada em região de grande procura imobiliária.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas, o imóvel está localizado em uma região de alta liquidez, o que contribui para a valorização do terreno.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O valor da área, conforme avaliação, é de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO







Nestes termos,
Pede deferimento.
Garça, 30 de julho de 2024.
Assinado digitalmente,

AVALIADOR:

Dovair Aparecido Marcomini (CRECI/SP 62.016-F)

TESTEMUNHAS:

Lucio Semenssato de Oliveira.

Bianca Campos.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 6567-AF1F-8995-E0DC

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LUCIO SEMENSSATO DE OLIVEIRA (CPF 385.XXX.XXX-25) em 31/07/2024 08:07:55 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ BIANCA CAMPOS (CPF 400.XXX.XXX-23) em 31/07/2024 08:31:41 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC Certisign RFB G5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

- ✓ DOVAIR APARECIDO MARCOMINI (CPF 792.XXX.XXX-49) em 31/07/2024 11:02:43 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://garca.1doc.com.br/verificacao/6567-AF1F-8995-E0DC>