

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL
DO FORO DE GUARATINGUETÁ

PROCESSO : 1003597-23.2016.8.26.0220

AÇÃO : PRECATÓRIA

REQUERENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A

REQUERIDO : ANTONIO AUGUSTO FARIA GALVÃO

SOLUÇÕES EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA **V**ITOR **B**EVILACQUA

Rua dos Expedicionários, 198
11.930 - 000 Pariquera Açu - SP
Tel (13) 3856-1626/997491106/3856-1223
e-mail : vitor122@ig.com.br

Perito Judicial nomeado nos Autos da Ação

Acima, vem à presença de Vossa Excelência para apresentar o seus :

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL DE MATRÍCULAS: 6.395; 21.435, 24.577, 24.580, 24.578 e 24.579

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARATINGUETÁ

Vitor Bevilacqua – Soluções em Perícias de Engenharia - Rua dos Expedicionários, 255 Jardim Elvira
Zanella, Pariquera – Açu SP CEP 11.930 000 Tel (13) 38561626 / 997491106 e-mail vitor122@ig.com.br

1 – CONCLUSÕES DO TRABALHO PERICIAL**1.1 – ENTENDIMENTO**

Como entendimento para o presente trabalho pericial concluímos que:

- a) O valor do imóvel de Matrícula nº 6.395 é de R\$ 381.769,86 (Trezentos e Oitenta e Um Mil, Setecentos e Sessenta e Nove Reais e Oitenta e Seis Centavos) composto exclusivamente da terra nua;
- b) O valor do imóvel de Matrícula nº 21.435 é de R\$ 822.799,80 (Oitocentos e Vinte e Dois Mil, Setecentos e Noventa e Nove Reais e Oitenta Centavos) composto da terra nua e da edificação existente em seu interior;
- c) O valor do imóvel de Matrícula nº 24.577 é de R\$ 682.824,34 (Seiscentos e Oitenta e Dois Mil, Oitocentos e Vinte e Quatro Reais e Trinta e Quatro Centavos);
- d) O valor do imóvel de Matrícula nº 24.580 é de R\$ 9.999.548,30 (Nove Milhões, Novecentos e Noventa e Nove Mil, Quinhentos e Quarenta e Oito Reais e Trinta Centavos);
- e) O valor do imóvel de Matrícula nº 24.578 é de R\$ 951.060,00 (Novecentos e Cinquenta e Um Mil e Sessenta Reais);
- f) O valor do imóvel de Matrícula nº 24.579 é de R\$ 475.530,00 (Quatrocentos e Setenta e Cinco Mil e Quinhentos e Trinta Reais).

2 – SUMÁRIO

- 3 - Introdução
- 3.1 - Preliminares
- 3.2 - Determinação da Prova Pericial
- 4 - Descrição Dos Imóveis
- 4.1 - Aspectos Dos Imóveis Avaliados
- 4.2 - Itens Avaliados
- 4.3 - Imóveis de Matrícula nº 6.395 e nº 21.435
- 4.4 - Imóveis de Matrícula nº 24.577 e nº 24.580
- 4.5 - Imóveis de Matrícula nº 24.578 e Nº 24.579
- 5 - Anexos e Encerramento do Trabalho Pericial
- 5.1 - Elementos de Pesquisa Urbana
- 5.2 - Elementos de Pesquisa Suburbana
- 5.3 - Elementos de Pesquisa Rural
- 5.4 - Encerramento

Conforme determina a Seção X do Novo CPC – Da Prova Pericial

Art. 464. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

Art. 465. O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.

Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

Art. 473. O laudo pericial deverá conter: I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito; III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público. § 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões. § 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia. § 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros.

3 - INTRODUÇÃO

3.1 - PRELIMINARES

O presente Laudo Pericial tem a finalidade da avaliação nos moldes de mercado de 6 (seis) imóveis cadastrados sob Matrículas nº 6.395; 21.435, 24.577, 24.580, 24.578 e 24.579 junto do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaratinguetá.

3.2 - DETERMINAÇÃO DA PROVA PERICIAL

As fls. 76 dos Autos, o Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá determinou a realização da Prova Pericial onde nomeou este Perito para a confecção dos Trabalhos.



Vista dos imóveis estudados em relação a região central de Guaratinguetá

4 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 – ASPECTOS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

As fls. 04 dos Autos, observamos o Ato Deprecado para a avaliação dos imóveis penhorados e Matriculados sob os nº 6.395; nº 21.435, nº 24.577, nº 24.580, nº 24.578 e nº 24.579 todos registrados perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guaratinguetá.

As matrículas dos imóveis estão especificadas as:

- Fls.13 – Matrícula nº 6.395;
- Fls. 18 - Matrícula nº 21.435;
- Fls. 22 - Matrícula nº 24.577;
- Fls. 34 - Matrícula nº 24.580;
- Fls. 26 - Matrícula nº 24.578; e
- Fls. 30 - Matrícula nº 24.579.

4.2 - ITENS AVALIADOS

Os 6 (seis) imóveis avaliados tem características distintas em função da sua localização (urbana, suburbana e rural) e da sua dimensão, desta forma, dividimos o presente estudo em 3 (três) blocos distintos.

