

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA  
ÚNICA DA COMARCA DE TAQUARITUBA-SP.**

Ref. Proc. nº 0001277-20.2012.8.26.0620

**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR**, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Execução de Título Extrajudicial, em que Espólio de Maria Tereza Correa de Oliveira, promove em face de Anísio Gobbo e outro, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção apresentar o Laudo de avaliação do imóvel descrito às fls. 217/222, objeto da matrícula nº 6.270, do Serviço de Registro de Imóveis de Taquarituba.

Outrossim, solicito de Vossa Excelência que seja autorizado a expedição do competente mandado de levantamento dos honorários, conforme formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico, a seguir.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Avaré, 11 de maio de 2022

Alcides Sampaio Junior

## FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: **0001277 20 2012 8 26 0620**

Nome do beneficiário do levantamento: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ: **081 728 588-17**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/\_\_\_ nº\_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Terceiro

Tipo de levantamento:  Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ do titular da conta: **081.728.588-17**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **0001**

Agência: **0203-8**

Conta nº: **388-3**

Tipo de Conta:  Corrente  Poupança

Observações: **Perito Avaliador**

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



## 1.SUMÁRIO EXECUTIVO

**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR**, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue:

## 2.NORMAS TÉCNICAS

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992.

Segue abaixo algumas Normas consultadas:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 14.653-4 – Empreendimentos

NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

### **3.PRELIMINARES**

**Requerente: Espólio de Maria Tereza Correa de Oliveira**

**Requerido: Anísio Gobbo e outro**

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir esse Juízo, na parte pericial, onde será efetuada a vistoria no imóvel e posterior avaliação a preço real e atual de mercado.

O Engenheiro avaliador e responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os proprietários em relação à avaliação do imóvel objeto deste Parecer Técnico.

A utilização dos resultados obtidos neste trabalho, sua transferência física ou verbal, parcial ou total, para outros, só poderá ser efetuada após autorização por escrito do responsável pela elaboração do mesmo.

### **4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL**

#### **4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL**

Para elaboração do presente laudo de avaliação utilizamos dados e descrições anexadas aos autos.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos dos imóveis.

### **5.VISTORIA**

Atendendo a determinações de fls. e com a finalidade de efetuar a vistoria e caracterizar o imóvel, este Perito dirigiu-se ao local Rua São Benedito esquina com Rua Mário Marcolino Neto, zona urbana, município de Taquarituba/SP e tenho a informar que:

Trata-se de imóvel urbano, com área total de 5.772,00m<sup>2</sup> (Descrito na mat. 6.270), possui testada para 02 vias públicas, Rua Mário Marcolino Neto e Rua Primeiro de Dezembro.

Na vistoria, verificamos que a área considerada útil onde confronta com a Rua Mário Marcolino Neto e Rua Primeiro de Dezembro, estão delimitada por muros de alvenaria.

Demais delimitações são os fundos das edificações existentes na área "invadida" e nas confrontações (João Pinto da Silva).

O imóvel é servido por melhorias públicas oferecidas pelo município, como, rede de água, rede de esgotos, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo e pavimentação na Rua Mário Marcolino Neto.

A Rua Primeiro de Dezembro, não possui pavimentação, sendo de terra com fina camada de cascalho.

O imóvel, objeto da lide, deixou de ter acesso ao logradouro público denominado Rua São benedito, devido às edificações existentes e que não estão regularizadas junto a municipalidade.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
 COMARCA DE TAQUARITUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Cartório de Registro de Imóveis  
 Rua Mal. Deodoro da Fonseca, 380  
 Tel. (0147) 621662 e 621488  
 CEP 18740

Bel. Antonio de Oliveira  
 Oficial

Bel. Cláudio Bonafina  
 Oficial Matr.

