

Documento 2

Tipo documento:

LAUDO

Evento:

PETIÇÃO - REFER. AO EVENTO: 140

Data:

30/03/2026 14:47:32

Usuário:

SP081886 - EDVALDO BOTELHO MUNIZ

Processo:

1003157-76.2024.8.26.0210

Sequência Evento:

144



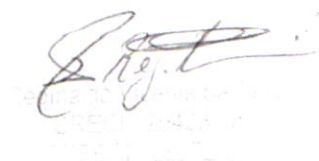
Assessoria Imobiliária

**LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL
COMERCIAL.**

Sr. FABIO JUNIOR DOS SANTOS

Guaíra-SP

29 de Março de 2.026.





Assessoria Imobiliária



Imagem do imóvel vista pelo Google Earth, localizada na Estrada Vicinal Guerino Talarico nº 541 Bairro Guimarões, a ser avaliado no Município e Comarca de Guaíra, SP, CEP 14.790-000, na Latitude 20° 18' 15 54" S, Longitude 48° 19' 2 94" O.

[Handwritten signature]
Reinaldo de Almeida
Advogado
OAB/SP 123.456

[Signature]



Assessoria Imobiliária

- Anexos
- Formação do Avaliador
- Objetivo do Trabalho
- Descrição do Imóvel
- Critérios de Avaliação
- Medidas e Valores
- Conclusão
- Fotos coloridas


2024/08/26
CNEC 20420-1
Fls. 02/02



Assessoria Imobiliária

A FORMAÇÃO TÉCNICA E PROFISSIONAL DO AVALIADOR

- Conselho Regional de Corretores de Imóveis: CRECI – 29.423 J - 2ª Região-SP
- Conselho Federal de Corretores de Imóveis: COFECI
- CNAI – 08272 - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- Avaliador Judicial cadastrado na Comarca de Guaíra-SP
- Avaliador Bancário na Comarca de Guaíra-SP
- Técnico em Agropecuária, EAFU, Uberaba, MG



Assessoria Imobiliária

APRESENTAÇÃO

Ao (a) Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito.

O presente relatório contém o resultado da AVALIAÇÃO TÉCNICA de determinado bem, na data base de 29 de Março de 2.026.

Durante a realização do trabalho, o bem foi verificado fisicamente.

A área foi obtida por meio de documentos fornecidos pelo proprietário, foram feitas medições de campo.

Não faz parte do escopo deste trabalho a verificação da efetiva propriedade do bem nem se sobre ele incide qualquer tipo de ônus, tais como vinculação a financiamentos, etc.

Encontram-se indicados, em capítulos específicos, o objeto e o escopo do trabalho, o resultado da avaliação e a descrição dos critérios da avaliação adotada. Estão relacionados todos os itens objeto da avaliação com sua descrição, tipo físico, localização, algumas fotografias e cópia de documentos do imóvel.

O AVALIADOR declara não possuir nenhum envolvimento pessoal ou interesse financeiro em relação ao bem avaliado.

A utilização do resultado parcial ou total do presente relatório, bem como a sua publicação para terceiros, para qualquer outro objetivo que não o específico, somente deverá ser efetuada com a prévia e expressa autorização de Tonhão Imóvel Assessoria Imobiliária-ME.



Assessoria Imobiliária

OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho foi elaborado para fins de atualização do valor da matrícula nº 18.800, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Guaíra-SP

A Avaliação Técnica do Imóvel foi efetuada para determinar o valor do bem de propriedade do Sr. FABIO JUNIOR DOS SANTOS, Brasileiro, Maior, Empresário, inscrito no CPF sob nº 281.829.648-06 Residente na Estrada Vicinal Guerino Talarico sob nº 541 Bairro R Guimarães Município de Guaíra SP, e a

Solicitante; Empresa NEW STRONG IND. e COM. CONFECÇÕES e BRINDES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.241.911/0001-61, Residente na Avenida José Garcia Junqueira nº 236 na cidade de Guaíra SP .

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um Imóvel COMERCIAL, localizado na cidade de Guaíra-SP, lote 1 da quadra A, sendo um imóvel com a fachada para Estrada Vicinal Guerino Talarico sob nº 541 Bairro Guimarães, com 15,72 metros de frente e 14,91 metros fundos, por 41,11 metros lado esquerdo e 42,45 metros lado direito, totalizando uma área de 650,02 m², existe uma área edificada em alvenaria de blocos, piso em concreto e cobertura em estrutura metálica, energia elétrica e hidráulica, mas na Matrícula do Cartório de Registro não consta a regularização junto aos órgãos responsáveis

Cadastro registrado sob o nº 000015782.



