

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **SEGUNDA VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **SÃO JOSÉ DO RIO PARDO**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º: **1003274-83.2017.8.26.0575**

Reqte.: **Benedito de Oliveira**

Reqdo.: **Marco Aurélio Regini**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil

- CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel urbano, situado com frente para a **Avenida Antônio José Quessada, lote n.º 25 da Quadra “W”, Distrito Industrial**, nesta cidade e Comarca de **São José do Rio Pardo**, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º **22.814** do CRI local, conforme descrição detalhada a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram regularmente informadas da data, horário e local da perícia, conforme petição de fls. **354** dos autos.

Cumprida as exigências legais, em **13 de março de 2023, às 14 horas e 45 minutos**, foi realizada diligência técnica *in loco* ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprezados, na presença.

I – Pelo Requerente: **A Dra. Rita Helena Elias e Dr. Valber Elias Silva (defensores);**

II – Pelo Requerido: **O próprio.**

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

III.1 – Caracterização do Imóvel

Trata-se de um imóvel comercial, situado com frente para a **Avenida Antônio José Quessada, lote n.º 25, da quadra "W", Distrito Industrial, nesta cidade e Comarca de Campinas, Estado do São Paulo**, cujas medidas do terreno e confrontações encontram-se melhor detalhadas na matrícula do imóvel de n.º **22.814** do CRI local juntada às **fls. 10/11** dos autos, conforme reprodução parcial a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

fls. 10

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP
 Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498
 CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA
 22.814

LIVRO N. 2
 Prot.: 64.991 - 25/08/1995

REGISTRO DE IMÓVEIS
 SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
 REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, sob nº 25, da quadra "W", situado com frente para a Avenida Antônio José Quessada, no Loteamento denominado "Distrito Industrial", nesta cidade, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 600,00 metros quadrados, ou seja, medindo 20,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a referida via pública, pelo lado direito com o lote 24, pelo esquerdo com o lote 26, e pelos fundos com os lotes 04 e 03 (dez metros com cada um).-
CADASTRO MUNICIPAL: nº 17.792.

Através de vistoria realizada *in loco*, este Perito Judicial pode constatar que sobre o respectivo lote *sub-judice* foi erigido um imóvel comercial, composto de barracão, escritório, coberturas e residência, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.



Foto 01 - Vista parcial externa do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 02/07 - Outras vistas parciais externas do imóvel



Fotos 08/09 - Vistas parciais internas do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 10/15 - Outras vistas parciais internas do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 16/22 - Outras vistas parciais internas do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

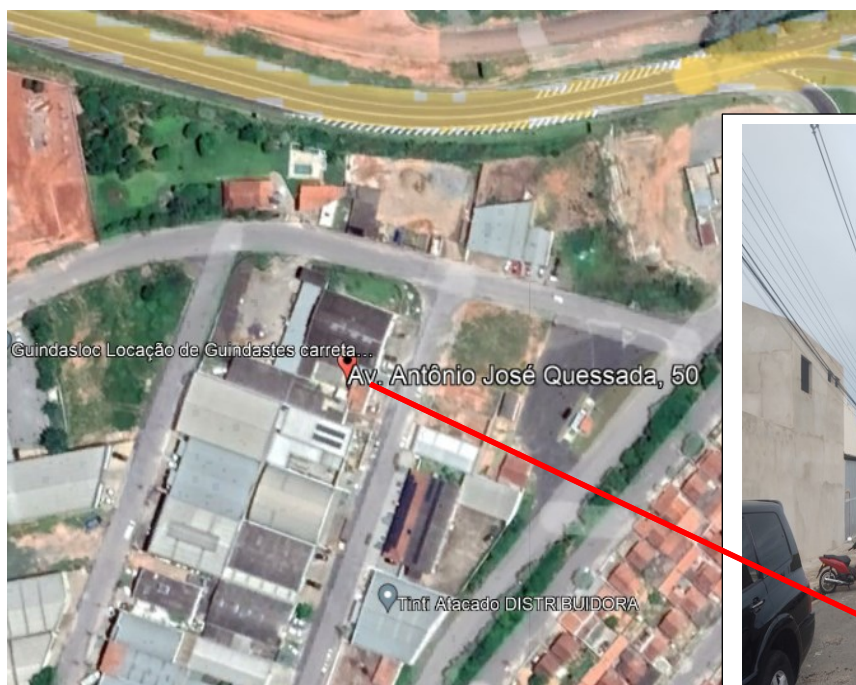
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.2 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM**; rede de esgoto – **SIM**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **SIM**; coleta de lixo – **SIM**; meio fio (guias e sarjetas) – **SIM**; calçada – **SIM**; asfalto ou outro pavimento – **SIM**.

