

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **SUMÁRIO**

- I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II – VISTORIA**
- III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- IV – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- V – PESQUISA DE MERCADO**
- VI – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**
- VII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

## **ANEXOS**

- ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor unitário do Terreno avaliando**
- ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas**
- ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel**
- ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria**

## **I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o justo valor de mercado do imóvel urbano localizado à Rua Capitão Francisco Rodrigues Garcia, nº 790, Vila Santa Eliza, na cidade de Assis - SP, o qual, conforme Sentença, deverá ser alienado para que o Condomínio existente entre as partes seja extinto.

O método a ser utilizado na avaliação será o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método recomendado pelas Normas Técnicas, sendo que as amostras de mercado prospectadas serão homogeneizadas por fatores, como será adequadamente detalhado durante o decorrer deste Laudo da Avaliação.

Sendo importante esclarecer que os resultados obtidos após o tratamento estatístico das amostras fornecerão os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do imóvel dentro dos limites deste intervalo de confiança, justificando a sua decisão.

Também é importante esclarecer que todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as orientações da NBR 14653-2, que é a Norma Brasileira de avaliação de bens imóveis urbanos, e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

## **II) VISTORIA:**

A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 28 de Novembro de 2023, sendo que nenhuma das partes compareceu ao local, ou seja, não foi possível ter acesso ao interior do imóvel para uma avaliação mais detalhada.

No entanto, como foi constatado durante os trabalhos periciais que o imóvel avaliando trata-se de um Terreno, sem nenhuma benfeitoria edificada, não houve nenhum prejuízo à avaliação o fato de não ter sido possível o acesso ao seu interior, uma vez que as suas características puderam ser constatadas sem dificuldades do passeio público.

O Terreno em questão possui uma área de 149.50 m<sup>2</sup>, conforme registrado na Matrícula do Imóvel (Matrícula nº 20.559), a sua Topografia é plana, encontra-se bem delimitado, e está localizado em um bairro predominantemente residencial da cidade de Assis, com uma adequada infraestrutura urbana.

Valendo somente a pena esclarecer, que embora esteja registrado no Cadastro da Prefeitura Municipal de Assis que a área do Terreno seja de 155.00 m<sup>2</sup>, as Normas Técnicas preconizam que a metragem a ser considerada na Avaliação deve ser a registrada na Matrícula do Imóvel, portanto, a área do Terreno a ser considerada na avaliação será de 149.50 m<sup>2</sup>, como devidamente registrado na Matrícula do Imóvel, disponibilizada a seguir.

**Celso Henrique Marques dos Santos**  
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERÍCIAS EM ENGENHARIA

### III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

#### 1 – Descrição conforme Matrícula nº 20.559:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>REGISTRO GERAL</b><br><b>LIVRO N.º 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        | Matrícula N.º 20.559 F. 01 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                        | ASSIS 10 de março de 1988  |
| Distrito: ASSIS.=                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Urbano <input checked="" type="checkbox"/> C. P. M. Setor 04 Q.10 L.17 |                            |
| Município: ASSIS.=                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Rural <input type="checkbox"/> Incra                                   |                            |
| Localização: RUA CAPITÃO FRANCISCO RODRIGUES GARCIA, nº 790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                        | Oficial: Maior             |
| <b>IMÓVEL</b><br>Um terreno parte da data nº 01 do quarteirão nº 219, da planta do Patrimônio do Bispado de Assis, situado do lado par da rua Capitão Francisco Rodrigues Garcia, distante 10,80 metros da rua Padre Anchieta, nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis, medindo onze metros e cinquenta centímetros (11,50m) de frente para a rua Capitão Francisco Rodrigues Garcia, do lado direito, olhando da rua para o terreno mede treze (13,00) metros e divide com parte da data nº 01, do lado esquerdo mede treze (13,00) metros e divide com parte da data nº 01 e pelos fundos mede onze metros e cinquenta centímetros (11,50m) e divide ainda com parte da data nº 01, encerrando a área de 149,50m² sem benfeitorias.= |                                                                        |                            |

#### 2 – Descrição Técnica:

- O imóvel avaliando trata-se de um Terreno urbano localizado na Rua Capitão Francisco Rodrigues Garcia, nº 790, Vila Santa Eliza, na cidade de Assis-SP, situado a uma Quadra da Rua José Vieira da Cunha e Silva, importante via de acesso da cidade, o que possibilita a facilidade de trânsito para outros bairros e cidades da região.