Assessoria Imobiliária

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios de avaliação adotados pressupõem as seguintes premissas:

- Supõe-se que o imóvel avaliado continuará a ser utilizado para o mesmo fim e no estado de conservação em que se encontrava na data 29/03/2026.

- As informações que nos foram fornecidas pelo responsável do setor, bem como aquelas obtidas de terceiros, foram assumidas como corretas.

- O nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, seguindo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT 14.653 - Grau de Fundamentação 3). Este relatório foi elaborado e determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado.

De acordo com a natureza do bem, o critério específico de avaliação foi o seguinte:

- Na avaliação da área, foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado. Segundo este critério, o valor da área foi obtido por meio de estudo das suas condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente.



Assessoria Imobiliária

MEDIDAS E VALORES

Área Terrestre:

Na avaliação da área, foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado. Segundo este critério, o valor do metro quadrado na região e confrontações foi obtido por meio de estudo das suas condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente, respeitando-se as restrições previstas na lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Guaíra.

- Área do lote com total de 650,02 m².
- Avaliado em R\$ 350,00 o metro quadrado.
- Área Total 650,02 m² X R\$ 350,00 = R\$ 227.507,00.
- Avalio a área do lote em **R\$ 227.507,00 (duzentos e vinte e sete mil quinhentos e sete reais).**



Assessoria Imobiliária

Área Construída:

Na avaliação da área construída, foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado. Segundo este critério, o valor da edificação, seu estado de conservação e foram considerados acabamento interno e externo. Foram respeitadas as restrições de Zoneamento previstas na lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

A- Área edificada total **não consta na documentação** em construção de alvenaria. Media aproximada, feita pelo google Earth pro

- Avaliado em o m² R\$ 1.000,00 (mil reais) o metro).

- Área Total 433,00 m² X R\$ 1.000,00 = R\$ 433.000,00.

Avalio a área edificada R\$ 433.000,00 (quatrocentos e trinta e três mil reais).


Reginaldo Vicente da Silva
CRECI 28423-4
COFECI 000000000



Assessoria Imobiliária

CONCLUSÃO

Por este documento avalio o imóvel de **matricula sob nº18.800**, analisado no valor de **R\$ 660.507,00 (seiscentos e sessenta mil e quinhentos e sete reais)**. Valor esse do lote, restando a regularização da área construída. Esta avaliação considerou informações e pesquisas obtidas junto ao mercado imobiliário e corretores. Na cidade de Guaíra, esta avaliação mostra a realidade do momento do mercado. Deve ser considerada uma variação de mais ou menos 5% nesta avaliação.

Por expressão da verdade, firmo o presente em duas vias de igual teor.

Guaíra, 29 de Março de 2.026.

TONHÃO IMÓVEIS ASSESSORIA IMOBILIARIA – ME.

REGINALDO VICENTE DA SILVA.

CRECI – 29.423 J – 2ª REGIÃO – SP.

COFECI - 08272 – Avaliador Federal.

PERITO JUDICIAL AVALIADOR – Guaíra SP.

Técnico em Agropecuária.

CNPJ- 14. 491.522/0001-48- ME.

Avenida 5 nº 283 – Bairro Centro.

Guaíra – SP- CEP- 14.790-000.

Fone: 017- 99979-0403.

E-mail: reginaldovicentedaasilva@ymail.com

Assessoria Imobiliária

Imagem de drone.