Estado de São Paulo  
**COMARCA DE TAQUARITUBA**  
**LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA Nº -6.270- FICHA Nº 001

**IMÓVEL** - Um lote com a área de 5.772,00 metros quadrados situado na cidade e comarca de Taquarituba, com as seguintes confrontações: - "com o muro da casa de João Pinto da Silva, a 40,00 m. abaixo da esquina da rua 13 de Maio, desce em extensão de 157,00 m., dividindo à direita com a rua São Benedito até o ribeirão do Lageado; daí desce pelo referido ribeirão até encontrar a divisa das terras de João Pinto da Silva; daí faz canto e sobe um rumo, dividindo à direita com João Pinto da Silva, em extensão de 139,00 m. e fazendo canto segue à esquerda um rumo de 39,00 m., dividindo à direita com a Prefeitura Municipal ou sucessores até o ponto onde teve princípio; cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 19-01-06.- PROPRIETÁRIOS:- 01) ARLINDO SOUTO FERREIRA, RG. 4.721.309-SSP-SP. e CPF. 325.499.978/091, brasileiro, solteiro, maior, lavrador, residente e domiciliado nesta cidade, na Praça São Roque, s/nº, de parte correspondente a 1/5 do imóvel, havido pela transcrição nº 15.251, do CRI. de Itaporanga, então competente;-----

02)- JOSÉ LINO SOUTO, RG. 9.772-552-SSP-SP. e CPF. 144.657.368/00, agricultor, e sua mulher EDNA DE JESUS SOUTO, RG. 9.772.556-SSP-SP., do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua 24 de Dezembro, 398, de parte correspondente a 1/5 do imóvel, havido pela transcrição nº 15.251, do CRI. de Itaporanga, então competente;-----

03)- JOÃO SOUTO VAZ, RG. 8.901.078-SSP-SP. e CPF. 248.627.208/97, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade, à Praça São Roque, nº 30, de parte correspondente a 1/5 do imóvel, havido pela transcrição nº 15.251, do CRI. de Itaporanga, então competente e transcrição nº 649, deste CRI.;-----

04)- OLINDA SOUTO VAZ, RG. 14.435.323-SSP-SP. e CPF. 144.319.718/15, brasileira, solteira, maior, de prendas domésticas, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Dr. Campos Salles, 452, de parte correspondente a 1/5 do imóvel, havido pela transcrição nº 15.251, do CRI. de Itaporanga, então competente.- (CERTIDÃO NO ARQUIVO Nº 2.232).- MATRICULADO POR (JOEL APARECIDO PEREIRA SALES), Escrevente Autorizado, em 17/MAIO/1.990.

AV. 001-6.270 - Procedeu-se a presente averbação para ficar constando que, nos termos da Transcrição nº 15.251, livro 3-U, fls. 124, do CRI. de Itaporanga-SP., fica reservado à José Souto Ferreira e s/m. MARIA de Oliveira - Vaz, o usufruto vitalício sobre o imóvel retro, razão pela qual ficam os proprietários dispensados de colação, nos termos do art. 1.789, do C.C., sendo que esse usufruto vitalício, subsistirá na sua totalidade, com o faleci-

Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 380 - Centro - Taquarituba/SP - CEP: 18740-000  
 Fone/Fax: (14) 3762-1662 - e-mail: registrotaquarituba@gmail.com

Após pesquisas e informações obtidas junto ao setor de cadastros, fiscalização e engenharia da Prefeitura Municipal de Taquarituba, fui informado que o imóvel objeto da lide não possui a quantidade de área territorial, conforme descrito na matrícula, devido às obras de canalização do Córrego do Lageado executadas através do Projeto do Governo Estadual denominado FEHIDRO - Fundo Estadual de Recursos Hídricos (Financia programas e ações na área de recursos hídricos que promovam a melhoria e a proteção dos corpos d'água e de suas bacias hidrográficas), mudando seu curso natural.