III.3 – Localização e Ocupação Circunvizinha

A região onde está inserido o imóvel *sub-judice* possui baixa densidade demográfica, situada em uma região predominantemente industrial, consiste em sua grande maioria de empresas comerciais / industriais, melhor demonstrado através do croqui de situação a seguir.



Fotos 23/24 – Vistas parciais da situação e da via pública onde se situa o imóvel *sub-judice*



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.4 – Diagnóstico do Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área industrial bem consolidada, com um perfil de médio e baixo padrão construtivo.

De um modo geral, o mercado encontra-se relativamente aquecido para venda da tipologia do imóvel avaliando, tendo em vista número de ofertas disponíveis na região que, de certa forma limita a rapidez de absorção de imóveis pelo mercado, resultando assim em uma “liquidez média” entre 3 a 6 meses.

O estudo de mercado tem por objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução na demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual.



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV – METODOLOGIA TÉCNICA

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

A metodologia adotada neste trabalho pericial consiste na análise das características físicas da propriedade *sub-judice* e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão. Nestes termos, para a consecução do objetivo determinado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1 e 2 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.2 – Definições da Norma Técnica

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

• MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

IV.3 – Critério Técnico Utilizado no Trabalho Pericial

No caso em tela, adotaremos a Método Evolutivo, conforme as recomendações da Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, levando-se em consideração ofertas de imóveis na região geoeconômica do imóvel avaliando.

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

V.1 – Valor de Mercado do Imóvel

Avaliando	Zona	10ª Zona Industria		Características e recomendações	
	Fator Localização (lf)	1,00		Área de referência do Lote (m²)	Intervalos característico das áreas (m²)
	Área - Lote (m²)	600,00		5.000,00	2.000 - 20.000

Características do Avaliando	Área - Lote (m²)	Frente (m)	Profundidade (m)	Esquina	Topografia
	600	20	30,00	NÃO	Terreno Plano

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elementos de comparação								
Nº			Valor Ofertado do Lote / Lote com benfeitoria	Fator Oferta OU Transação	Área do Terreno (m²)	Fator de ajuste ao mercado	Valor da Benfeitoria	Valor unitário deduzido fator oferta e benfeitorias (R\$/m²)
			V0	Ff	At	Fam	Vb	Vo
Sel Com	Utilizar	1	460.000,00	0,9	950,00		-	435,79
	Utilizar	1	1.500.000,00	0,9	5.000,00	0,958	116.369,11	258,54
	Utilizar	2	1.700.000,00	0,9	1.800,00	0,958	1.031.012,67	314,40
	Utilizar	3	3.500.000,00	0,9	4.400,00	0,958	1.569.946,77	390,42
	Utilizar	4	1.100.000,00	0,9	1.200,00	0,958	460.969,95	476,95
Média antes da aplicação dos fatores								375,22
Desvio Padrão								88,83
Coeficiente De Variação inicial								23,67%