Assessor
CNPJ nº 08.742.354
Insc. Est. nº 123.456.789



Assessoria Imobiliária

Imagem de drone

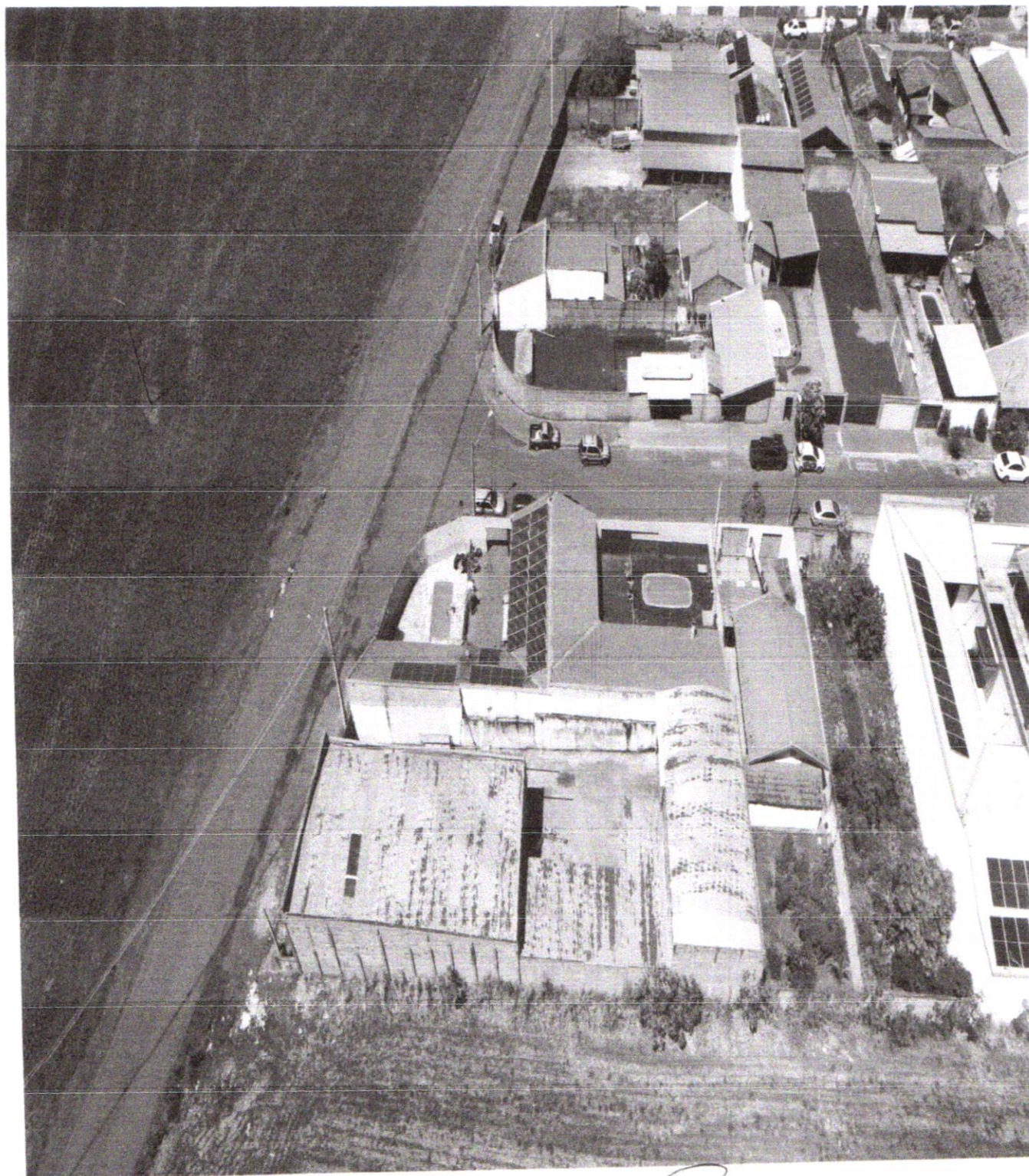


[Handwritten signature]
17/09/2024
17/09/2024
17/09/2024



Assessoria Imobiliária

Imagem de drone.



[Handwritten signature]
[Illegible handwritten text]



Assessoria Imobiliária

Imagem de drone.




Regina de Vicente da Silva
CRECI 29423 J
COFECI 08272 CP

Fachada do imóvel.




Reginaldo Vicente da Silva
CRECI 26423 - M
CPF 021.16672-07



Assessoria Imobiliária

Avenida Vicinal Guerino Talarico.



29.03.2026 10:49


Reginaldo Ricardo da Silva
CRECI 20423-0
CPF 000.000.000-00



Assessoria Imobiliária

Confrontação com área rural no perímetro urbano.