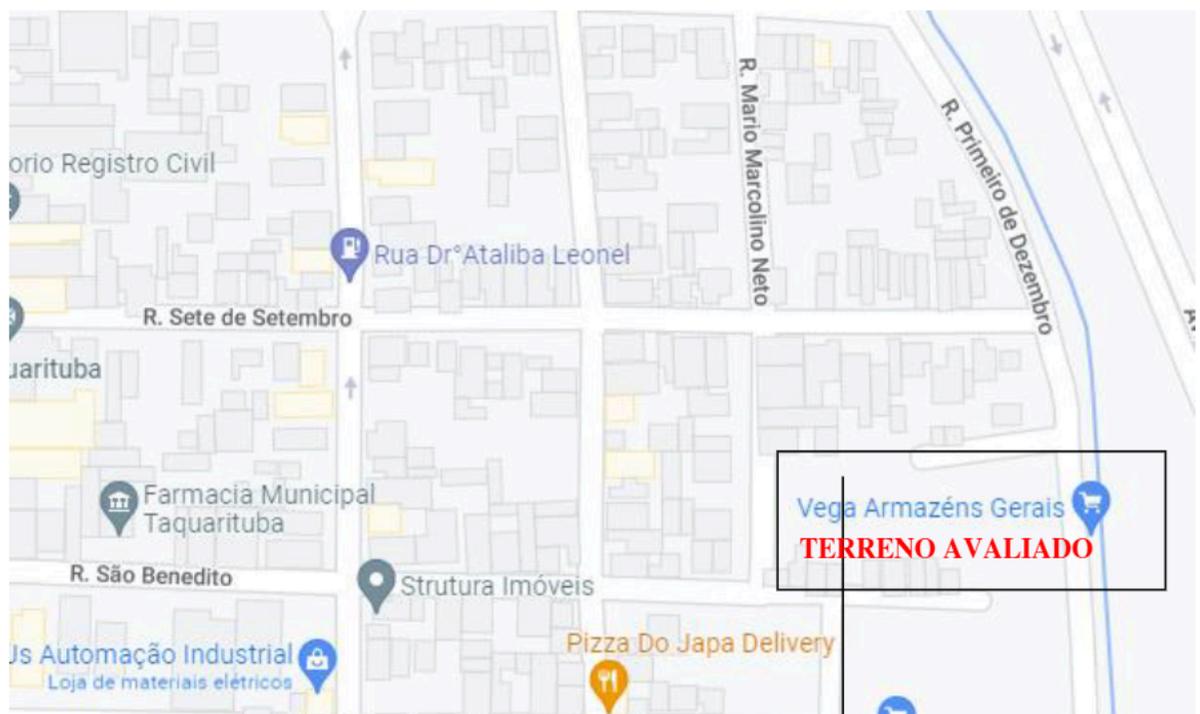
Segue, abaixo, apenas a título de ilustração a situação da área atual:

- A área destacada em vermelho, corresponde ao perímetro original aproximado e descrito na matrícula, com área de 5.772,00m<sup>2</sup>.



Abaixo podemos visualizar a situação atual, onde, informo que as medidas apresentadas são medidas aproximadas e não foram aferidas com equipamentos de precisão.

- A área destacada em verde foi invadida em 1.580,00m<sup>2</sup> devido a canalização do Córrego do Lageado.
- A área destacada em amarelo está ocupada por diversas edificações (Fui informado que tratam-se de áreas invadidas) que ocupam 1.050,00m<sup>2</sup>.
- A área destacada em preto, que entendo como área remanescente útil, será objeto da avaliação e corresponde a 3.142,00m<sup>2</sup>



Após a análise dos Autos, vistorias "in loco" e pesquisas nos órgãos públicos do município, procedo com a avaliação e respostas aos questionamentos.

## **6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

### **6.1.METODOLOGIA APLICADA**

#### **Método Comparativo de Dados de Mercado:**

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

## **7.DETERMINAÇÃO DO VALOR:**

Para se determinar o valor do bem objeto deste laudo, efetuei pesquisas no mercado imobiliário nesta cidade de Taquarituba e veículos de busca e tenho a informar que:

O imóvel avaliado possui área útil de aproximadamente 3.142,00m<sup>2</sup> e os imóveis encontrados a venda que serviriam de parâmetros possuem entre 200,00m<sup>2</sup> e 300,00m<sup>2</sup>, portanto, com valores em m<sup>2</sup> muito maior devido ao tamanho, localização. Topografia e infraestrutura, que são fatores preponderantes na avaliação.