- A Vila Santa Eliza é um bairro predominantemente residencial, e conta com uma boa infraestrutura urbana, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, coleta de lixo e transporte público, além de também contar com pequenos comércios para o atendimento das residências.

- O Terreno tem uma área registrada na Matrícula de 149.50 m², a Topografia é plana, e encontra-se adequadamente delimitado, estando murado nas duas laterais e nos fundos, e possui um Gradil na parte frontal, conforme registrado nas imagens do Anexo IV.

## **IV - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:**

Conforme já esclarecido, para a avaliação do Terreno em questão será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** que consiste na prospecção de amostras de mercado que forneçam um parâmetro seguro em relação ao valor de mercado do imóvel, para tal serão consideradas como amostras de mercado outros Terrenos que possuam características semelhantes ao imóvel avaliando.

Sendo importante esclarecer que as amostras prospectadas durante a Pesquisa de Mercado, detalhadas no Anexo II, serão homogêneas por fatores conforme preconizado na NBR-14653, sendo que os fatores considerados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Topografia e Fator Testada.

Para o saneamento dos valores amostrais será utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico será embasado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição “t” de Student com intervalo de confiança de 80 %, sendo que o respectivo relatório estatístico está disponibilizado no Anexo I.

O resultado obtido após o saneamento das amostras representará o valor unitário do imóvel, ou seja, representará o seu valor de mercado por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>), sendo necessário, portanto, que este valor seja multiplicado pela sua área para a obtenção do seu valor de mercado, no entanto, o relatório estatístico fornecerá os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor unitário do Terreno dentro dos limites deste intervalo de confiança alcançado, justificando a sua decisão.

## **V - PESQUISA DE MERCADO:**

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o Terreno em questão, foram prospectadas amostras de outros Terrenos com características semelhantes, atendendo assim as recomendações normativas e do IBAPE.

Foram prospectadas 06 amostras de mercado, devidamente detalhadas no Anexo II, sendo todas provenientes de ofertas, ou seja, não foi obtida nenhuma informação de Terrenos já transacionados, também foi tomado o cuidado de somente serem incluídas na amostragem Terrenos localizados em bairros centrais da cidade de Assis, ou seja, com as mesmas características da Vila Santa Eliza, pois caso fossem considerados Terrenos localizados na periferia da cidade poderia ocorrer distorções nos valores obtidos.

As amostras de mercado foram levantadas junto as carteiras de Imobiliárias da cidade, com grande experiência em negócios realizados, sendo consideradas, portanto, confiáveis, até porque foram coletadas dentro do princípio da boa fé e através de contato com corretores idôneos, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação, conforme preconizado pelas Normas Técnicas.

## **VI - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

Conforme já esclarecido, o valor unitário do Terreno avaliando deverá necessariamente estar contido dentro dos limites do intervalo de confiança obtidos no relatório estatístico disponibilizado no Anexo I, e caberá ao Perito Avaliador arbitrar/definir o seu valor unitário dentro deste intervalo de confiança, justificando a sua decisão.

Neste cenário, como o relatório estatístico apontou como sendo de R\$ 660,04/m<sup>2</sup> o Limite Inferior (Li) do intervalo de confiança e como sendo de R\$ 831,23/m<sup>2</sup> o Limite Superior (Ls), e como o Terreno avaliando possui algumas diferenças positivas, tais como, a proximidade com a Rua José Vieira da Cunha e Silva, o que possibilita a facilidade de trânsito para outros bairros e cidades da região, Topografia plana e testada de 11.50 m, este Perito entende como sendo adequado arbitrar/definir o seu valor unitário em um patamar próximo do centro do intervalo de confiança, que é a média entre o Limite Inferior (Li) e o Limite Superior (Ls) do intervalo de confiança, ou seja, em um patamar próximo dos R\$ 745,60 (setecentos e quarenta e cinco reais, e sessenta centavos), neste contexto, o valor unitário do Terreno avaliando será considerado como sendo no patamar de R\$ 740,00/m<sup>2</sup>, conforme detalhado no relatório estatístico disponibilizado no Anexo I.