[Handwritten signature]
Márcio Antônio de Jesus
29-03-2026 10:49
1003157-76.2024.8.26.0210

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA****MUNICÍPIO DE GUAÍRA**

Av. Gabriel Garcia Leal, Nº 676 - MARACA

CNPJ: 48344014000159

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS a pedido de EDVALDO BOTELHO MUNIZ 020.635.358-84, para fins de FINS JUDICIAIS, que revendo os assentamentos do Cadastro Imobiliário Municipal, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Cadastro	000015782	Matricula/Inscrição	795520.49.0016.01.2
Proprietário	ALFEU RIBEIRO GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS	CPF/CNPJ	97536100000179
Compromissário	FABIO JUNIOR DOS SANTOS	CPF/CNPJ	28182964806
Endereço	Est. "ESTRADA VICINAL GUERINO TALARICO", 541	Complemento	
Bairro	RESIDENCIAL "R GUIMARÃES"	CEP	14790000
Cidade	GUAÍRA - SP		
Setor	Quadra: A	Lote: 1	Unidade:

Loteamento

Nome			
Setor	Quadra:	Lote:	Unidade:

Dados Referente ao Exercício 2025

Área Territorial:	650,02	Testada:	15,72	Área Edif. Total:
-------------------	--------	----------	-------	-------------------

De acordo com os artigos 37 e 38 da Lei Complementar nº 2117 de 26/11/2004, para o cálculo do Imposto Sobre a Transmissão "INTER VIVOS" o Valor Venal do Imóvel é de: R\$ 300.000,00

Emissão:	08/07/2025 14:53:53	Validade:	31/12/2025	Usuário:	ENIO
Número/Controle da Certidão:	91CC48EF9DC2D000				

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

[CNM: 114686.2.0018800-68]

18800

1

IMÓVEL: UM TERRENO situado nesta cidade e comarca de Guaira-SP, no loteamento denominado "RESIDENCIAL R. GUIMARÃES"; designado lote 01 da Quadra A, que possui 650,02 metros quadrados. Medindo: 15,72 metros de frente para o anel viário/Estrada Municipal GRA440, e ao fundo mede 14,91 metros, confronta-se com o lote 03; confrontando-se do lado esquerdo com o lote 02, em 41,11 metros, e confrontando-se do lado direito com distância de 42,45 metros, com a gleba de Carmen Seiko Suzuki Matsushita. CADASTRO MUNICIPAL Nº795520.49.0016.01.2. PROPRIETÁRIA: A Empresa ALFEU RIBEIRO GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº97.536.100/0001-79, com sede na cidade de Guaira-SP, na avenida 13 nº0193- Sala 2, centro.-TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº1 da matrícula nº17594 (25.04.2013) deste cartório. Guaira, 25 de Abril de 2013. Eu (GAO) escr. hab. dig. O substº Oficial *[Assinatura]*.

R. 1- 18800 - Guaira, 25 de Abril de 2013. Prenotação nº78147 de 06.03.2013. Por Escritura Pública de caução com garantia hipotecária de 27/11/2012, livro nº0233 páginas 193/196 do Tabelião de Notas de Guaira-SP - VALOR R\$54.166,67 - (juntamente com outros imóveis)- A DEVEDORA CAUCIONADA E HIPOTECANTE: A Empresa ALFEU RIBEIRO GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº97.536.100/0001-79, com sede na avenida 13 nº0193- sala 2, centro, em Guaira-SP, dá o imóvel objeto desta matrícula em CAUÇÃO, e em primeira, única e especial HIPOTECA á CREDORA CAUCIONANTE: PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUAIRA-SP, entidade de direito público, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº48.344.014/0001-59, situada na avenida Gabriel Garcia Leal nº676, em Guaira-SP. VENCIMENTO: 25/04/2015, ou seja vinte e quatro (24) meses á partir da data do registro. CONDIÇÕES: Caução para garantia da execução das obras de infra estruturas, do loteamento denominado "Residencial R;Guimarães".Eu (GAO) Escr. hab. dig. O substº Oficial *[Assinatura]*.

Av. 2 - 18800 - Guaira, 14 de Fevereiro de 2018. Prenotação nº90219 de 06.02.2018. Por instrumento particular de 29 de Janeiro de 2018, firmado pela credora Prefeitura do Município de Guaira/SP, fica CANCELADO a Hipoteca sobre o imóvel, registrada sob nº 1 desta matrícula. Eu *[Assinatura]* (GAO) Escr. hab. dig. O substº Oficial *[Assinatura]*.