Em contato com as corretoras de imóveis, Strutura Imóveis e Costa Imóveis, onde obtive os seguintes valores:

<b>R\$ 270,00/m<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 260,00/m<sup>2</sup></b>

$$\Sigma = \text{R\$ } 530,00 : 2 = \text{R\$ } 265,00/\text{m}^2$$

Limite superior + 30% **344,50/m<sup>2</sup>**

Limite inferior - 30% **185,50/m<sup>2</sup>**

**O valor médio unitário encontrado é de R\$ 265,00/m<sup>2</sup>.**

Portanto, devido à localização e características do imóvel, já descritos no corpo deste Laudo, cheguei ao valor unitário conforme descrito abaixo.

Quadro utilizado para avaliar frentes de referência e profundidades máximas e mínimas e coeficientes de para valorização de frentes múltiplas:

Zona	Frente de referência Fr	Profundidade		Coeficiente Zona Cz	Limites	
		P mi	P ma		Frente adicional	Coeficiente de valorização Ca
1ª	16,00	30,0	60,0	1	Fr	1,10
2ª	20,00	30,0	60,0	2	2Fr	1,15
3ª	10,00	20,0	40,0	2 ou 3	2Fr	1,15 ou 1,25
4ª	10,00	25,0	40,0	1	Fr	1,10
5ª	16,00	25,0	50,0	2	2Fr	1,15
6ª	10,00	15,0	30,0	1	Fr	1,10

Topografia do terreno – fator valoriza ou desvaloriza:

Terreno plano	1,00
Caído para os fundos (declive) até 5%	0,95
Caído para os fundos (declive) até 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos (declive) até 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos (declive) acima de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85

**Vi- Valor do imóvel:**

**At – Área territorial**

**Vu – Valor unitário**

**Co – Coeficiente frentes**

**Co – Coeficiente topografia**

**- Valor do imóvel:**

**Área territorial:**

**Montante de área considerado 3.142,00m<sup>2</sup>**

**Vi = At x Vu x Cof x Cot**

**Vi = 3.142,00m<sup>2</sup> x R\$ 265,00/m<sup>2</sup> x 1,15 x 0,825 =**

**Vi = R\$ 789.957,71 (Setecentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais e setenta e um centavos)**

A base adotada para determinação do valor foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado o imóvel sob os aspectos de localização, área, composição, descrição/especificações, topografia, benfeitorias e infraestrutura.

Avaliamos, conforme NBR 14.653-2:2011, em nível de Grau I de Fundamentação e de Precisão, a unidade do presente laudo, representada pelo imóvel já descrito no corpo deste laudo, em:

**Valor total desta avaliação é de R\$ 789.957,71 (Setecentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais e setenta e um centavos)**

**Data base 05/2022**

## 8. QUESITOS

1- Esclarecer sobre as medidas, divisas e confrontações do imóvel, apontando suas características, zoneamento, localização, benfeitorias se houver;

R: O imóvel está localizado no Bairro Centro do município de Taquarituba, correspondente ao Setor 019, Quadra 0001, Lote 0006, Cadastro nº 172000-5 e Matrícula Municipal nº 019.0001.0006.

Suas medidas e confrontações estão descritas na Matrícula nº 6.270 e não foram aferidas "in loco" por este Perito.

Trata-se de lote urbano, com frente para 02 (duas) vias públicas, onde possuem diversas edificações e algumas alterações na área territorial devido a canalização do Córrego do Lageado.

2- Estimar o valor atual do imóvel (ano de 2022) sob a óptica do mercado de imóveis, tomando por base o valor venal municipal e o valor real de mercado, esclarecendo a metodologia adotada para mencionado cálculo;

R: O valor atribuído a **área útil** do imóvel, ou seja, **3.142,00m<sup>2</sup>, aproximadamente, é de R\$ 785.500,00 (Setecentos e oitenta e cinco mil e quinhentos reais).**

O método utilizado foi o Método Comparativo de Dados.

3- Manifestar-se sobre o laudo particular acostado a fls. **408/411** e delinear os pontos divergentes de seu entendimento caso haja;

R: O trabalho acostado às fls. 408/411, avaliou a área total descrita na matrícula, ou seja, 5.772,00m<sup>2</sup>.

Ocorre que na área pertencente ao imóvel existem diversas edificações que não foram consideradas pelo avaliador, bem como, não foram subtraídas da área total, as áreas territoriais utilizadas e invadidas.