Dentre os itens avaliados correlacionamos à terra nua e as edificações.

Quando falamos de terra nua temos de proporcionar uma avaliação da área estudada conforme a sua vocação verdadeira.

Ao calcularmos estes itens correlacionamos o valor total obtido com o preço de mercado dos imóveis ofertados na região e nas suas proximidades.

A realização de uma avaliação lúcida e honesta deve estar em conformidade com a mais antiga lei de mercado, a lei da “OFERTA E PROCURA”.

4.3 – IMÓVEIS DE MATRÍCULA Nº 6.395 E Nº 21.435

Matrícula nº 6.935

O imóvel está endereçado na Avenida Ministro Urbano Marcondes, sem número, distante 27,00 metros da esquina com a Avenida Doutor Carlos Rebello Júnior, Loteamento Parque Residência Alberto Bayington, Guaratinguetá, e perfaz uma área de 420,85 m². As divisas do terreno são muradas e atualmente a propriedade é utilizada como estacionamento.



Vista do imóvel de Matrícula nº 6.935

Matrícula nº 21.435

O imóvel está endereçado na Avenida Doutor Carlos Rebello Júnior, 205, esquina com a Avenida Ministro Urbano Marcondes, Loteamento Vila Paraíba, Guaratinguetá, e perfaz uma área de 592,27 m². As divisas do imóvel são muradas, em seu interior encontramos uma casa assobradada com área de 237,94 m² (informação obtida com a Sra. Rosemeire, do Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Guaratinguetá). Atualmente a propriedade é utilizada como escola de línguas.



Vista do imóvel de Matrícula nº 21.435

AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

O valor da terra nua dos imóveis de Matrícula nº 6.935 e nº 21.435 foi obtido utilizando-se os elementos de pesquisa elencados no Item 5.1 do presente Laudo Pericial.

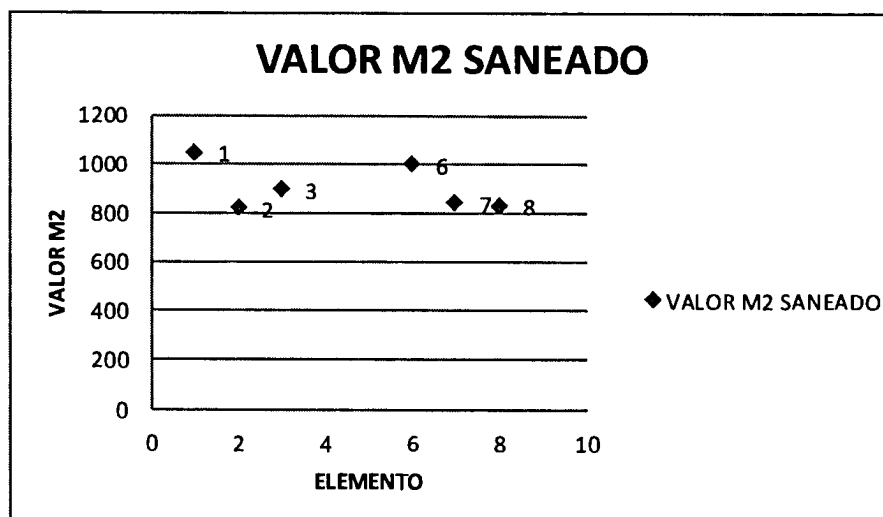
Fundamentos Assumidos

Foram coletados 8 (oito) elementos de pesquisa situados no Município de Guaratinguetá, na mesma região geoeconômica, todos contemporâneos à data da presente avaliação.

Os elementos foram homogeneizados conforme as recomendações das Normas do IBAPE.

Calculados os resultados dos elementos de pesquisa, extraímos a Média Aritmética Simples, apurando-se também a Média Aritmética Saneada, esta última obtida através do descarte dos elementos que se afastaram 30% acima e abaixo do valor da Média Aritmética Simples.

ELEM.	LOCAL	ÁREA	TOPO	EDIFIC				VALOR	VALOR	VALOR
								MÓVEL	M2 BRUTO	M2 SANEADO
1	1	200	1	0	1	1	210000	1050	1050	
2	1	477	1	0	1	1	391000	819,7065	819,7	
3	1	368	1	0	1	1	330000	896,7391	896,73	
4	1	500	1	0	1	1	650000	1300		
5	1	300	1	0	1	1	190000	633,3333		
6	1	300	1	0	1	1	300000	1000	1000	
7	1	510	1	0	1	1	430000	843,1373	843,13	
8	1	300	1	0	1	1	250000	833,3333	833,33	
								922,0312	907,1488	



Conforme a pesquisa constante no Item 5.1 do presente Laudo Pericial, concluímos que o valor básico unitário a ser aplicado no valor da terra nua para o metro quadrado é de R\$ 907,14.