Homogeneização dos valores

Fator Transposição (Localização) - FI				Fator Topografia - Ft			
Índice Fiscal (R\$)	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Situação	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Utilizar				Utilizar		
If	FI	ΔV1	Vu1	It	Ft	ΔV5	Vu5
1,00	1,0000	0,00	435,79	Terreno Plano	1,0000	0,00	435,79
1,00	1,0000	0,00	258,54	Terreno Plano	1,0000	0,00	258,54
1,00	1,0000	0,00	314,40	Terreno Plano	1,0000	0,00	314,40
1,00	1,0000	0,00	390,42	Terreno Plano	1,0000	0,00	390,42
1,00	1,0000	0,00	476,95	Terreno Plano	1,0000	0,00	476,95
Média após aplicação do fator			375,22	Média após aplicação do fator			375,22
Desvio Padrão			88,83	Desvio Padrão			88,83
Coeficiente De Variação			23,67%	Coeficiente De Variação			23,67%

Fator Área Abunahman - Ca			Fator Resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final Descontado Benfeitorias e Fam (R\$/m²)
Coeficiente de Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)			
Utilizar					
Ca2	ΔV7	Vu7	ΣC	Vu	Vuf
1,06	25,77	461,55	1,06	461,55	429,66
1,30	78,46	337,00	1,30	337,00	
1,15	46,28	360,68	1,15	360,68	
1,28	110,42	500,84	1,28	500,84	
1,09	43,17	520,12	1,09	520,12	
Média após aplicação do fator		436,04	Média	436,04	Fator de ajuste ao mercado
Desvio Padrão		82,78	Média + 30%	566,85	
Coeficiente De Variação		18,98%	Média - 30%	305,23	

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Valores das Construções - Avaliando								
Avaliando	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Fator Equivalência (NBR 12721)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Pi	Ir	R	Ie
-	1914,68	Galpão Econômico	0,609	195,00	1,00	60	20%	30
-	1914,68	Casa Padrão Simples	1,497	90,00	1,00	70	20%	10
-	1914,68	Casa Padrão Simples	1,497	40,00	1,00	70	20%	20
-	1914,68	Cobertura Simples	0,142	70,00	1,00	20	10%	10
-	1914,68	Galpão Econômico	0,609	62,00	0,50	60	20%	10

% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
0,5000	0,625	D	8,09%	0,57	0,6596	R\$149.967,04
0,1429	0,918	C	2,52%	0,9	0,9162	R\$236.342,12
0,2857	0,816	D	8,09%	0,75	0,8002	R\$91.747,04
0,5000	0,625	D	8,09%	0,57	0,6170	R\$11.742,58
0,1667	0,903	C	2,52%	0,88	0,9040	R\$32.677,91
SOMATÓRIA						R\$522.476,69

Valores das Construções - Elementos de comparação							
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Fator Equivalência (NBR 12721)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)
	R8N	Padrão	Pc	Ac		Ir	R
1	1914,68	Galpão Econômico Mínimo	0,518	1013,00	1,00	60	20%
2	1914,68	Galpão Econômico	0,609	1600,00	1,00	60	20%
3	1914,68	Galpão Econômico Mínimo	0,518	2400,00	1,00	60	20%
4	1914,68	Galpão Econômico Mínimo	0,518	750,00	1,00	60	20%

Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
65	1,0833	-0,128	E	18,10%	-0,11	0,1158	R\$116.369,11
35	0,5833	0,538	E	18,10%	0,44	0,5526	R\$1.031.012,67
30	0,5000	0,625	D	8,09%	0,57	0,6596	R\$1.569.946,77
35	0,5833	0,538	C	2,52%	0,52	0,6197	R\$460.969,95

