

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL URBANO - TERRENO



PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**SUMÁRIO**

1. Solicitante	4
2. Titularidade	4
3. Finalidade deste Parecer Técnico.....	4
4. Nível de Precisão	5
5. Vistoria	5
6. Identificação e Caracterização do Imóvel Objeto deste Parecer Técnico	6
7. Contexto Urbano.....	6
7.1 Características do logradouro de situação	6
7.2 Zoneamento e vizinhança	6
8. Análise Mercadológica	7
9. Metodologia Utilizada.....	8
10. Pesquisa de Mercado	9
11. Homogeneização	13
11.1 Imóvel Avaliando	13
11.2 Fatores de Homogeneização	14
11.3 Valores Homogeneizados	15
11.4 Determinação do Valor do Imóvel	15
12. Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao Trabalho Realizado.....	16
13. Valor Resultante	16
14. Currículo do Perito Avaliador	17
15. Quesitos.....	17
16. Encerramento	18
17. Anexos	19

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**ARECER DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO**

PTAM NÚMERO: 19-00001
Solicitante: Leiloeira Oficial Cristiane Borguetti Moraes Lopes. Referência: Falência da Indústria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda. Objetivo da avaliação: Definição do Valor de Mercado do imóvel.
Endereço completo do imóvel: Cidade: Limeira UF: SP CEP: 13486-092 Imóvel: Av. São Sebastião, 543, Boa Vista. Área do imóvel (m²): 300,00 m²
Método(s) utilizado(s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Resultados de avaliação: Valor de mercado para venda do imóvel: Valor de Mercado: R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)
Rogério Alves / Perito e Avaliador Imobiliário RG: 22.663.487-5 SSP/ SP – CRECI 200032/F – CNAI 028507
Mauá, 14 de outubro de 2019.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**NORMAS OBSERVADAS**

- RESOLUÇÃO COFECI – 1.066/2007
- NBR 5676 (Jun/1990) – Avaliação de Imóveis Urbanos
- NBR 14653-1 (Abr/2001) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 (Jun/2004) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

1. Solicitante

Leiloeira Oficial Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661.

2. Titularidade

O imóvel objeto deste parecer encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Limeira - SP e Inscrição Municipal nº 0374006000.

3. Finalidade deste Parecer Técnico

Determinar o valor de mercado do imóvel situado na Avenida São Sebastião, número 543, no bairro Boa Vista, no município de Limeira, São Paulo, para fins de comercialização em atendimento a demanda judicial referente ao processo de Falência da empresa Carrinhos Rossi.

Entende-se como valor de mercado o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, cientes de suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação.

Entende-se como valor de liquidação forçada o valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou num espaço de tempo menor do que o normalmente observado.

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**4. Nível de Precisão**

Iremos utilizar o processo de **AVALIAÇÃO NORMAL**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será resultante de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT, pesquisas de campo, e nossa experiência profissional na área imobiliária.

Esse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica possui data base de outubro/2019.

5. Vistoria

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 08 do corrente mês de outubro, às 15:00 horas, ocasião em que o Perito Avaliador compareceu ao endereço devidamente descrito nesse Parecer Técnico, sendo que na ocasião, o imóvel encontrava-se inacessível por haver muros e portão trancado por cadeado.

- Trata-se de um terreno urbano sem benfeitorias, com área total de 300 m², murado, com um portão, em estado de conservação que podemos caracterizar como necessitando de reparos simples com limpeza da vegetação existente.
- Esse terreno consta estar registrado na matrícula nº 8503 do 1º CRI de Limeira – SP e sob Inscrição Municipal nº 0374006000, onde consta que essa Inscrição está unificada com o Imóvel de mesmo endereço.
- A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.
- Atualmente o imóvel avaliando encontra-se desocupado.
- A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.
- O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se em anexo.