E, conforme também já esclarecido, embora esteja registrado no Cadastro da Prefeitura Municipal de Assis que a área do Terreno avaliando seja de 155.00 m<sup>2</sup>, as Normas Técnicas preconizam que a metragem a ser considerada na Avaliação deve ser a registrada na Matrícula do Imóvel, ou seja, a área do Terreno a ser considerada na avaliação será de 149.50 m<sup>2</sup>.

Portanto, com todos os parâmetros para a avaliação definidos, teremos:

$$\begin{aligned} \text{VI} &= \text{Área Terreno (m}^2\text{)} \times \text{Valor Unitário (R\$/m}^2\text{)} \\ \text{VI} &= 149.50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 740,00/m}^2 \\ \text{VI} &= \underline{\text{R\$ 110.630,00}} \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se que:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 110.000,00**  
**(Cento e dez mil reais)**  
**Data base: Janeiro de 2024**



VII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O presente Laudo Pericial foi classificado quanto à fundamentação em relação a avaliação realizada como sendo **GRAU II**, uma vez que a maioria dos itens se enquadrou no Grau II da Tabela 2 da NBR 14.653-3, disponibilizada abaixo:

| Tabela 2 NBR 14.653-3 – Classificação quanto ao Grau de Fundamentação                                      |                                                               |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrição                                                                                                  | Grau                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                            | III                                                           | II                                                                                                                                                                                        | I                                                                                                                                                                |
| Caracterização do bem avaliando                                                                            | Completa quanto as variáveis consideradas <i>a priori</i>     | Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                         | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                     |
| Quantidade mínima de dados utilizados                                                                      | 4 (K+1) onde K é o nº de variáveis independentes              | 3 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes                                                                                                                                         | 2 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes                                                                                                                |
| Apresentação dos dados                                                                                     | Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos | Todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                        | Atributos relativos aos dos dados e variáveis utilizados na modelagem                                                                                            |
| Extrapolação                                                                                               | Não admitida                                                  | Admitida para apenas uma variável, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior | Admitida, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior |
| Nível de significância $\alpha$ máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10 %                                                          | 20 %                                                                                                                                                                                      | 30 %                                                                                                                                                             |
| Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor   | 1 %                                                           | 2 %                                                                                                                                                                                       | 5 %                                                                                                                                                              |

E com relação à precisão como o presente Laudo Pericial utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a amplitude do intervalo de confiança foi menor que 30 %, ele foi enquadrado no **GRAU III**, conforme a Tabela abaixo:

| DESCRIÇÃO                                                                           | GRAU III | GRAU II     | GRAU I |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|--------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa | ≤ 30 %   | 30 % - 50 % | > 50 % |

## ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor unitário do Terreno avaliando

Para a determinação do valor unitário do Terreno localizado à Rua Capitão Francisco Rodrigues Garcia, n° 790, Vila Santa Eliza, na cidade de Assis - SP será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores, sendo que os fatores utilizados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Topografia e Fator Testada.

O saneamento dos valores amostrais foi realizado utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80 %, sendo que as amostras de mercado prospectadas foram ajustadas através dos fatores de homogeneização detalhados acima, resultando na Tabela de Homogeneização abaixo:

### 1 – Tabela de Homogeneização:

| Am | Valores utilizados   |                  |                 | Fatores de homogeneização |      |      |      | Valor Ajustado (Xi)<br>(R\$ / m2) |
|----|----------------------|------------------|-----------------|---------------------------|------|------|------|-----------------------------------|
|    | Valor Ofertado (R\$) | Área Terreno(m2) | Valor (R\$ /m2) | Oft                       | Loc  | Top  | Tes  |                                   |
|    |                      |                  |                 |                           |      |      |      |                                   |
| 1  | 175.000,00           | 260.00           | 673,08          | 0.90                      | 1.00 | 1.00 | 1.30 | 787,50                            |
| 2  | 300.000,00           | 470.00           | 638,30          | 0.90                      | 0.90 | 1.10 | 1.00 | 568,72                            |
| 3  | 170.000,00           | 240.00           | 708,33          | 0.90                      | 1.10 | 1.00 | 1.20 | 841,50                            |
| 4  | 213.000,00           | 300.00           | 710,00          | 0.90                      | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 850,51                            |
| 5  | 200.000,00           | 300.00           | 666,67          | 0.90                      | 0.90 | 1.00 | 1.10 | 594,00                            |
| 6  | 210.000,00           | 300.00           | 700,00          | 0.90                      | 1.20 | 1.00 | 1.10 | 831,60                            |