- O imóvel de Matrícula nº 6.935 totaliza uma área de 420,85 m2:

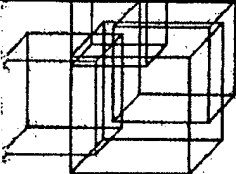
$$R\$ 907,14 / m^2 \times 420,85 m^2 = R\$ 381.769,86.$$

- O imóvel de Matrícula nº 21.435 totaliza uma área de 592,27 m2:

$$R\$ 907,14 / m^2 \times 592,27 m^2 = R\$ 537.271,80.$$

AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

A presente avaliação foi baseada nos Custos Unitários PINI de Edificações (R\$ /M2), cálculo reformulado em acordo a base de dados do livro TCPO – Tabela de Composições de Preços Para Orçamentos.



ÍNDICES E CUSTOS

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)
A partir da edição nº 32, todos os orçamentos participantes do cálculo do Custo Unitário PINI foram reformulados de acordo com a base de dados do livro TCPO – Tabelas de Composições de Preços para Orçamento, edição nº12

Mês de referência: agosto/16.

TIPO DE EDIFICAÇÃO	GLOBAL	MATERIAL	MÃO DE OBRA
SAO PAULO - R\$/M ²			
HABITACIONAL			
Residência padrão fino (1)	2.071,31	1.207,85	863,46
Sobrado padrão médio (2)	1.572,72	836,94	735,77
Residência térrea padrão popular (3)	1.198,94	651,41	547,54

- O imóvel de Matrícula nº 6.935 não abriga edificações em seu interior.
- O imóvel de Matrícula nº 21.435 abriga uma casa assobradada com área de 237,94 m², que conforme os seus aspectos construtivos e o seu estado de conservação tem um valor unitário de R\$ 1.200,00/m².

Desta forma, teremos:

$$237,94 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.200,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 285.528,00$$

4.4 – IMÓVEIS DE MATRÍCULA Nº 24.577 E Nº 24.580

Matrícula nº 24.577

O imóvel está endereçado no prolongamento da Avenida Nossa Senhora de Fátima, junto do serviço público de acesso para a Vila Angelina, Bairro São Bento, Guaratinguetá, e perfaz uma área de 6.974,00 m². Trata-se de uma gleba bruta e em seu interior não pudemos identificar a presença de edificações.



Vista da região do imóvel de Matrícula nº 24.577

Matrícula nº 24.580

O imóvel está endereçado junto da Estrada do Bairro Rio Comprido, faz limite com a Rede Ferroviária Nacional ou sucessora, e com a antiga empresa de munições Armasil, Bairro Rio Comprido, Guaratinguetá, e perfaz uma área de 14,59 hectares, ou 145.900,00 m². Atualmente, a região onde se encontra o imóvel é urbanizada e é ocupada por prédios comerciais e industriais.



Vista da região do imóvel de Matrícula nº 24.580

AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

O valor da terra nua dos imóveis de Matrícula nº 24.577 e nº 24.580 foi obtido utilizando-se os elementos de pesquisa elencados no Item 5.2 do presente Laudo Pericial.

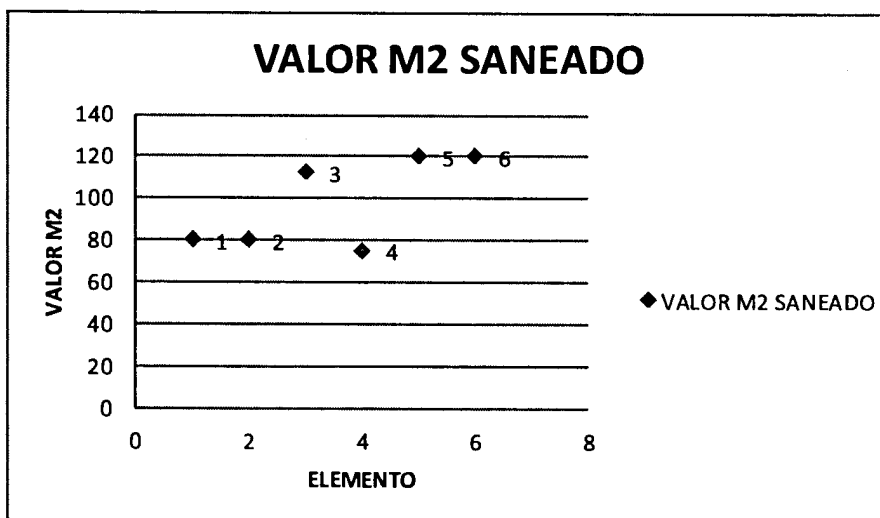
Fundamentos Assumidos

Foram coletados 6 (seis) elementos de pesquisa situados no Município de Guaratinguetá, na mesma região geoeconômica, todos contemporâneos à data da presente avaliação.

Os elementos foram homogeneizados conforme as recomendações das Normas do IBAPE. Foram aplicados fatores de correção 1; 0,4; e 0,8 em função da localização dos imóveis.

Calculados os resultados dos elementos de pesquisa, extraímos a Média Aritmética Simples, apurando-se também a Média Aritmética Saneada, esta última obtida através do descarte dos elementos que se afastaram 30% acima e abaixo do valor da Média Aritmética Simples.