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**6. Identificação e Caracterização do Imóvel Objeto deste Parecer Técnico**

O imóvel avaliando, de propriedade de Fábrica de Carrinhos Antonio Rossi Ltda, localizado na Av. São Sebastião, número 543, no bairro Boa Vista, no município de Limeira, São Paulo, imóvel este que se encontra registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, sob a matrícula número 8503.

Trata-se de um terreno urbano sem benfeitoria, murado e com um portão principal.

Conforme Inscrição Municipal nº 0374006000, retirada em mãos junto à Prefeitura Municipal de Limeira pelo Perito Avaliador que assina esse Parecer Técnico, o imóvel consta ter sido unificado ao imóvel de mesmo endereço sob mesmo número, onde esse imóvel com o qual se unificou o imóvel avaliando é conhecido por se tratar de edificação industrial constando nela a Indústria de Carrinhos Antonio Rossi (Falida).

Por estar trancado, não foi possível adentrar ao terreno, porém foram colhidas algumas imagens internas dentro das possibilidades de acesso encontradas, além das imagens externas coletadas.

7. Contexto Urbano**7.1 Características do logradouro de situação**

A Avenida onde está situado o imóvel, é pavimentada com asfalto, possui água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagens de águas pluviais, iluminação pública, pois nela se encontram outros imóveis, inclusive um conjunto de prédios verticais, ou seja, dentro dos padrões convencionais de habitação.