### 2 – Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m2:

Média:  $X = \sum (Xi) / n$ , ou seja, **X = 745,64**

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2 / (n-1))}$ , ou seja, **S = 129,32**

### 3 – Verificação dos valores pelo *Critério Excludente de Chauvenet*:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela Tabela de Chauvenet, ou seja,  $d = |Xi - X| / S < VC$ , e como extrai-se da Tabela de Chauvenet que o Valor Crítico para 6 amostras é de **VC = 1.73**, teremos:

|            |                                                |                      |
|------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Amostra 1: | $d =  787,50 - 745,64  / 129,32 = 0.32 < 1.73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: | $d =  568,72 - 745,64  / 129,32 = 1.37 < 1.73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: | $d =  841,50 - 745,64  / 129,32 = 0.74 < 1.73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: | $d =  850,51 - 745,64  / 129,32 = 0.81 < 1.73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 5: | $d =  594,00 - 745,64  / 129,32 = 1.17 < 1.73$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 6: | $d =  831,60 - 745,64  / 129,32 = 0.66 < 1.73$ | (amostra pertinente) |

#### 4 – Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança, Limite inferior (Li) e Limite superior (Ls), são os extremos dentro dos quais um valor tem 80 % de chance de se encontrar, e são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

$$Ls = X + [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

Onde: tc = valor da Tabela de Distribuição “t” de Student para 80 % de confiança e para o grau de liberdade definido no teste (n-1), ou seja, **tc = 1.48**

Portanto, teremos:

4.1- Limite Inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 745,64 - [1.48 \times 129,32 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{660,04}$$

4.2- Limite Superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 745,64 + [1.48 \times 129,32 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{831,23}$$

#### 5 – Valor unitário do Terreno avaliando:

A NBR 14.653-2 permite que o Perito Avaliador defina o valor unitário do Terreno avaliando dentro do intervalo de confiança obtido, que corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo (Ls) e o valor mínimo (Li) calculados no tópico anterior, justificando a sua decisão.

Portanto, como o Terreno avaliando está bem localizado, a apenas uma Quadra da Rua José Vieira da Cunha e Silva, importante via de acesso da cidade de Assis, o que possibilita a facilidade de trânsito para outros bairros e cidades da região, além de também possuir uma Topografia plana e testada de 11.50 m, que são diferenciais positivos em relação ao seu valor de mercado, este Perito entende ser coerente arbitrar/definir o valor unitário do Terreno avaliando em um patamar em torno do centro do intervalo de confiança, que é a média entre o Limite Inferior (Li) e o Limite Superior (Ls) do intervalo de confiança calculados acima, ou seja, em um patamar próximo dos R\$ 745,60 (setecentos e quarenta e cinco reais, e sessenta centavos), neste cenário, o valor unitário do imóvel avaliando a ser considerado na avaliação será de:

**VALOR UNITÁRIO TERRENO AVALIANDO**  
**R\$ 740,00/m²**  
**(Setecentos e quarenta reais/m²)**



**ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas**

| AMOSTRA 01                                                                           |                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Descrição:</b> Terreno urbano                                                     |                                            |
| <b>Área Terreno:</b> 260.00 m2                                                       | <b>Bairro:</b> Vila Santa Eliza - Assis/SP |
| <b>Valor Ofertado:</b> R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)            |                                            |
| <b>Oferta:</b> Sivaldo Imóveis - Ref: 44880                                          | <b>Fone:</b> (18) 3324-3090                |
| <b>Características:</b> Topografia plana, com testada de 6.50 m e 40.00 m de fundos. |                                            |

| AMOSTRA 02                                                                                    |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Descrição:</b> Terreno urbano                                                              |                                  |
| <b>Área Terreno:</b> 470.00 m2                                                                | <b>Bairro:</b> Centro - Assis/SP |
| <b>Valor Ofertado:</b> R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)                                   |                                  |
| <b>Oferta:</b> Visa Imobiliária - Ref: 01896                                                  | <b>Fone:</b> (18) 3302-8888      |
| <b>Características:</b> Levemente inclinado, com água, energia, asfalto e testada de 12.00 m. |                                  |