ELEM.	LOCAL	ÁREA	TOPO	EDIFIC				VALOR	VALOR	VALOR
								IMÓVEL	M2 BRUTO	M2 SANEADO
1	1	82750	1	0	1	1	6620000	80	80	
2	1	100000	1	0	1	1	8000000	80	80	
3	0,4	36000	1	0	1	1	10100000	112,2222	112,22	
4	0,8	85000	1	0	1	1	8000000	75,29412	75,29	
5	0,8	45500	1	0	1	1	6825000	120	120	
6	0,8	10000	1	0	1	1	1500000	120	120	
								97,91939	97,91838	



Conforme a pesquisa constante no Item 5.2 do presente Laudo Pericial, concluímos que o valor básico unitário a ser aplicado no valor da terra nua para o metro quadrado é de R\$ 97,91.

- O imóvel de Matrícula nº 24.577 totaliza uma área de 6.974,00 m2:

$$R\$ 97,91 / m2 \times 6.974,00 m2 = R\$ 682.824,34.$$

- O imóvel de Matrícula nº 24.580 totaliza uma área de 145.900,00 m²:

$$\text{R\$ } 97,91 / \text{m}^2 \times 145.900,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 14.285.069,00.$$

Devido a elevada dimensão deste imóvel, a sua comercialização é limitada, o que demanda a aplicação de um fator de redução de 0,7 (dimensão da gleba).

Desta forma, teremos:

$$\text{R\$ } 14.285.069,00 \times 0,7 = \text{R\$ } 9.999.548,30.$$

AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

No interior destes imóveis não identificamos a presença de edificações.



Imagem de sensoriamento remoto da região do Bairro Rio Comprido

4.5 – IMÓVEIS DE MATRÍCULA Nº 24.578 E Nº 24.579

Matrícula nº 24.578

O imóvel está endereçado na Estrada dos Pilões, e faz divisa com o Ribeirão Guará e com a Escola de Especialistas da Aeronáutica, Bairro Capituba, Guaratinguetá, e perfaz uma área de 24,20 hectares ou 242.000,00 m². Trata – se de uma área rural explorada com pastagens e em seu interior não pudemos identificar a presença de edificações.



Vista da região do imóvel de Matrícula nº 24.578

Matrícula nº 24.579

O imóvel está endereçado na Estrada dos Pilões, e faz divisa com o Ribeirão Guará e com a Escola de Especialistas da Aeronáutica, Bairro Capituba, Guaratinguetá, e perfaz uma área de 12,10 hectares ou 121.000,00 m². Trata – se de uma área rural explorada com pastagens e em seu interior não pudemos identificar a presença de edificações.



Vista da região do imóvel de Matrícula nº 24.579

AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

O valor da terra nua dos imóveis de Matrícula nº 24.578 e nº 24.579 foi obtido utilizando-se os elementos de pesquisa elencados no Item 5.3 do presente Laudo Pericial.

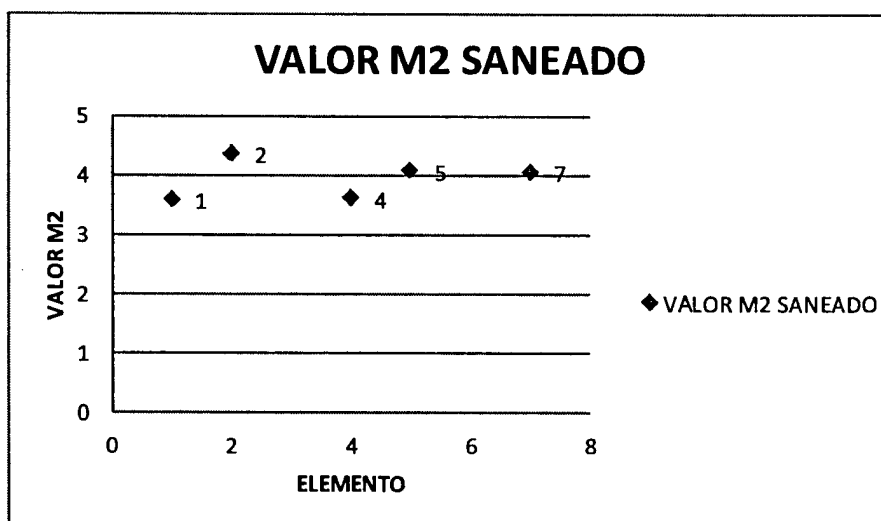
Fundamentos Assumidos

Foram coletados 7 (sete) elementos de pesquisa situados no Município de Guaratinguetá, na mesma região geoeconômica, todos contemporâneos à data da presente avaliação.

Os elementos foram homogeneizados conforme as recomendações das Normas do IBAPE.

Calculados os resultados dos elementos de pesquisa, extraímos a Média Aritmética Simples, apurando-se também a Média Aritmética Saneada, esta última obtida através do descarte dos elementos que se afastaram 30% acima e abaixo do valor da Média Aritmética Simples.

ELEM.	LOCAL	ÁREA	TOPO	EDIFIC				VALOR	VALOR	VALOR
								IMÓVEL	M2 BRUTO	M2 SANEADO
1	1	53000	1	0	1	1	190000	3,584906	3,58	
2	1	87120	1	0	1	1	380000	4,3618	4,36	
3	1	70000	1	0	1	1	210000	3		
4	1	116160	1	0	1	1	420000	3,615702	3,61	
5	1	565000	1	0	1	1	2300000	4,070796	4,07	
6	1	30000	1	0	1	1	300000	10		
7	1	565800	1	0	1	1	2300000	4,065041	4,06	
								4,671178	3,936	



Conforme a pesquisa constante no Item 5.3 do presente Laudo Pericial, concluímos que o valor básico unitário a ser aplicado no valor da terra nua para o metro quadrado é de R\$ 3,93.