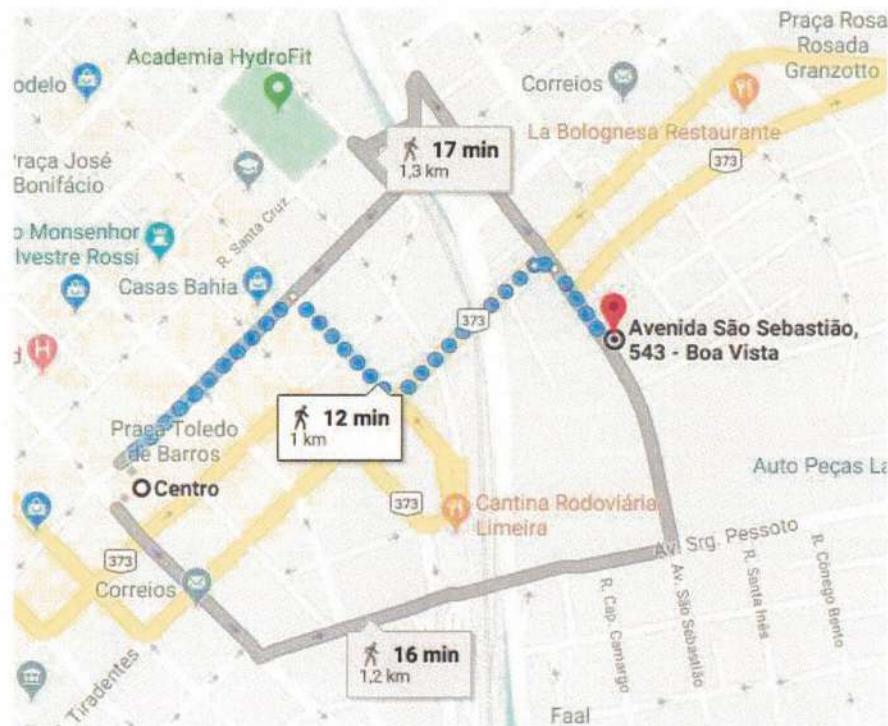
7.2 Zoneamento e vizinhança

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES

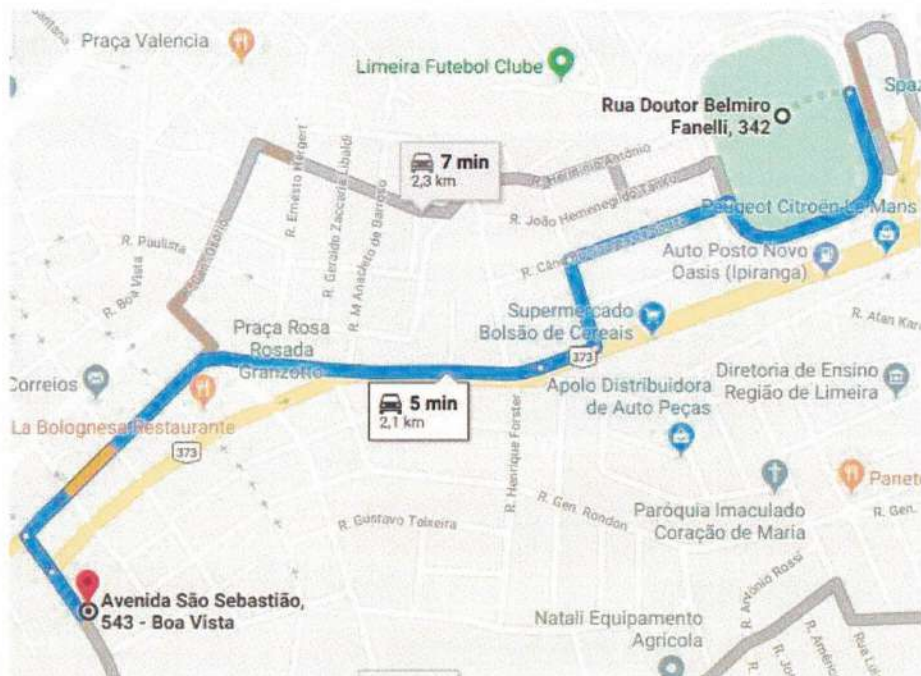
O imóvel avaliando está localizado numa região cuja vocação é predominantemente residencial, composta por edificações residenciais convencionais considerada como área antiga do município de Limeira, conforme consultas realizadas em nossas pesquisas de campo, evidenciado também pelo perfil arquitetônico das edificações.

8. Análise Mercadológica

Foi possível notar atenuantes favoráveis à região em que se encontra o imóvel avaliando por ser um bairro próximo ao centro, estando a aproximadamente 1,0 Km, por ter atrativos como o Estádio Major José Levy Sobrinho (Limeirão), estando a aproximadamente 2,1 Km e por estar cercado de estabelecimentos comerciais como mercado, padaria e farmácia.



1- Distância entre imóvel avaliando e Centro de Limeira

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES

2- Distância entre imóvel avaliando e Estádio Limeirão

9. Metodologia Utilizada

Os estudos para elaboração deste parecer foram desenvolvidos tomando-se como base a matrícula e Ficha Imobiliária do imóvel, a visita efetuada ao local, bem como as pesquisas específicas do mercado.

Como metodologia de avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares expostos à venda, através de empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação.

10. Pesquisa de Mercado

Pesquisa de imóveis comparados para realização da média aritmética dos valores do metro quadrado e da homogeneização dos itens da amostra, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de dados de Mercado.

Amostra 1

Terreno Urbano - Oferta

Área total: 314 m²

Zona Residencial

Ofertante: Roque Imóveis

Sr. Valdez

Fone: (19) 3702-5481

Valor de oferta: R\$ 200.000,00



PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**Amostra 2**

Terreno Urbano - Oferta

Área total: 225 m²

Zona Residencial

Ofertante: Bom Lar Imóveis

Sra. Marília

Fone: (19) 3404-3345

Valor de oferta: R\$ 150.000,00



PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**Amostra 3**

Terreno Urbano - Oferta

Área total: 275 m²

Zona Residencial

Ofertante: Roque Imóveis

Sr. Valdez

Fone: (19) 3404-3345

Valor de oferta: R\$ 190.000,00



PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**Amostra 4**

Terreno Urbano - Oferta

Área total: 300 m²

Zona Residencial

(Ofertante: Roque Imóveis

Sr. Valdez

Fone: (19) 3404-3345

Valor de oferta: R\$ 200.000,00



PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**Amostra 5**

Terreno Urbano - Oferta

Área total: 300 m²

Zona Residencial

Ofertante: Roque Imóveis

Sr. Valdez

Fone: (19) 3404-3345

Valor de oferta: R\$ 170.000,00

Sem imagens. Indicado pelo Sr. Valdez com as informações de referência em cadastro da sua Imobiliária.