| AMOSTRA 03                                                                                  |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Descrição:</b> Terreno urbano                                                            |                                              |
| <b>Área Terreno:</b> 240.00 m2                                                              | <b>Bairro:</b> Vila Santa Cecília - Assis/SP |
| <b>Valor Ofertado:</b> R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)                           |                                              |
| <b>Oferta:</b> W M Imobiliária - Ref.: 03365                                                | <b>Fone:</b> (18) 3322-6144                  |
| <b>Características:</b> Topografia plana, com testada de 16.00 m2 e comprimento de 15.00 m. |                                              |

| AMOSTRA 04                                                                            |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Descrição:</b> Terreno urbano                                                      |                                       |
| <b>Área Terreno:</b> 300.00 m2                                                        | <b>Bairro:</b> Vila Xavier - Assis/SP |
| <b>Valor Ofertado:</b> R\$ 213.000,00 (duzentos e treze mil reais)                    |                                       |
| <b>Oferta:</b> Silvana Lopes Imobiliária - Ref.: 0093                                 | <b>Fone:</b> (18) 3322-4775           |
| <b>Características:</b> Terreno levemente inclinado, murado e com testada de 10.00 m. |                                       |

| AMOSTRA 05                                                                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Descrição:</b> Terreno urbano                                                            |                                  |
| <b>Área Terreno:</b> 300.00 m2                                                              | <b>Bairro:</b> Centro - Assis/SP |
| <b>Valor Ofertado:</b> R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)                                  |                                  |
| <b>Oferta:</b> Kasa Imobiliária - Ref: 03594                                                | <b>Fone:</b> (18) 3302-8080      |
| <b>Características:</b> Terreno plano, murado com Gradil na frente, com testada de 10.00 m. |                                  |

| AMOSTRA 06                                                                                   |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Descrição:</b> Terreno urbano                                                             |                                            |
| <b>Área Terreno:</b> 300.00 m2                                                               | <b>Bairro:</b> Vila Tênis Clube - Assis/SP |
| <b>Valor Ofertado:</b> R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)                             |                                            |
| <b>Oferta:</b> M S Ferrari Imobiliária - Ref: 1603                                           | <b>Fone:</b> (18) 3324-3434                |
| <b>Características:</b> Topografia plana, ótima localização, murado, com testada de 10.00 m. |                                            |

### ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel



### ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria

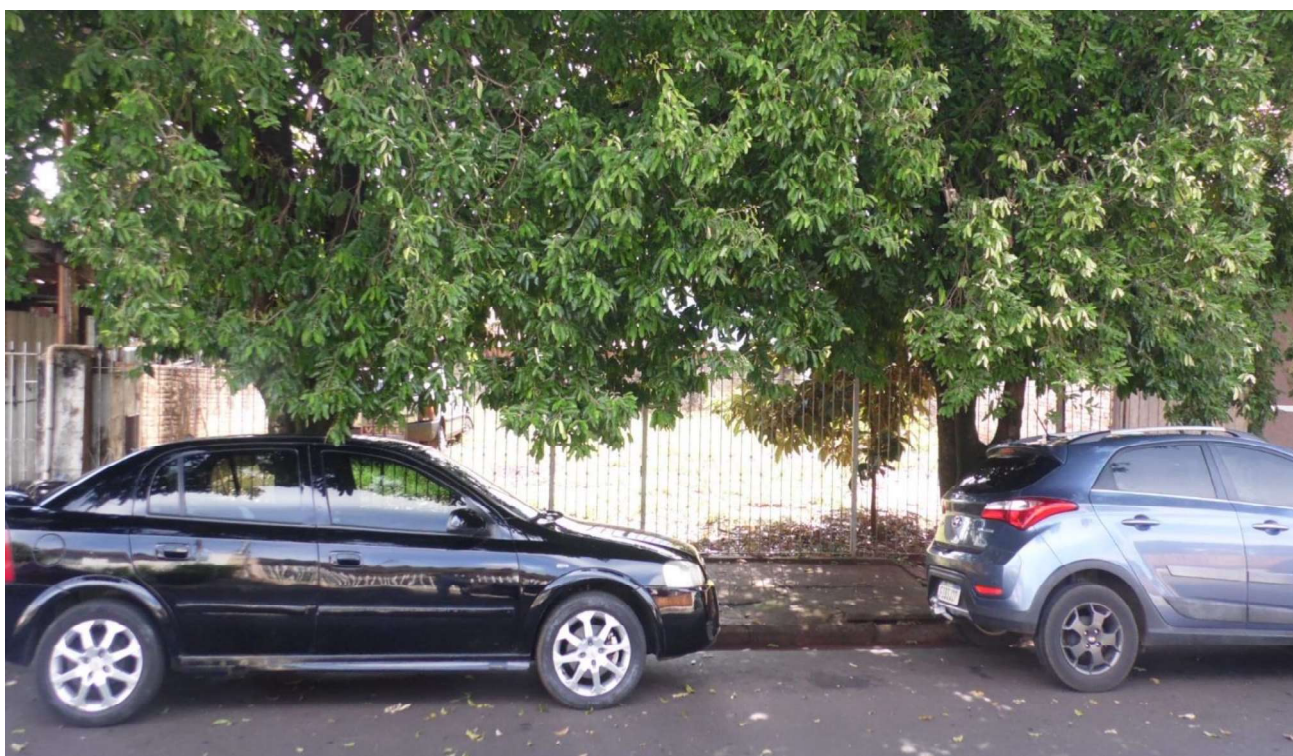


Imagem 01 – Vista frontal do Terreno - à Rua Capitão Francisco Rodrigues Garcia, n° 790, Vila Santa Eliza, Assis/SP, Topografia plana e testada com 11.50 m, pontos positivos na avaliação.



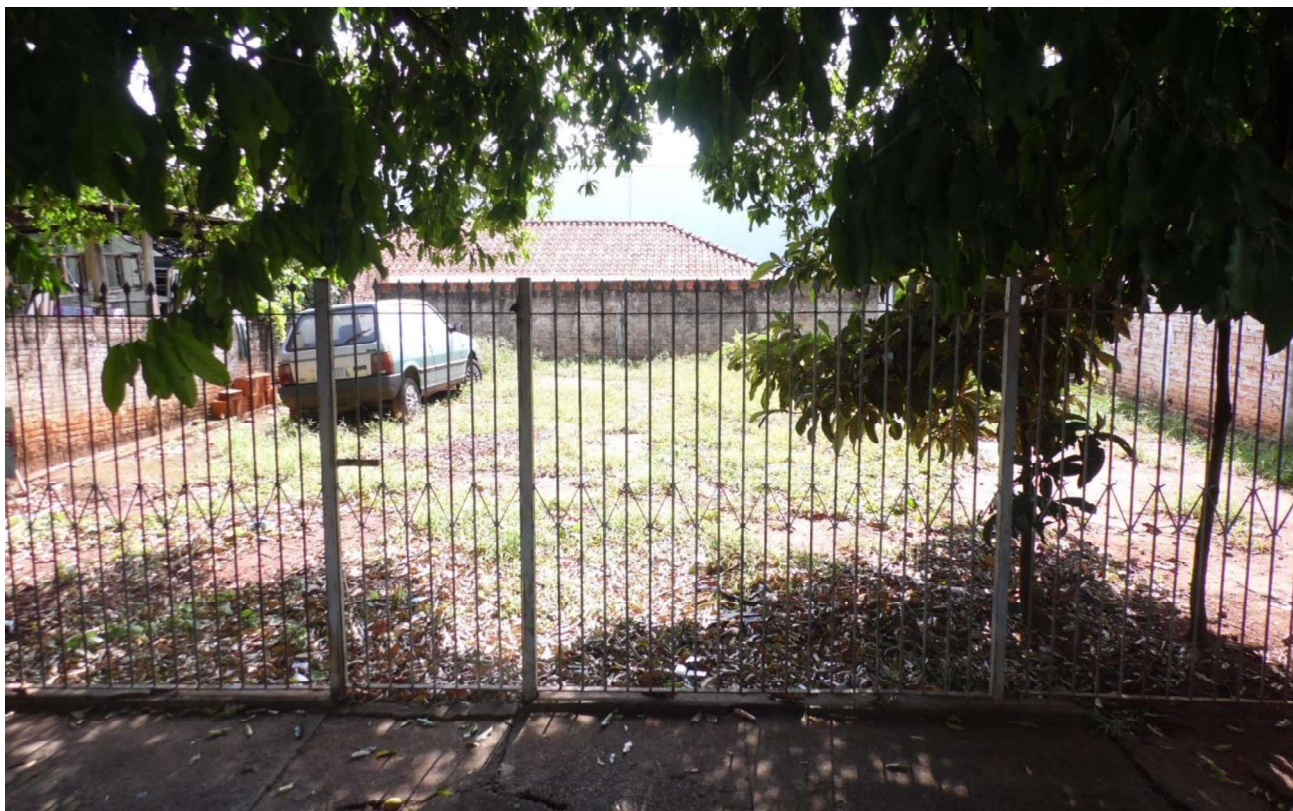


Imagem 02 – Terreno com área registrada na Matrícula de 149.50 m<sup>2</sup>, Topografia plana e adequadamente delimitado, muros nas duas laterais e nos fundos, e Gradil na parte frontal.