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

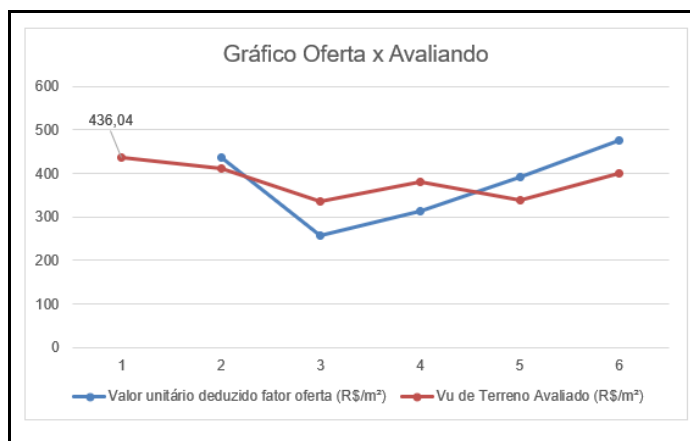
PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Homogeneização						
Nº	Valor Ofertado do Lote / Lote com benfeitoria	Fator Oferta	Área do Terreno (m²)	Fator de ajuste ao mercado	Valor da Benfeitoria	Valor unitário deduzido fator oferta e benfeitorias (R\$/m²)
1	460.000,00	0,90	950,00	0,000	-	435,79
1	1.500.000,00	0,90	5000,00	0,958	116.369,11	258,54
2	1.700.000,00	0,90	1800,00	0,958	1.031.012,67	314,40
3	3.500.000,00	0,90	4400,00	0,958	1.569.946,77	390,42
4	1.100.000,00	0,90	1200,00	0,96	460.969,95	476,95

Fator Localização - Fl	Fator de Topografia - Ft	Coefficiente de Área Abunahman - Ca	Fator Resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Vu Final homogeneizado saneado (R\$/m²)
1,00	1,00	1,06	1,06	461,55	461,55
1,00	1,00	1,30	1,30	337,00	337,00
1,00	1,00	1,15	1,15	360,68	360,68
1,00	1,00	1,28	1,28	500,84	500,84
1,00	1,00	1,09	1,09	520,12	520,12
				Média	436,04
				Média + 30%	566,85
				Média - 30%	305,23

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	R\$ 261.623,47
Valor da Benfeitoria - Vb	R\$ 522.476,69
Fam	0,958
Valor do Imóvel - Vi	R\$ 751.234,02
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	436,04
DP da Amostra	82,78
Elementos Usados	5
Graus de liberdade	4
Amplitude Total	113,51
Amplitude (%)	26%
Grau de Precisão	III



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

(conforme item b do artigo 8.2.1.4.2 ABNT NBR 14653-2) Grau de Fundamentação - Método Comparativo Direto Tratamento por Fatores (Tabela 3 - item 9.2.2 ABNT NBR 14.653-2) (13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)					
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
				SOMA	9
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação Tabela 4					
		Graus	III	II	I
		Pontos mínimos	10	6	4
		Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

V.2 – Valor Locatício do Imóvel

De acordo com nossa experiência profissional angariada através de diversos trabalhos técnicos realizados nesta Comarca, bem como em diversas outras Comarcas do Estado, tem-se que a taxa de rentabilidade de um imóvel comercial gira em torno de 6% a 9% ao ano. Assim, considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, adoremos sobre a taxa mínima estimada de rentabilidade de 0,50% ao mês.

VL = VI x Taxa

VL - Valor Locatício

VI - Valor do Imóvel

Taxa – Taxa de Rentabilidade

VL = 751.234,02 x 0,5 % a.m.

VL = R\$ 3.756,17

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima, resta concluir que o JUSTA VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice* é de R\$ 751.234,02 (setecentos e cinquenta e um mil, duzentos e trinta e quatro reais e dois centavos), e que o JUSTO VALOR LOCATÍCIO MENSAL do imóvel *sub-judice* é de R\$ 3.756,17 (três mil, setecentos e cinquenta e seis reais e dezessete centavos), data base maio de 2023.