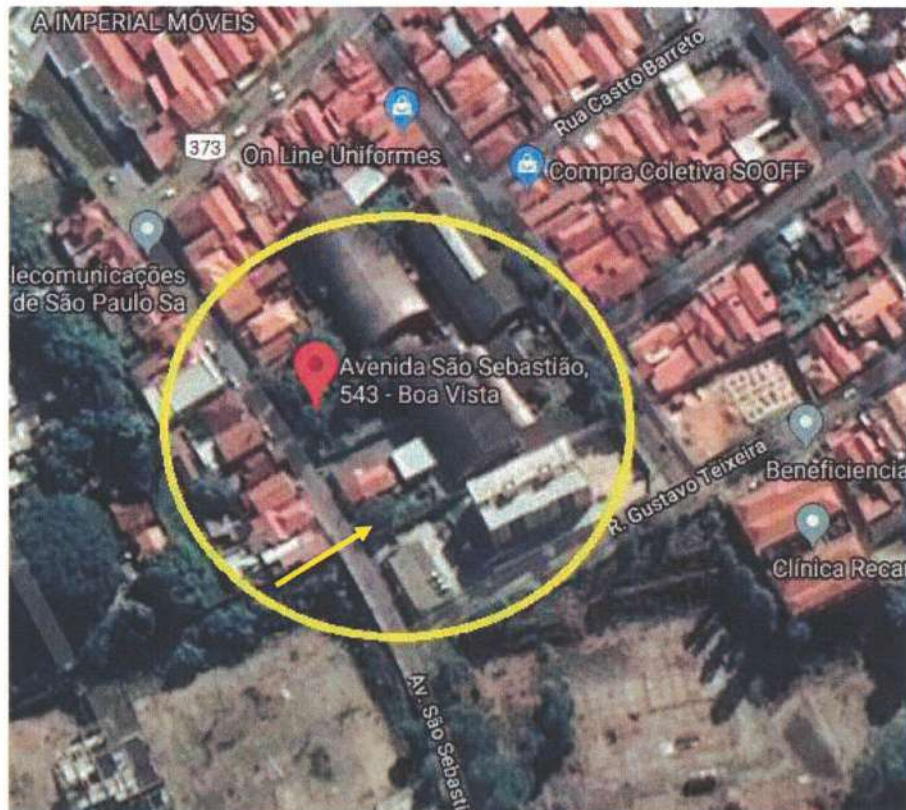
11. Homogeneização

O procedimento da homogeneização obedecerá os seguintes fatores: Oferta/Fonte, Testada, Esquina, das amostras apresentadas para definição dos valores de avaliação mercadológica do imóvel avaliando.

11.1 Imóvel Avaliando

- Terreno urbano sem benfeitorias.
- Área 300 m²;

Abaixo, está apresentada a metodologia de cálculos para atender a homogeneização das amostras.



8- Mapa de localização do imóvel avaliando

11.2 Fatores de Homogeneização

- **Fator Localização:** Considerando distância para o Centro da cidade, além do fato de que o imóvel avaliando está localizado em um bairro antigo, de acordo com as pesquisas, considerado tradicional, será adotado redução de 10% para os terrenos mais distantes em relação ao Centro.
- **Fator Esquina:** Considerando como atenuante o fato de terrenos de esquina serem mais valorizados, será adotada redução de 20% nos preços pesquisados para os terrenos que não forem de esquina.
- **Fator Oferta:** É comum que os preços pesquisados contenham alguma superestimativa dos ofertantes deixando alguma margem para negociação. Para compensar, será adotado uma redução nos preços pesquisados, usualmente de 10%. Evidentemente nos casos de vendas ocorridas esta redução não será aplicada ou em casos com ofertas não redutíveis.
- **Fator Testada:** Considerando como fator de referência o imóvel avaliando, será realizado o seguinte cálculo de depreciação $(Ft/Fr)^{0,25}$.

