



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

A LT IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS DEVIDAMENTE INSCRITA JUNTO AO CRECI SOB Nº 24392-J E NO CNPJ Nº 17.910.018/0001-23, na pessoa de seu representante legal Sr. LUIZ RODRIGUES DE OLIVEIRA NETO, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI 2ª Região, sob nº 120.759-F vem com a incumbência profissional proceder a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:

1. **UM SITIO**, com a área de 6 alqueires (14,52ha) mais ou menos, e as benfeitorias constantes de duas casa, de tijolos, coberta com telhas, barracão e outras de menor monta e plantações de arvores frutíferas de qualidades diversas, situado no bairro do Ipiranga, município de Guararema, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: começa no espigão onde se acha uma pedra dividindo com João Franco e Benedicto Nunes em frente ao caminho do lenheiro, segue por este até outra pedra na beira do pasto do meio do caminho; daí segue passando por uma árvore de jacaré, desce por uma cerca em direção ao ribeirão, segue por este abaixo confrontando com João Barboza de oliveira, e Joao Cardoso, sucessores de Avelino Carrilho, Sebastião franco e com o Sitio Ipiranga até um córrego onde divide com terras de Gerbasio Marcelino, Anteriormente herdeiros de Inocêncio de Melo Franco, segue acima divisando com o mesmo Joao Cardoso e com Gerbasio Marcelino, anteriormente com herdeiros de Inocêncio de melo Franco até uma vertente, daí segue rumo direito a dar num pau de gancho onde está uma pedra, no espigão e desta segue pelo mesmo espigão onde começam as divisas, havendo na divisa com Benedicto Nunes uma cerca de propriedade de Mitsuke Anan e sua Mykher Mitie Anan, tendo a denominação especial de "**SITIO TANAN**", situado no perímetro rural.

O imóvel acima descrito tem as seguintes benfeitorias: casa 01, casa 02, casa 03, galpão 01, aparenta ter 54 anos de idade e o galpão 02 aparenta ter 8 anos de idade. Todas as edificações necessitam de reparos simples.

Av.6 DESMEMBRAMENTO (DESAPROPRIAÇÃO JUCIAL) - 23 março 2004. Em virtude de desapropriação judicial feita pelo MUNICIPIO DE GUARAREMA, de uma área de 20.320,00. Informação do imóvel foi retirada da matrícula, onde consta melhor descrição.

Rua Rui Barbosa, nº 201, Centro, Jacareí/SP, CEP.: 12.308-520, Tel.: (12) 3951-1251.
www.ltimoveis.com



Av.7 PENHORA (ONLINE) - 10 agosto de 2021. Pela certidão emitida online, protocolo PH000376616 (documento eletrônico produzido conforme disposto no paragrafo 6º do artigo 659 do C.P.C e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo) em 21 de julho de 2021, foi determinada a presente averbação para ficar constando que PARTE IDEAL correspondente a 55,5555% do IMÓVEL desta matrícula, foi PENHORADO.

2. Que, o imóvel acima é por mim avaliado em **R\$ 3.000.000,00** (três Milhões de Reais) para venda.
3. Para a avaliação retro, adotei como critério a observação dos seguintes itens: - localização; infraestrutura existente; equipamentos sociais na região; valores de imóveis negociados recentemente na região com as mesmas características, e o cenário socioeconômico, especificamente na compra e venda de imóveis usados similares na mesma região.

Esclareço-o ainda que a avaliação acima poderá sofrer alteração de preço conforme o comportamento do mercado imobiliário.

Sem mais para o momento, subscrevo-me,
Atenciosamente,

Jacareí, 04 de maio de 2025

PARTES: Confirmo, via assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da MP 2.200/01 em vigor no Brasil, que estou De Acordo com o presente, e, por estar plenamente ciente dos termos, reafirmo meu dever de observar e fazer cumprir as cláusulas aqui estabelecidas, em vista do que posso acessar minha via do contrato através do endereço <https://secure.d4sign.com.br> e gerar versão impressa dele, considerado o fato de já tê-lo recebido por e-mail.

Rua Rui Barbosa, nº 201, Centro, Jacareí/SP, CEP.: 12.308-520, Tel.: (12) 3951-1251.
www.ltimoveis.com



Creci 86255
Rua Barão de Jacareí, Nº 143 - Centro - Jacareí - SP
Tel.: 3953-4141 whats: (12) 9.9675-4141

Jacareí, 28 de abril de 2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Para: A QUEM POSSA INTERESSAR.

A **CASANOVA IMÓVEIS**, na pessoa do Sr. **BRUNO LEONEL DE MOURA**, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI 2º Região sob o nº **86255**, vem com a incumbência profissional, proceder o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Para os valores concluídos, adotou-se como critério a observação dos seguintes itens:

- Localização;
- Topografia;
- Valores de imóveis nas imediações;
- Infra – Estrutura existente;
- Últimas transações realizadas na região.
- Acesso principal rodovia da região.