- O imóvel de Matrícula nº 24.578 totaliza uma área de 242.000,00 m2:

$$R\$ 3,93 / m2 \times 242.000,00 m2 = R\$ 951.060,00.$$

- O imóvel de Matrícula nº 24.579 totaliza uma área de 121.000,00 m2:

$$R\$ 3,93 / m2 \times 121.000,00 m2 = R\$ 475.530,00.$$

AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

No interior destes imóveis não identificamos a presença de edificações.

5 – ANEXOS E ENCERRAMENTO DO TRABALHO PERICIAL

5.1 – ELEMENTOS DE PESQUISA URBANA

Elemento 01

Terreno 200 m²
Inscrição em: 22 Janeiro de 2013





Preço: R\$ 210.000 ~~R\$ 220.000~~

O Terreno fica na rua de frente ao Seminário Frei Galvão (Colegião), Bairro São Bento. Ótima localização: Terreno com os lados cercados por muro, grade na frente. Uma Jaboticabeira dando frutos.

R\$ 210.000

edilson a.prado
(11) 99756 0338
Iniciar chat

Recomendações para você

Detalhes do imóvel

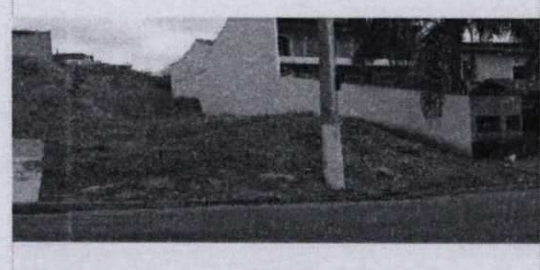





Tipo: Terrenos
Tamanho: 200 m²

Localização

Município: Guaratinguetá
CEP do imóvel: 12522-080
Bairro: Vila São José

Elemento 02

Terreno Portal Colinas-Guará- 477 m²
Inscrição em: 10 Fevereiro de 12-05

Preço: R\$ 391.000 ~~R\$ 395.000~~

A melhor localização no Portal das Colinas, na Rua Professor José Pereira Ebel. Terreno plano em dois lances, com 12 X 40 = 477 m². O menor valor por m² do bairro, apenas R\$820,00 por metro quadrado. (R\$820X477m² = R\$391 mil). Doc. 100% OCASIÃO MESMO!

R\$ 391.000

verasilvaol
(12) 99153 8777
Iniciar chat

Detalhes do imóvel

Tamanho: 477 m²

Localização


Município: Guaratinguetá
CEP do imóvel: 12500-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR BEVILACQUA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2018 às 08:52, sob o número WGTA18700027979. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003597-23.2016.8.26.0220 e código 36E74A8.

Elemento 03

Terreno residencial à venda, Portal das Colinas, Guaratinguetá.

Anúncio de Imóveis | Inscrição em 5 Junho de 2023




R\$ 330.000

Wanor França Imóveis
(12) 3128 4488
135 anúncios na loja

Seu nome
Seu e-mail
Seu telefone (opcional)

Detalhes do imóvel

Tipo: Terrenos
Tamanho: 368 m²

Localização

Município: Guaratinguetá
CEP do imóvel: 12516-900
Bairro: Portal das Colinas

Preço: R\$ 330.000

Terreno no Portal das Colinas, em excelente localização.

Incluido projeto do Arquiteto de Ricardo Rabelo.

Em loteiro ativo.

Elemento 04

Terreno residencial à venda, Campo do Galvão, Guaratinguetá.

Anúncio de Imóveis | Inscrição em 15 Outubro de 2023



R\$ 650.000

Wanor França Imóveis
(12) 3128 4488
135 anúncios na loja

Detalhes do imóvel

Tipo: Terrenos
Tamanho: 500 m²

Localização

Município: Guaratinguetá
CEP do imóvel: 12505-010
Bairro: Campo do Galvão

Enviar mensagem

Preço: R\$ 650.000

Terreno muito bem localizado para construção de prédio residencial. Junto com o terreno do vizinho que também está à venda, compõe um excelente negócio para construção por um incorporadora. - 27/01/2018 - TE0112


Elemento 05

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS AMÉRICA IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Guaratinguetá > Nova Guará > Avenida Alves Maia

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 190.000

Avenida Alves Maia - Nova Guará, Guaratinguetá - SP COD. 0124-4145



PREÇO DE COMPRA
R\$ 190.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
300m² (R\$ 633/m²)

Terreno para Venda em Nova Guará Guaratinguetá

Bairro Nova Guará

- Área do Terreno 300m²
- Terreno em declive
- ACEITA DAR O valor parte do pagamento
- ACEITA TROCAR por CASH, Selo, enfiteza
- Prédio do imóvel ONO HODIUM 01 LITROS A 1000
- Troque seu imóvel, não vai perder para ninguém!
- Por gentileza, não informe nos comentários do imóvel
- Visite também nossos Corretores Abaixo