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**11.3 Valores Homogeneizados**

AMOSTRA	VALOR (R\$)	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR TESTADA	FATOR ESQUINA	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA (m²)	R\$/m²
1 Vale das Oliveiras - Roque Imóveis	200.000,00	0,9	0,84	1	0,9	136.080,00	314	433,38
2 Porto Real IV - Bom Lar Imóveis	150.000,00	0,9	0,84	0,8	0,9	81.648,00	225	362,88
3 Boa Vista - Roque Imóveis	190.000,00	1	0,97	0,8	0,9	132.696,00	275	482,53
4 Boa Vista - Roque Imóveis	200.000,00	1	1	0,8	0,9	144.000,00	300	480,00
5 Boa Vista - Roque Imóveis	170.000,00	1	1	0,8	0,9	122.400,00	300	408,00

ANÁLISE ESTATÍSTICA	
MÉDIA - R\$/m²	433,36
DESVIO PADRÃO	50,51
COEFICIENTE DE VARIÂNCIA	11,65%
GRAUS DE LIBERDADE (n-1)	5
INTERVALO DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,48
t*S/RAIZ(n-1)	33,34

VALORES DOS IMÓVEIS - (R\$/m²)			
AMOSTRAS		AVALIANDO	
LIMITE SUPERIOR	483,86	LIMITE SUPERIOR	145.159,15
MÉDIA	433,36	MÉDIA	130.007,20
LIMITE INFERIOR	382,85	LIMITE INFERIOR	114.855,25

11.4 Determinação do Valor do Imóvel

Valor De Mercado – VM	R\$ 130.000,00
-----------------------	-----------------------

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**12. Considerações Pertinentes ao Imóvel e ao Trabalho Realizado**

São partes integrantes deste Parecer Técnico, fotocópias da Certidão expedida pelo 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis de Limeira e da Ficha Imobiliária, expedido pela Prefeitura Municipal de Limeira e o mapa de localização impresso do site Google.

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

13. Valor Resultante

Com base em pesquisa de imóveis de natureza semelhante, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, e ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor, considerando-se ainda além das diversas tendências de flutuações do mercado, eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, **conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).**

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**14. Currículo do Perito Avaliador**

Rogério Alves, Engenheiro de Produção filiado ao CREA SP sob número 5063475918 desde 2011, Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região sob o número 200032/F e Avaliador de Imóveis sob número 028507, ambos desde 2019, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Mauá, SP, formado no curso Técnico em Transações Imobiliárias pelo Instituto Nacional de Educação a Distância (INED), e no curso de especialização em Avaliação Imobiliária também pelo Instituto Nacional de Educação a Distância (INED), além de possuir formação complementar em Inferência Estatística, Avaliação de Imóveis Urbanos, Avaliação e Perícia Veicular e Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Complexos Industriais, todos pelo IBAPE SP.

15. Quesitos

1º) O imóvel encontra-se em quais condições para uso?

Resposta: O imóvel apresenta-se sem benfeitorias, tomado de vegetação, necessitando de limpeza para sua utilização.

2º) Existe facilidade para transporte em geral onde o imóvel está localizado?

Resposta: Sim

3º) Existe transporte Público próximo ao imóvel?

Resposta: Sim

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**16. Encerramento**

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo o presente parecer, ao tempo em que me coloco à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos que entenda necessários e encerramos esse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica contendo 25 (vinte e cinco) páginas digitadas somente no anverso que fundamentam esse trabalho.

Respeitosamente,

Mauá, 14 de outubro de 2019.