VII – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

VII.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo Pericial em epígrafe foi elaborado de forma lógica e sequencial, atendendo os requisitos legais pertinentes ao CPC, bem com as normas técnicas, sendo o mesmo apresentado em forma de itens numerados e com anexo dos principais documentos que ensejaram a conclusão deste Expert. Desta feita, as respostas aos quesitos formulados/encaminhados pelas partes litigantes serão respondidas de forma concisa e, quando possível, remissivos aos itens contidos no próprio corpo do laudo pericial, evitando-se assim, redundâncias, interpretações isoladas, quesitos tendenciosos, equívocos e entendimentos diferentes ou distorcidos dos resultados obtidos e conclusões exaradas do que este Perito Judicial pretende aclarar.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII.2 – QUESITOS DO REQUERENTE (fls. 323/324)

1. Sr. Jurisperito identifique o bem imóvel a ser avaliado.

Resposta: Questionamento aclarado no item III.1 do Laudo Pericial.

2. Sr. Jurisperito informe a área total do bem imóvel.

Resposta: Questionamento aclarado nos itens III.1 e V.1 do Laudo Pericial.

3. Diga se o bem imóvel objeto desta avaliação está localizado em área urbana industrial, comercial e residencial, privilegiada do Município de São José do Rio Pardo/SP.

Resposta: Zona Industrial.

4. Com base nas intervenções da Municipalidade onde o bem imóvel está localizado para instalação de um Distrito Industrial visando incentivar zona industrial e comercial, pode o expert informar se houve valorização dos imóveis ali localizados?

Resposta: Não foram feitos estudos técnicos neste sentido.

5. Sr. Jurisperito diga se o bem imóvel objeto desta avaliação é fracionado em área residencial, galpão ou comercial, indicando a sua destinação, devendo identificar os seus ocupantes fornecendo o(s) nome(s) completo e número de CPF/CNPJ.

Resposta: Trata-se de um imóvel único, com várias construções erigidas, conforme devidamente descrito nos item III.1 e V.1 do Laudo Pericial. Já em relação aos seus ocupantes, não compete a este Expert referida análise/informação.

6. Sr. Jurisperito informe qual é a área ocupada de cada estabelecimento seja residencial, industrial, comercial ou galpão.

Resposta: Favor reportar-se a resposta do quesito anterior.

7. Considerando a localização do bem imóvel queira Sr. Jurisperito informar o valor médio da locação individual e mensal, seja residencial, comercial, industrial ou como galpão, bem como a forma de apuração desses valores.

Resposta: Questionamento aclarado no item VI do Laudo Pericial.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

8. Considerando que uma parte do imóvel também é utilizada como locação residencial, informe Sr. Jurisperito qual é o valor tecnicamente adequado mensal para esta locação, indicando a sua forma de apuração do valor.

Resposta: Questionamento aclarado no item VI do Laudo Pericial.

9. Diga qual é o valor de mercado para atribuir na venda, discriminando a sua forma de apuração do valor.

Resposta: Questionamento aclarado no item VI do Laudo Pericial.

10. Demais esclarecimentos a critério do Sr. Jurisperito.

Resposta: Nada a mais havendo a esclarecer até o momento, além do já relatado no Laudo Pericial.

VII.3 – QUESITOS DO REQUERIDO

Salvo algum equívoco deste Expert, não encontramos quesitos formulados pela parte do Requerido.

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "AD CORPUS" .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciam o seu valor de mercado.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

VIII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **20 (vinte)** folhas, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

São José do Rio Pardo, 25 de maio de 2023.



Perito Judicial MATEUS GALANTE OLMEDO

Graduado em Engenheiro Civil – CREA/SP 50607889 42

Técnico em Transações Imobiliária – CRECI/SP 196044

Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis

Pós-Graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ANEXO 01 – FICHAS DE PESQUISAS

Elemento N.º 01 – Sem Benfeitoria

Tipo: Terreno à venda

Localização: NI, Distrito Industrial, São José do Rio Pardo - SP

Valor: R\$ 460.000,00

Área do Terreno: 950,00 m²

Fonte: Imobiliária e Engenharia Viana, CRECI: 82956 CREA: 5061317547

Código Imóvel: 5998



Área do Terreno: 950 m²
Código: 5998
Valor: R\$ 460.000,00



Observação: Preço sujeito a alteração



<http://vianaengenhariaimoveis.com.br/imovel/522#imoveis-especiais>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento N.º 01 – Com Benfeitoria