WhatsApp - Rosângela Siqueira CRECI 132.129 F (11) 9.7074-8432
WhatsApp - Francisco Cipri CRECI 145.932 F (012) 98179-2468

Fale agora com o anunciante

Ative para a funcionalidade de Franchising
Clique aqui para mais informações e saiba mais sobre o negócio. R\$124.4145
(012) 98179-2468

CRECI 132.129 F (11) 9.7074-8432

WhatsApp - Francisco Cipri CRECI 145.932 F (012) 98179-2468

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Elemento 06

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS AMÉRICA IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Guaratinguetá > Parque das Alamedas

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 300.000

Parque das Alamedas, Guaratinguetá - SP COD. 0124-4145



PREÇO DE COMPRA
R\$ 300.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

Terreno para Venda em Parque das Alamedas Guaratinguetá-SP

Bairro Parque das Alamedas

- Terreno plano
- Pronto para construir
- Seu terreno à venda, um ao lado do outro, podendo comprar
- Área do terreno 300m² - 300m²
- Valor R\$300.000,00 ou
- Valor especial com os Corretores abaixo

Rosângela Siqueira CRECI 132.129 F (11) 9.7074-8432
Francisco Cipri CRECI 145.932 F (012) 98179-2468

Fale agora com o anunciante

Ative para a funcionalidade de Franchising
Clique aqui para mais informações e saiba mais sobre o negócio. R\$124.4145
(012) 98179-2468

CRECI 132.129 F (11) 9.7074-8432

WhatsApp - Francisco Cipri CRECI 145.932 F (012) 98179-2468

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR BEVILACQUA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2018 às 08:52, sob o número WGTA18700027979. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003597-23.2016.8.26.0220 e código 36E74A8.

Elemento 07



Ferris Loriggio
Gestão Imobiliária

Gostou deste imóvel?
Entre em contato conosco
(12) 3128-4700

Informações do imóvel

[Voltar para busca](#)




Terreno
PORTAL DAS COLINAS,
GUARATINGUETA /SP
cep: 125


Informações
Descrição: 0
Substância: 0
Garagem: 0
Metragem do imóvel: 0m²
Quilômetro: 0,00

Outras informações
9779 - Terreno 06532 m²

Valor
R\$ 430.000,00

Elemento 08





Contate-nos

Ativa Imóveis

Rua: Feijó nº 200 - Centro

Guaratinguetá - SP

CEP: 12.500-320

Fone: (12) 3133-1599

WhatsApp: (12) 99647-0718

EMAIL: contato@ativaimoveis.com.br

Terreno - Portal das Colinas **R\$ 250.000,00**

Detalhes do imóvel:

Trata-se de um terreno plano com 10 metros de frente por 30 metros de comprimento, totalizando 300 m2.

Área Total de 300,0m² sendo m² de área construída


Localização do imóvel:

Portal das Colinas, Portal das Colinas Guaratinguetá/SP

5.2 – ELEMENTOS DE PESQUISA SUBURBANA

Elemento 01

Área industrial à venda, Dutra, Guaratinguetá, AR0003-RON Compartilhar



Venda **R\$ 6.620.000**

Quer financiar? Faça uma simulação

Tenho interesse neste imóvel

Nome:

Telefone:

Email:

Entrar em contato

Área Industrial Vila Bela
Guaratinguetá/SP 82750m²

Descrição do imóvel
Área Industrial com frente de 500 metros para Rodovia Presidente Dutra, sentido RJ-SP, acesso autorizado pelo Min. dos Transportes, plano, ao lado direito da Licknerz Brasil.

Área 82.750m²-área terreno-total


Elemento 02

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lote/Terreno à venda em Guaratinguetá > Santa Lúcia

Lote/Terreno à Venda, 100000 m² por R\$ 8.000.000

Santa Lúcia, Guaratinguetá - SP COD. 2420



PREÇO DE COMPRA **R\$ 8.000.000**

TIPO DE IMÓVEL **Lote/Terreno**

Fale agora com o anunciante

Atenção para o anunciante de Receival, digite seu e-mail no VivaReal com o código 2420

(011) 4861-0714

O que tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, Santa Lúcia, Guaratinguetá - SP Venda, R\$

Nome:

Email:

Telefone:

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Até contactar o anunciante você controla

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR BEVILACQUA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2018 às 08:52, sob o número WGTAT18700027979. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003597-23.2016.8.26.0220 e código 36E74A8.

Elemento 03

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Guaratinguetá > Jardim Tamarandá

Lote/Terreno à Venda, 36000 m² por R\$ 10.100.000

Jardim Tamarandá, Guaratinguetá - SP COD. 91605



1 de 10

PREÇO DE COMPRA
R\$ 10.100.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **Central Consultoria Imobiliária**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **arcs**

(012) 3132-8006
(012) 99607-4939

Já tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, Jardim Tamarandá, Guaratinguetá - SP, Venda, R\$

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS


Elemento 04

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Guaratinguetá > Montes Verdes

Lote/Terreno à Venda, 185000 m² por R\$ 8.000.000

Montes Verdes, Guaratinguetá - SP COD. T4688



1 de 2

PREÇO DE COMPRA
R\$ 8.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **Central Imóveis Arbeta**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **T4688**

(011) 2427-2272
(011) 96488-4112

Já tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, Montes Verdes, Guaratinguetá - SP, Venda, R\$

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR BEVILACQUA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2018 às 08:52, sob o número WGTA18700027979. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003597-23.2016.8.26.0220 e código 36E74A8.