Também não observou o nobre colega, em seu trabalho, a questão da canalização do Córrego do Lageado, obras que

alteraram seu curso natural, o que interferiu diretamente no montante total de área, ou seja, diminuiu a área territorial do imóvel em aproximadamente 1.580,00m<sup>2</sup>.

Portanto, por estes motivos, não concordo com os valores totais apresentados no Laudo de fls. 408/411.

1.O imóvel periciado encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Taquarituba com uma testada (frente para a rua) medindo 38,50 metros. Realmente é essa a medida da testada?

R: Sim, conforme consta no Demonstrativo de Cálculos – IPTU, o imóvel faz frente para Rua 13 de maio, na extensão de 38,50 metros, medida não aferida por este Perito, tendo em vista, ser trabalho de avaliação e não topográfico.

Contribuinte		Valores Venais		Alíquotas		Receita	
ANÍSIO GOBBO		Terreno:	1.278.805,3	Terreno:	0,42	Imposto:	53,36 0,00
Localização do Imóvel		Edificada:	0,00	Edificada:	0,00	Imposto Predial e Terr. U:	3.370,00 0,00
Seção		Excedente:	0,00	Zonamento		<b>TOTAL</b>	<b>5.390,67 0,00</b>
Quadra: 0001	Setor: 019	Total:	1.278.805,3	ZONA FISCAL 01		<b>GERAL</b>	<b>6.390,67</b>
Logra: 13 DE MAIO, 647	Lote: 0006	<b>Áreas do Imóvel</b>		Tipo de Edificação			
Compl: FUNDOS	Cep: 18740009	Terreno:	6.947,00	Código de Cobrança			
Bairro: CENTRO		Edificada:	0,00	C-Não Imito			
Cidade: TAQUARITUBA	SP	Edif Total:	0,00	Testada Taxa			
Matricula: 019.0001.0006		Excedente:	0,00				
		Testada:	38,50				
		Fração:	1,000000				

O que tenho a informar é que o imóvel faz frente para Rua Mário Marcolino Neto e Rua Primeiro de dezembro e não Rua 13 de Maio.

Frente para Rua Mário Marcolino



Frente para Rua Primeiro de dezembro



2.Referido imóvel, pela sua área total e pela sua diminuta testada, sofre alguma diminuição em seu valor? Em caso positivo à resposta, qual seria a porcentagem de depreciação?

R: Conforme descrito no Laudo, o referido imóvel não possui a área útil informada devido às invasões e edificações existentes.

Entendo que a testada de 38,50 (informada no quesito 1), não deprecia o valor do imóvel.

3.Também consta no mencionado cadastro municipal a metragem do imóvel como sendo 5.947,00 mts<sup>2</sup>. O Perito Judicial confirma essa medida?

R: Os trabalhos referem-se a avaliação do imóvel e não trabalhos topográficos para aferir o montante de área.

As medidas descritas no corpo deste Laudo, **são aproximadas**, extraídas da matrícula nº 6.270 e **não foram aferidas** "in loco" com equipamentos de precisão.

- A área destacada em verde foi invadida em 1.580,00m<sup>2</sup> devido a canalização do Córrego do Lageado.
- A área destacada em amarelo está ocupada por diversas edificações (Fui informado que tratam-se de áreas invadidas) que ocupam 1.050,00m<sup>2</sup>.
- A área destacada em preto, que entendo como área remanescente útil, será objeto da avaliação e corresponde a 3.142,00m<sup>2</sup>



4.O imóvel objeto da penhora sofreu invasões de terceiros?

R: Sim.

5.Caso seja positiva a resposta ao quesito anterior, quanto da área, em metros quadrados, foi invadida? Favor mencionar e determinar a área e a época de cada invasor, bem como identificar o mesmo.

R: A área invadida, aproximada, é de 1.050,00m<sup>2</sup>, destacado em amarelo na imagem.

6.O imóvel, objeto da avaliação, se encontra em área plana ou acidentada? Caso a área penhorada seja acidentada, as futuras benfeitorias, por acaso ali erigidas seriam mais dispendiosas? Em

caso de resposta afirmativa, tal fato influi na depreciação do imóvel? Qual seria a porcentagem dessa depreciação?

R: Sim. A área possui declive e a depreciação segue no item 7.