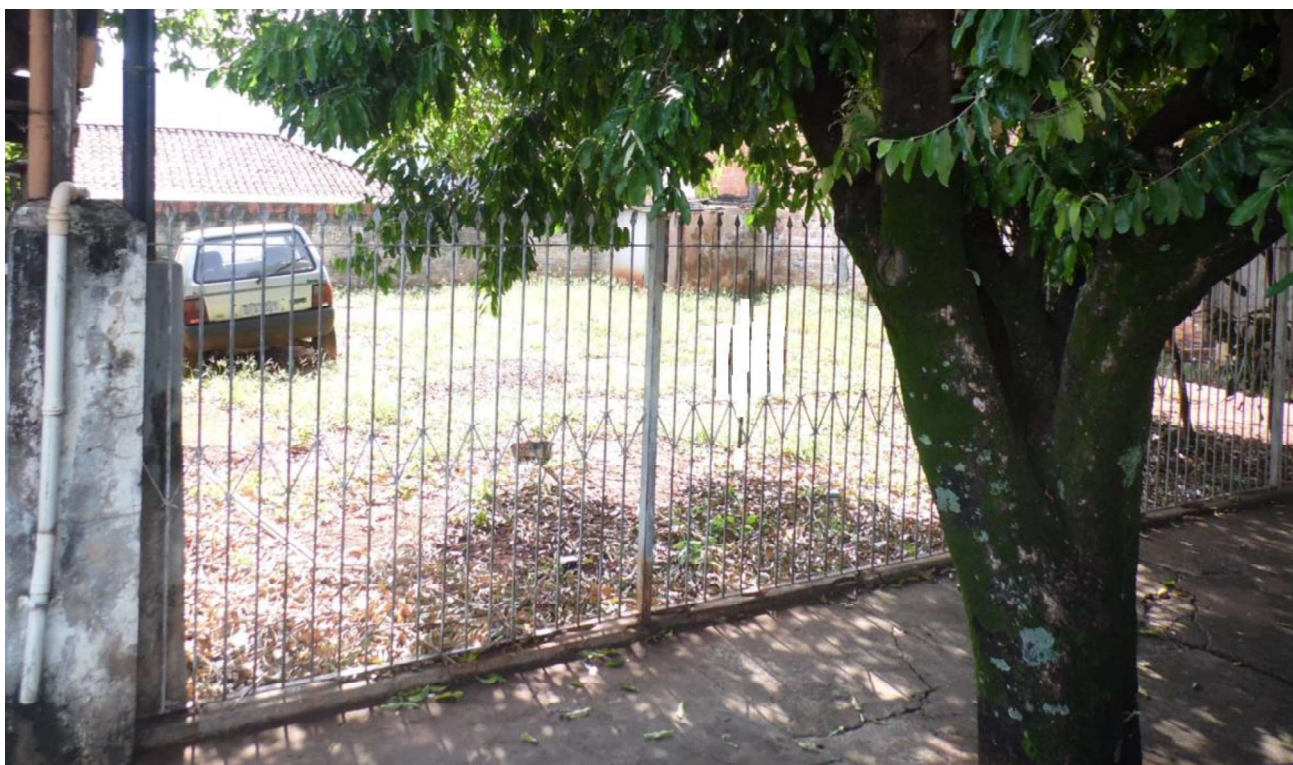


Imagem 03 – Terreno com área registrada na Matrícula de 149.50 m<sup>2</sup>, Topografia plana e adequadamente delimitado, muros nas duas laterais e nos fundos, e Gradil na parte frontal.





Imagem 04 – Mesmo não sendo possível acessar o interior do Terreno para uma análise mais detalhada, não houve nenhum prejuízo a avaliação, pois o Terreno é plano e sem benfeitorias.



Imagem 05 – Mesmo não sendo possível acessar o interior do Terreno para uma análise mais detalhada, não houve nenhum prejuízo a avaliação, pois o Terreno é plano e sem benfeitorias.