Tipo: Barracão à venda

Localização: NI, Distrito Industrial, São José do Rio Pardo - SP

Valor: R\$ 1.500.000,00

Área do Terreno: 5.000,00 m² / **Área Construída:** 1.013,00 m²

Fonte: Solucadi Imobiliária, CRECI: 25.301J

Código Imóvel: BA0007-SOPK

Barracão, 1.013 m², à venda por R\$ 1.500.000- Distrito Industrial - São José do Rio Pardo/SP

Home > Imóveis > Para alugar > Barracão > São José do Rio Pardo > Distrito Industrial > Barracão de 1.013 m² Distrito Industrial - São José do Rio Pardo, à venda por R\$ 1.500.000 - BA0007-SOPK

Sobre o imóvel

1.013 m² Área construída, 5.000 m² Área do terreno, 3 Banheiros

02 barracões, um primeiro com 517,00 m² e o segundo com 496,00 m², área de patio, refeitório, escritórios, e banheiros

Características

Água, Cozinha, Energia elétrica, Escritório, Esgoto, Pavimentação

Alugar | Comprar

Venda R\$ 1.500.000 R\$ 1.481/m²

Agendar visita

Quero mais informações

<https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/barracao-de-1-013-m-distrito-industrial-sao-jose-do-rio-pardo-a-venda-por-r-1-500-000/BA0007-SOPK?from=sale>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento N.º 02 – com benfeitoria

Tipo: Barracão a venda

Localização: NI, Distrito Industrial, São José do Rio Pardo - SP

Valor: R\$ 1.700.000,00

Área do Terreno: 1.800,00 m² / **Área Construída:** 1.600,00 m²

Fonte: Solucadi Imobiliária, CRECI: 25.301J

Código Imóvel: BA0032-SOPK



Entrar

Barracão, 1.600 m², à venda por R\$ 1.700.000-
Distrito Industrial - São José do Rio Pardo/SP

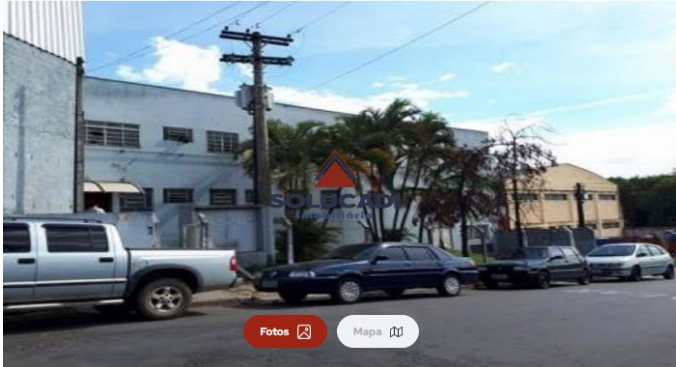
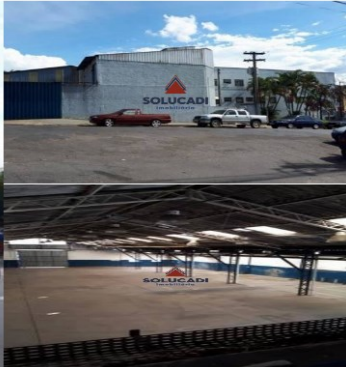
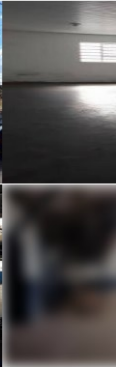
R\$ 1.700.000

4 Banheiros

15 Vagas

Home > Imóveis > À venda > Barracão > São José do Rio Pardo > Distrito Industrial > Barracão de 1.600 m² Distrito Industrial - São José do Rio Pardo, à venda por R\$ 1.700.000