PARECER DE AVALIAÇÃO: UM SITIO, com a área de 6 alqueires (14,52ha) mais ou menos, e as benfeitorias constantes de duas casa, de tijolos, coberta com telhas, barracão e outras de menor monta e plantações de árvores frutíferas de qualidades diversas, situado no bairro do Ipiranga, município de Guararema, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: começa no espiao onde se acha uma pedra dividindo com João Franco e Benedicto Nunes em frente ao caminho do lenheiro, segue por este até outra pedra na beira do pasto do meio do caminho; daí segue passando por uma arvore de jacaré, desce por uma cerca em direção ao ribeirão, segue por este abaixo confrontando com João Barboza de oliveira, e Joao Cardoso, sucessores de Avelino Carrilho, Sebastião franco e com o Sitio Ipiranga até um córrego onde divide com terras de Gerbasio Marcelino, Anteriormente herdeiros de Inocêncio de Melo Franco, segue acima divisando com o mesmo Joao Cardoso e com Gerbasio Marcelino, anteriormente com herdeiros de Inocêncio de melo Franco até uma vertente, daí segue rumo direito a dar num pau de gancho onde está uma pedra, no espigão e desta segue pelo mesmo espigão onde começam as divisas, havendo na divisa com Benedicto Nunes uma cerca de propriedade de Mitsuke Anan e sua Mykher Mitie Anan, tendo a denominação especial de "**SITIO TANAN**", situado no **perímetro rural**.

O imóvel acima descrito tem as seguintes benfeitorias: casa 01, casa 02, casa03, galpão 01, aparenta ter 54 anos de idade e o galpão 02 aparenta ter 8 anos de idade. Todas as edificações necessitam de reparos simples.

Av.6 DESMEMBRAMENTO (DESAPROPRIAÇÃO JUCIAL) - 23 março 2004.

Em virtude de desapropriação judicial feita pelo **MUNICIPIO DE GUARAREMA**, de uma área de **20.320,00**. Informação do imóvel foi retirada da matrícula, melhor descrita supramencionado.

Av.7 PENHORA (ONLINE) - 10 agosto de 2021.

Pela certidão emitida online, protocolo PH000376616 (documento eletrônico produzido conforme disposto no paragrafo 6º do artigo 659 do C.P.C e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo) em 21 de julho de 2021, foi determinada a presente averbação para ficar constando que **PARTE IDEAL** correspondente a **55,5555%** do **IMÓVEL** desta matrícula, foi **PENHORADO**.

CONCLUSÃO: O valor para o imóvel em questão é de **R\$ 2.920.000,00** (dois milhões novecentos e vinte mil reais).

Espero ter prestado as informações solicitadas a contento e coloco-me à sua disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, subscrevo-me.

Atenciosamente.


BRUNO LEONEL DE MOURA
CRECI: 86.255

Jacareí, 29 de abril de 2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Para: A QUEM POSSA INTERESSAR.

O Sr. **JOSE FERREIRA DE SANTANA FILHO**, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI 2ª Região sob o nº **259026-F**, vem com a incumbência profissional, proceder o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Para os valores concluídos, adotou-se como critério a observação dos seguintes itens:

- ✓ Localização;
- ✓ Topografia;
- ✓ Valores de imóveis nas imediações;
- ✓ Infra – Estrutura existente;
- ✓ Últimas transações realizadas na região.
- ✓ Acesso principal rodovia da região.

PARECER DE AVALIAÇÃO: UM SITIO, com a área de 6 alqueires (14,52ha) mais ou menos, e as benfeitorias constantes de duas casa, de tijolos, coberta com telhas, barracão e outras de menor monta e plantações de árvores frutíferas de qualidades diversas, situado no bairro do Ipiranga, município de Guararema, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: começa no espiao onde se acha uma pedra dividindo com João Franco e Benedicto Nunes em frente ao caminho do lenheiro, segue por este até outra pedra na beira do pasto do meio do caminho; daí segue passando por uma arvore de jacaré, desce por uma cerca em direção ao ribeirão, segue por este abaixo confrontando com João Barboza de oliveira, e Joao Cardoso, sucessores de Avelino Carrilho, Sebastião franco e com o Sitio Ipiranga até um córrego onde divide com terras de Gerbasio Marcelino, Anteriormente herdeiros de Inocência de Melo Franco, segue acima divisando com o mesmo Joao Cardoso e com Gerbasio Marcelino, anteriormente com herdeiros de Inocência de melo Franco até uma vertente, daí segue rumo direito a dar num pau de gancho onde está uma pedra, no espigão e desta segue pelo mesmo espigão onde começam as divisas, havendo na divisa com Benedicto Nunes uma cerca de propriedade de Mitsuke Anan e sua Mykher Mitie Anan, tendo a denominação especial de "**SITIO TANAN**", situado no **perímetro rural**.

O imóvel acima descrito tem as seguintes benfeitorias: casa 01, casa 02, casa03, galpão 01, aparenta ter 54 anos de idade e o galpão 02 aparenta ter 8 anos de idade. Todas as edificações necessitam de reparos simples.

Av.6 DESMEMBRAMENTO (DESAPROPRIAÇÃO JUCIAL) - 23 março 2004.

Em virtude de desapropriação judicial feita pelo **MUNICIPIO DE GUARAREMA**, de uma área de **20.320,00**. Informação do imóvel foi retirada da matrícula, melhor descrita supramencionado.

Av.7 PENHORA (ONLINE) - 10 agosto de 2021.

Pela certidão emitida online, protocolo PH000376616 (documento eletrônico produzido conforme disposto no paragrafo 6º do artigo 659 do C.P.C e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de

São Paulo) em 21 de julho de 2021, foi determinada a presente averbação para ficar constando que **PARTE IDEAL** correspondente a **55,5555%** do **IMÓVEL** desta matrícula, foi **PENHORADO**.

CONCLUSÃO: O valor para Venda do imóvel em questão é de **R\$ 2.850.000,00** (dois milhões e oitocentos e cinquenta mil reais).

Espero ter prestado as informações solicitadas a contento e coloco-me à sua disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, subscrevo-me.

Atenciosamente.



JOSE FERREIRA DE SANTANA FILHO
CRECI: 259026-F