Rogério Alves

Perito Avaliador
Creci nº 200032/F

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES

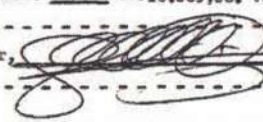
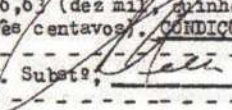
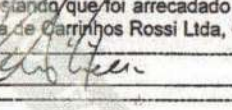
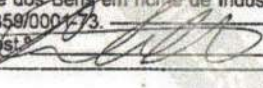
17. Anexos

ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL
AVALIANDO

FICHA N.º 8503	Matricula 8503	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
	Ficha N.º 01	Limeira, 22 de janeiro de 1981.	
MATRÍCULA N.º 8503	IMÓVEL: Terreno com frente para a Avenida São Sebastião, Bairro da Boa Vista, desta cidade e comarca de Limeira, medindo 300,00 mts², ou seja, com dez (10) metros de frente, por trinta metros de frente aos fundos, confinando pelo lado direito e fundos com Antonio Rossi e no lado esquerdo com João Franco de Campos. - - - - - CADASTRO DA PREFEITURA: Quadra 0374, unidade 007.-		
	PROPRIETÁRIO: José Zaccaria Sobrinho, industrial e s/m Anna Pedro Zaccaria, do lar, brasileiros, capazes, residentes nesta cidade, R.Santa Cruz nº768. - - - - -		
	REGISTRO ANTERIOR: TR 15 250, livro 3-R deste Cartório. - - - - - Limeira, 22 de janeiro de 1981. O Oficial Maior, Domingos Martinho Cesário		
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	COMPRA E VENDA R.1 M-8503: ADQUIRENTE: ANTONIO ROSSI, italiano, com permanência legal no país, casado, residente nesta cidade, R. Cons. Saraiva nº130.- TRANSMITENTE: José Zaccaria Sobrinho e s/m Anna Pedro Zaccaria, acima qualificados. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 04 de novembro de 1969, livro 167, fls. 139 do 1º Cartório de Notas local, reproduzida em certidão datada de 12 de novembro de 1979.- VALOR: CR\$4.000,00(quatro mil cruzeiros). Valor venal: CR\$.. \$175.260,00. CONDIÇÕES: Não há. - - - - - Limeira, 22 de janeiro de 1981. O Oficial Maior, Domingos Martinho Cesário		
	CONFERÊNCIA DE BENS R.2 M-8503: ADQUIRENTE: INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA, estabelecida nesta cidade, Av. São Sebastião nº543, CGC/ME nº47 949 359/0001-73. TRANSMITENTE: ESPOLIO DE RITA PIOVESAN ROSSI, representado por seu inventariante Antonio Rossi, italiano, com permanência legal no país, viúvo, capaz, industrial, RG nº.. 91 337014 CPF/ME nº027 714 548-15, autorizado por alvará judicial. TÍTULO: - - - - -		

(continua no verso)