BA0032-SOPK

Sobre o imóvel

1.600 m²

Área construída

1.800 m²

Área do terreno

4 Banheiros

15 Vagas

Venda

R\$ 1.700.000

R\$ 1.063/m²

Agendar visita

Quero mais informações

barracão com área coberta de 1.570,00 m² no distrito industrial

Características

Água

Copa

Cozinha

Energia elétrica

Escritório

Esgoto

Interfone

Lavanderia

Pavimentação

Vestibário

<https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/barracao-de-1-600-m-distrito-industrial-sao-jose-do-rio-pardo-a-venda-por-r-1-700-000/BA0032-SOPK?from=sale>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDEO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2023 às 11:52, sob o número WSJR23700178565. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003274-83.2017.8.26.0575 e código T0J5AHe5.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento N.º 03 – com benfeitoria

Tipo: Barracão a venda

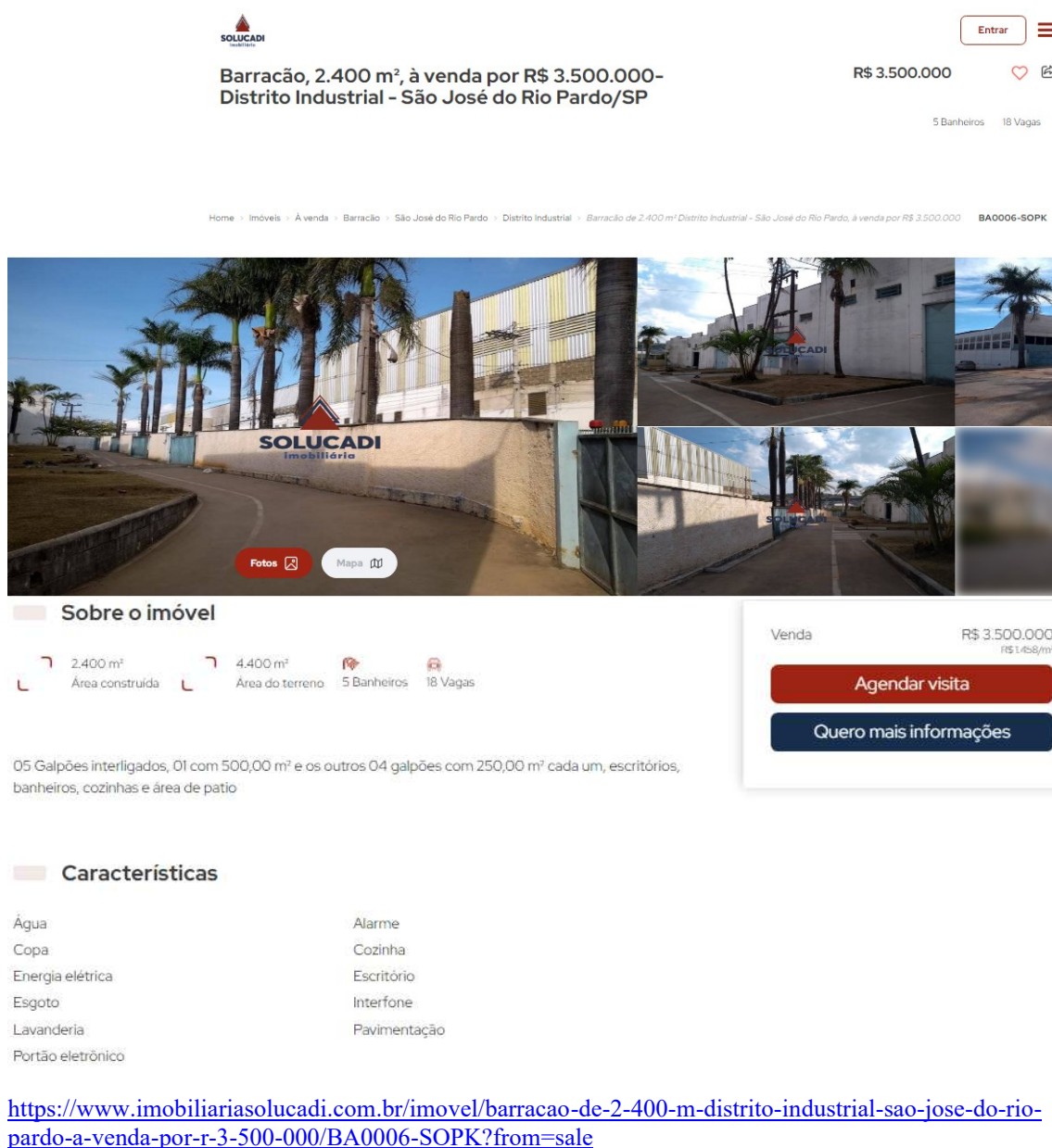
Localização: NI, Distrito Industrial, São José do Rio Pardo - SP