Elemento 05

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lote/Terreno à venda em Guaratinguá > Vila São José

Lote/Terreno à Venda, 45500 m² por R\$ 6.825.000

Vila São José, Guaratinguá - SP | CDD: AR901

PREÇO DE COMPRA
R\$ 6.825.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
45500m² (R\$ 150/m²)

Fale agora com o anunciante

Se quiser falar o anunciante de Gula Imóveis, diga qual o imóvel e procure no VivaReal com o código AR901

(019) 3304-0430
(019) 7829-0905

Oii, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, 45500m², Vila São José, Guaratinguá - SP, Venda, R\$

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Receber contato por telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Elemento 06

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lote/Terreno à venda em Guaratinguá > Santa Lúcia

Lote/Terreno à Venda, 10000 m² por R\$ 1.500.000

Santa Lúcia, Guaratinguá - SP | CDD: 229

PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.500.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
10000m² (R\$ 150/m²)

Fale agora com o anunciante

Se quiser falar o anunciante de Certo Santos Imóveis, diga qual o imóvel e procure no VivaReal com o código 229

(012) 3122-3370
(012) 98123-0235

Oii, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, 10000m², Santa Lúcia, Guaratinguá - SP, Venda, R\$

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Receber contato por telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR BEVILACQUA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2018 às 08:52 , sob o número WGTA18700027979
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003597-23.2016.8.26.0220 e código 36E74A8.

5.3 – ELEMENTOS DE PESQUISA RURAL

Elemento 01

imovelweb Busca Calcule seu financiamento CADASTRAR-ME ENTRAR ANUNCIAR UM IMÓVEL

RURAL - COLONIA DENUNCIAR ANÚNCIO

Venda
R\$ 190.000

Informações principais

- Imóvel: Rural
- Venda: R\$ 190.000
- Área total: 53.000m²

Dados do anunciante

FARIA & SILVA CONSULTORIA IMOBILIARIA

- Dóculo do anunciante: 003/14
- Código do Imovelweb: 2922386906
- CRECI: 12345
- Publicado há 85 dias

Descrição

Sítio medindo 2,2 alqueires, sô terra, em aclave, beira da estrada, com lago na divisa.

Elemento 02

VivaReal COMPRAR ALUGAR MOVES NOVOS ANUNCIAR IMÓVEL EDITAR

Viva Real - Venda - SP - Fazendas/Sítios à venda em Guaratinguetá - Centro

Fazenda / Sítio à Venda, 87120 m² por R\$ 380.000

Centro, Guaratinguetá - SP COD: vt112-4145

PREÇO DE COMPRA
R\$ 380.000

TIPO DE IMÓVEL
Fazenda/Sítio

Fale agora com o anunciante

Fale agora com o anunciante em Francisco Cigno, responsável por este anúncio, pelo telefone (012) 98179-2468

Sítio para Venda em Centro Guaratinguetá-SP

Sítio Capão

Área de terras, já alqueires públicas - 87 120m²

Estado:

Rosana S. Jesus
Corretora de Imóveis
CRECI: 152.125-F
(12) 9.116.0000

Francisco Cigno
Corretor de Imóveis
CRECI: 145.200-F
Vive!Whats

www.franciscocigno.com.br
e-mail:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR BEVILACQUA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2018 às 08:52, sob o número WGT A18700027979. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003597-23.2016.8.26.0220 e código 36E74A8.

Elemento 03

VivaReal COMPRA ALUGAR MÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Fazendas/Sítios à venda em Guaratinguetá > Centro > Rua Almirante Berroso

Fazenda / Sítio à Venda, 70000 m² por R\$ 210.000

Rua Almirante Berroso - Centro, Guaratinguetá - SP COB. 11162-4145



PREÇO DE COBERTA
R\$ 210.000

TIPO DE IMÓVEL:
Fazenda/Sítio

Fale agora com o anunciante

Ativar para o anúncio de Francisco Cipo, clique aqui para ir para o perfil do usuário ou clique aqui para ir para o perfil do usuário

(012) 98179-2468

Rosera S. Jesus | Francisco Cipo
Corredora de Imóveis | Corredor de Imóveis
CRECI 153.129-7 | CRECI 146.302-F
(11) 9.716.0154 | Vivo/WhatsApp