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES

Matrícula 8503	continuação
1500,00 300,00 225,00 2025,00 135,00 2316,00	CONFERÊNCIA DE SENS. <u>FORMA DO TÍTULO</u> : Escritura pública de 24 de junho de 1981 livro 351 fls. 171 do 2º Cartório de Notas local. <u>VALOR</u> : CR\$13.009,00. Valor - venal: CR\$175.260,00. <u>CONDIÇÕES</u> : Não há. ----- Limeira, 22 de julho de 1981. O Oficial Maior,  (a) Domingos Martinho Cesário. -----
R. 3 M-8503: 12,74 4,47 3,71 1,83 0,83 25,18 243/73 134475	PENHORA <u>R.3 M-8503: DEVEDORA: INDUSTRIA DE CARRINHOS ROSSI LTDA, CNPJ. 47.949.359/0001-73 Av. São Sebastião 543, Boa Vista. <u>CREDORES: INDAPLAST COMERCIO DE PLASTICOS LTDA ME, CNPJ.72.028.681/0001-07. TÍTULO: /</u> <u>Penhora. FORMA DO TÍTULO</u>: Certidão de Penhora datada de 01 de novembro de 2013, extraído pelo 2º Ofício Cível local dos autos de execução de título extrajudicial que Indaplast Comercio de Plasticos Ltda ME move contra Industria de Carrinhos Rossi Ltda, Proc.nº 0004269-20.2009.8.26.0320, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Rilton Jose Domingues. <u>VALOR</u>: R\$10.566,63 (dez mil, quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e três centavos). <u>CONDIÇÕES</u>: "Não há". ----- Limeira, 23 de dezembro de 2013. O Of. Substº,  (a) Luis Bras Pitella. ----- </u>
ARRE CADA ÇÃO	AV.4 M - 8503: Em cumprimento ao r.Mandado Judicial datado de 01 de setembro de 2015, extraído pelo 4º Ofício Cível local dos autos de Falência de Empresários, Sociedades Empresarias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Inadimplimento, figurando como requerente Indaplast Comercio de Plásticos Ltda ME e como requerido Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda, Proc. 1008171-51.2014.8.26.0320, subscrito pelo MM.Juiz de Direito Dr. Marcelo Ielo Amaro, procede-se a presente averbação para ficar constando que foi arrecadado o imóvel objeto desta matrícula da empresa falida Industria de Carrinhos Rossi Ltda, CNPJ. nº 47.949.359/0001-73. ----- Limeira, 05 de outubro de 2015. O Of. Substº,  (a) Luis Bras Pitella. -----
INDISPONIBILIDADE	Av.5 M - 8.503: Conforme consta do Protocolo de Indisponibilidade nº 201510.0714.00079672-IA-860 datado de 09/10/2015, número do processo 19842006, expedido pelo Ofício da Fazenda Publica de Limeira - SP, procede-se a presente averbação para ficar constando a indisponibilidade dos Bens em nome de Industria de Carrinhos Antonio Rossi Ltda - Me, CNPJ 47.949.359/0001-73. ----- -Limeira, 14 de novembro de 2017. O Oficial Substº,  (a) André Luis Pitella. ----- Guia218/2017/Prot.147.400.

(continua na ficha n.º)

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES**ANEXO II – INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL AVALIANDO**
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Ficha Imobiliária
Identificação:
Inscrição
 0374006000

Data do Cadastro
 16/08/2000

Proprietário
 INDUSTRIA DE CARRINHOS ANTONIO ROSSI LTDA
Compromissário
Situação Cadastral
 ATIVO
Local do Imóvel:
Endereço
 AV. SAO SEBASTIAO

Número
 00543
Complemento
Bairro
 BOA VISTA - BAIRRO
Quadra**Lote**
CEP
 13486-092

Zona
 00-NAO INFORMADA
Nomeação**Informações do Imóvel:**
Área do Lote
 6045,4

Área Edificada
 4584

Área da Piscina
 0

Fração Ideal
 1

Ano da Construção
 1955

Categoria de Uso
 INDUSTRIA

Fundo Médio
 84

Situação
 ESQUINA 2 FACES

Setor
 10

Face
 001
Testadas do Lote:
Rua A
 1929-SAO SEBASTIAO

Testada Frente
 27 m

Rua B
 1931-SAO PAULO

Testada Direita
 92.1 m

Rua C
 0-

Testada Esquerda
 0 m

Rua D
 0-

Testada Fundos
 0 m

Curva Direita de Frente
 0 m

Curva Esquerda de Frente
 0 m

Curva Direita do Fundo
 0 m

Curva Esquerda do Fundo
 0 m

Consulta realizada em 08/10/2019 - 13:45:04

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES

ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



1- Evidência Rua São Sebastião



2- Vista frontal do terreno

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES



3- Vista interna do terreno



4- Imóvel com inscrição unificada segundo consta na Prefeitura

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES



5- Rua são Paulo. Paralela ao Rua São Sebastião (fundos)



6- Perímetro do terreno

PERITO E AVALIADOR ROGÉRIO ALVES



7- Perímetro do terreno



8- Perímetro do terreno