Valor: R\$ 3.500.000,00

Área do Terreno: 4.400,00 m² / **Área Construída:** 2.400,00 m²

Fonte: Prado Gonçalves Imobiliária, CRECI: 6.546 J

Código Imóvel: BA0006-SOPK



Barracão, 2.400 m², à venda por R\$ 3.500.000- Distrito Industrial - São José do Rio Pardo/SP

R\$ 3.500.000

5 Banheiros 18 Vagas

Home > Imóveis > À venda > Barracão > São José do Rio Pardo > Distrito Industrial > Barracão de 2.400 m² Distrito Industrial - São José do Rio Pardo, à venda por R\$ 3.500.000 BA0006-SOPK

Sobre o imóvel

2.400 m² Área construída

4.400 m² Área do terreno

5 Banheiros

18 Vagas

05 Galpões interligados, 01 com 500,00 m² e os outros 04 galpões com 250,00 m² cada um, escritórios, banheiros, cozinhas e área de patio

Características

Água	Alarme
Copa	Cozinha
Energia elétrica	Escritório
Esgoto	Interfone
Lavanderia	Pavimentação
Portão eletrônico	

Venda R\$ 3.500.000 R\$ 1,468/m²

Agendar visita

Quero mais informações

<https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/barracao-de-2-400-m-distrito-industrial-sao-jose-do-rio-pardo-a-venda-por-r-3-500-000/BA0006-SOPK?from=sale>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento N.º 04 – com benfeitoria

Tipo: Barracão a venda

Localização: NI, Distrito Industrial, São José do Rio Pardo - SP

Valor: R\$ 1.100.000,00

Área do Terreno: 1.200,00 m² / **Área Construída:** 750,00 m²

Fonte: Malca Imobiliária, CRECI: 27195-J

Código Imóvel: 30101

Área do Cliente | (019) 3682-7999 | (019) 97169-4539 | Busca Livre

MALCA IMOBILIÁRIA

EMPRESA - LOCAÇÃO - CRECI - VENDAS - CADASTRAR IMÓVEIS - S.J. DO RIO PARDO

Comerciais Barracões - Distrito Industrial Comercial para Venda em São José do Rio Pardo

Código: 30101 | Fazer Pergunta: Dúvidas | Banheiros: 2 | A. Terreno: 1200.00 M² | A. Construída: 750.00 M²

Favoritar | Comparar

Descrição do Imóvel
Barracão com Banheiro e Cozinha.

*** Barracão com Amplo Espaço ***

1.200 Mts Terreno
1.100 Mts Construção
5,00 Mts Pé Direito

Itens do Imóvel

✓ Banheiro | ✓ Cozinha
✓ Escritório

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra.

Venda	1.100.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
Total	1.100.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

<https://www.malcaimobiliaria.com.br/alugar/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Comerciais/Barracoes/Distrito-Industrial/30101>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816