Sítio para Venda em Dos Motos Guaratinguetá-SP

Bairro Dos Motos

Área do terreno 70.000m²

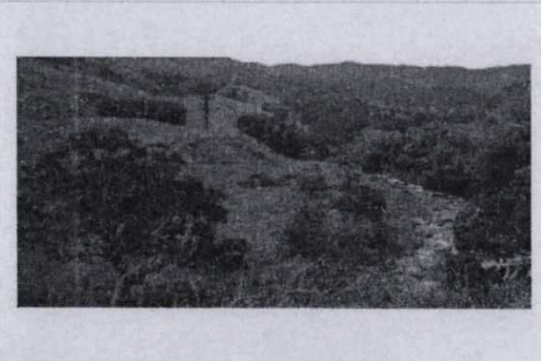
- 13km da cidade, estrada de terra muito boa com linha de ônibus
- Sem benfeitorias
- Topografia com leve declive e algumas partes planas, todo formado em pastagem

★ GUARAR EM MEUS FAVORITOS

Elemento 04

Sítio 4,8 alqueires - Bairro dos Pilões - Guaratinguetá/SP

Inscrito em: 29 Janeiro de 1932



R\$ 420.000

leonelbotelho.adv
(12) 99694 1851

Iniciar chat


Preço: R\$ 420.000

Vende-se lindo sítio localizado no bairro dos Pilões no município de Guaratinguetá/SP.

Área total de 117.896,16m² (aprox. 4,8 alqueires), o sítio conta com 360mts de frente com a Estrada Vicinal Pêro Galvão Cesar.

Excelente topografia, sendo a sua frente plana.

Elemento 05



HABIT - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 020647

» LOCALIZAÇÃO:

Bairro: **PIRIZAL**
Cidade: **Guaratinguetá - SP**

HÁ MAIS DE 20 ANOS OFERECENDO SERVIÇOS DE QUALIDADE EM ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

» DETALHES:

Asfalto

» OBSERVAÇÕES:







Excelente área rural, abastecida por água, propícia tanto para cultivo como para pecuária, localizada aproximadamente 12 km do centro da cidade.




Área - 56,5 hectares.


Tipo do Imóvel: SÍTIO **Negócio:** VENDA **Categ.:** [RURAL]

Valor: R\$ 2.300.000,00

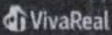
» FOTOS DO IMÓVEL ANUNCIADO:

 0  0 

 Curtir

Elemento 06




CONTRATAR ALUGAR IMÓVEL NOVO

ASSINAR IMÓVEL ENTRAR

VivaReal > Venda > SP > Fazendas/Sítios à venda em Guaratinguetá > Centro

Fazenda / Sítio à Venda, 30000 m² por R\$ 300.000

Centro, Guaratinguetá - SP | CRI: 14302-4145



Fale agora com o anunciante

Anuncie aqui e descubra mais de Francisco

Caro, não se esqueça de enviar no WhatsApp o número (11) 98102-4145

(012) 98179-2458

Roberto S. Jéris

Contato do imóvel

CRECI: 152.129-F

(12) 9.7160-9141

J. Francisco Claro

Contato de contato

CRECI: 140.302-F

WhatsApp

Sítio para Venda em Centro Guaratinguetá-SP

Bairro: Centro

Tipo de imóvel: Fazenda/Sítio

Área do terreno: 30.000m²

Característica: Canal de água na frente e no fundo da propriedade, podendo utilizar ou não como para alugar ou salão de festas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR BEVILACQUA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2018 às 08:52, sob o número WGTA18700027979. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003597-23.2016.8.26.0220 e código 36E74A8.

Elemento 07

W.F. WANDER FRANÇA
CORRETOR DE IMÓVEIS

(12) 3128-4488 • (12) 98268-1234
Mais telefones ▾

Chácara residencial à venda, Pedrinha, Guaratinguetá.

CH0004

Venda
R\$ 2.300.000

Área terreno: 565.800,00m² 1 dorms

Tenho interesse neste imóvel

Nome *

Telefone

E-mail *

Olá! Tenho interesse neste imóvel: Chácara no bairro Pedrinha.

Não sou um robô

5.4 – ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo Pericial composto por 27 (vinte e sete) folhas incluindo 2 plantas e 3 pesquisas imobiliárias.

Pariquera - Açú, 01 de fevereiro de 2.018.

Vitor Bevilacqua Perito Engenheiro
CREA 0601859047

Vitor Bevilacqua – Soluções em Perícias de Engenharia - Rua dos Expedicionários, 255 Jardim Elvira Zanella, Pariquera – Açú SP CEP 11.930 000 Tel (13) 38561626 / 997491106 e-mail vitor122@ig.com.br

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: abril/2026
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação ref. ao Lote 1	31/01/2018	381.769,86	584.849,61	584.849,61
2	Avaliação ref. ao Lote 2	31/01/2018	822.799,80	1.260.482,28	1.260.482,28
3	Avaliação ref. ao Lote 3	31/01/2018	682.824,34	1.046.047,87	1.046.047,87
4	Avaliação ref. ao Lote 4	31/01/2018	9.999.548,30	15.318.736,60	15.318.736,60
5	Avaliação ref. ao Lote 5	31/01/2018	951.060,00	1.456.969,57	1.456.969,57
6	Avaliação ref. ao Lote 6	31/01/2018	475.530,00	728.484,79	728.484,79
TOTAIS			13.313.532,30	20.395.570,72	20.395.570,72
Subtotal					R\$ 20.395.570,72
TOTAL GERAL					R\$ 20.395.570,72