7.A via pública em que o imóvel se localiza é pavimentada? Caso resposta afirmativa qual o tipo de pavimentação?

R: O imóvel possui 02 (duas) frentes, Rua Mário Marcolino com pavimentação asfáltica e lajotas de concreto e Rua Primeiro de Dezembro, sem pavimentação, sendo de terra com fina camada de cascalho.

8.O Bairro ao qual o imóvel penhorado encontra-se inserido, pelas residências ali existentes, se classifica como classe A, B, C ou D? Tal fato influi, positiva ou negativamente, no valor do imóvel?

R: Trata-se de bairro central com edificações de diversos tipos, padrões e tamanhos.

Às interferências no valor da avaliação estão descritos no item 7.

9.Qual a área, em metros quadrados, do imóvel penhorado se encontra na posse de seus legítimos proprietários?

R: A área útil **aproximada** e avaliada neste Laudo **é de 3.142,00m<sup>2</sup>**, destacado em preto na imagem.

10.Qual o valor da área retro mencionada, levando-se em consideração as respostas aos quesitos formulados nos itens 1, 2, 3, 6, 7 e 8?

R: Vide item 7.

11. Queira o Senhor Perito Judicial fornecer um croquis, com escala, da área matriculada sob nº 6.270 do CRI desta comarca (folhas 412/417). Caso tenha havido invasões na mencionada área destacar, no mencionado croquis, obedecendo-se a mesma escala, a área invadida.

R: Vide imagem. Como já informado, os trabalhos são de avaliação e não topográficos. As medidas descritas no Laudo não foram aferidas "in loco", ou seja, são medidas aproximadas.

12. Finalmente queira o Expert Judicial esclarecer os seguintes fatos:

a) às folhas 208/209 consta o auto de leilão negativo do imóvel sob avaliação, vez que não houve licitante algum;

b) além do leilão mencionado, houve mais sete (7) leilões negativos por ausência de licitantes;

c) às folhas 208 consta o valor do presente imóvel penhorado como sendo R\$338.323,87, podendo o mesmo ser arrematado até pelo valor de R\$202.994,32;

d) os Executados, às folhas 408/411, apresentam um laudo que estima o valor do imóvel penhorado em mais de R\$1.500.000,00;

e) às folhas 418 há uma cópia do cadastro da Prefeitura de Taquarituba, para efeitos de IPTU, que acusa um valor de quase R\$1.300.000,00.

Pergunta-se: Porque essas discrepâncias todas sobre o exato valor do imóvel vistoriado e qual a razão pelo desinteresse em sua arrematação pelo valor até agora constante dos autos?

R: Prejudicado. Segue avaliação atual do imóvel descrita no item 7.

## **CONCLUSÃO**

Finalizados os trabalhos de campo, análise dos documentos juntados nos Autos, pesquisas e informações obtidas junto ao setor de cadastros, fiscalização e engenharia da Prefeitura Municipal de Taquarituba, informo que, a área territorial útil aproximada é de 3.142,00m<sup>2</sup>.

Demais áreas foram invadidas com edificações e com a canalização do Córrego do Lageado.

Portanto, o valor atribuído ao imóvel neste trabalho de avaliação é de **R\$ 789.957,71 (Setecentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais e setenta e um centavos)**

## **9. ENCERRAMENTO**

O presente trabalho consta de 20 folhas assinadas digitalmente.

Este Perito coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Avaré, 12 de maio de 2022.

Alcides Sampaio Junior

## Documentação fotográfica

Rua Mário Marcolino



Esquina Rua Mário Marcolino com Rua São Benedito



Placa de identificação da Rua Mário Marcolino



Frente do imóvel para Rua Mário Marcolino



Rua São Benedito visto da esquina com Rua Mário Marcolino



Rua São Benedito visto da Rua Primeiro de Dezembro



Edificações existentes no imóvel na confrontação com a Rua São Benedito (Não possuem regularização junto a municipalidade)



Visão das edificações



Frente do imóvel para Rua Primeiro de Dezembro



Frente do imóvel para Rua Primeiro de Dezembro



Rua Primeiro de Dezembro sem pavimentação e Córrego do Lageado



