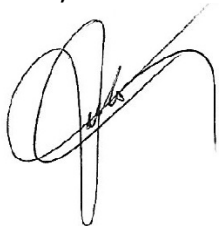


EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**Processo nº 1008184-74.2021.8.26.0071**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS que **BANCO DO BRASIL S/A** promove em relação a **GABRIELA DIAS BESSON DE SOUZA**, vem mui respeitosamente **marcar agendamento de**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem mui respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 27 de março de 2024.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engº Civil - CREA 0600574853

1 - OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de uma gleba de terreno rural, localizado no condomínio denominado Sítio São Pedro, Gleba B, Bairro Saturninha, Arealva, Estado de São Paulo.

2 - VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**3 – PRELIMINARES**

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local dos imóveis, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes.

A vistoria foi realizada no dia 11 de março de 2024, às 14:00 horas, onde pudemos vistoriar o imóvel e fazer um relatório fotográfico.

4 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Segundo a NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

5 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no mínimo quanto à precisão como grau I. Normas observadas na emissão deste relatório são:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Normas e Perícias de Engenharia.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 Localização da área avaliada

O imóvel rural está situado na estrada municipal Arealva – Boracéia, numa distância de 3 km de estrada vicinal asfaltada e depois mais 4 km de estrada municipal de terre em boas condições na área rural na cidade de Arealva – SP.

Fig. 01 Localização do lote (Fonte : Google Earth)



Fig. 02 Localização do lote em relação a cidade de Arealva (Fonte : Google Earth)



6.2 Dados Locais e Zoneamento Urbano

O imóvel localiza-se em área rural no município de Arealva. Esta área tem como característica uma área com ocupação horizontal rural sem benfeitorias apenas com cerca de arame, porteira e plantação de milho na maior parte da área.

7 – METODOLOGIA E CÁLCULO

7.1 Metodologia da avaliação dos imóveis

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP”, utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade rural avalianda (como área da gleba e benfeitorias), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias.

7.2 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.” Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor.

Devem ser ponderados por homogeneização e respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostras do mercado imobiliário.

8. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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

8.2 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

8.3 O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

8.4 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

9. DATA DA VISTORIA = 11 de março de 2024

10. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está registrado no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula 128.093.

10.1 Quadro de áreas

Uma gleba de terras sem benfeitorias, com 3,2452 hectares de área, destacada o imóvel denominado Gleba B, desmembrada do imóvel denominado São Pedro, localizada no Bairro Soturninha, na área rural de Arealva, Estado de São Paulo.

10.2 Relatório Fotográfico



Imagem 01. Vista da vicinal municipal de acesso



Imagem 02. Vista da vicinal de terra até a área rural avaliada



Imagem 03. Entrada da área



Imagem 04. Entrada da área



Imagem 05. Vista da Estrada municipal de terra



Imagem 06. Vista da entrada na área cercada e com milho plantado



Imagem 07. Vista da Estrada de acesso



Imagem 08. Vista da área na divisa dos fundos



Imagem 09. Vista da cerca



Imagem 10. Vista da plantação de milho



Imagem 11. Vista do acesso à área rural



Imagem 12. Vista da cerca

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

11.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel avaliando consta de duas partes, sendo uma relativa ao **terreno** e a outra, as **benfeitorias** realizadas sobre o terreno, conforme estabelece a metodologia recomendada pela **NBR 14653 – 2011**:

11.1.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, ou seja:

$$VA = (VT + VC)$$

Onde:

VA = valor da avaliação do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

VC = valor da construção, em reais.

11.1.2 APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"**, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatísticos de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente "homogeneizados". A "homogeneização" é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidos as "diferenças" entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

V_u = Valor unitário do terreno, R\$/m²

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

11.2. PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS (Ms)

11.2.1 Método comparativo de dados de mercado:

1) Área: 5,0 alqueires – Arealva

Oferta: R\$ 1.000.000,00

Preço / alqueire: 200.000,00

Informante: Top Imóveis, código da oferta SI0008-C9L - fone 38795000

2) Área: 4,0 alqueires – Arealva

Oferta: R\$ 700.000,00

Preço / alqueire: 175.000,00

Informante: Top Imóveis, código da oferta SI0002-C9L - fone 38795000

3) Área: 10,00 alqueires – Avai

Oferta: R\$ 1.350.000,00

Preço / alqueire: 135.000,00

Informante: Bolsa Imóveis, código da oferta DH11 - fone 32343344

4) Área: 18,50 alqueires – Piratininga

Oferta: R\$ 3.700.000,00

Preço / alqueire: 200.000,00

Informante: Bolsa Imóveis, código da oferta ROB2255 - fone 32343344

5) Área: 8,00 alqueires – Bauru

Oferta: R\$ 1.600.000,00

Preço / alqueire: 200.000,00

Informante: Bolsa Imóveis, código da oferta 50C94P - fone 32343344

6) Área: 4,00 alqueires – Arealva

Oferta: R\$ 780.000,00

Preço / alqueire: 195.000,00

Informante: Lucro Soluções Imobiliárias, código da oferta 1817726 - fone 32459299

7) 4,15 alqueires – Arealva

Oferta: R\$ 900.000,00

Preço / alqueire: 216.000,00

Informante: Seven Empreendimentos Imobiliários, código da oferta 6997 - fone 32027777

11.2.2. QUADRO MATRIZ

Amostr a	Dados iniciais (R\$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fp	FI	
X1	200.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	180.000,00
X2	175.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	157.000,00
X3	135.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	121.000,00
X4	200.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	180.000,00
X5	200.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	180.000,00
X6	195.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	175.000,00
X7	216.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	194.000,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$1.187,00 / 7 = R\$ 169.000,00$

+ 30 % = R\$ 212.000,00

- 30 % = R\$ 118.000,00

Portanto, com os valores da pesquisa nenhuma oferta de imóvel está fora do desvio e todas serão consideradas. Portanto a média saneada é:

Ms = R\$ 169.000,00 (média de preço unitário pesquisado)/ alqueire

Transformando o preço do alqueire em hectares:

$R\$169.000,00/24.200 \text{ m}^2 \times 10.000 = R\$ 69.834,00$

11.3. VALOR DA GLEBA

$VT = Ag \times Ms$

Onde

At= Área total da gleba(hectares)

Ms= Média saneada pesquisada(R\$)

$VT = 3,2452 \times R\$ 69.834,00 =$

VT = R\$ 226.625,00,

11.4 VALOR DA BENFEITORIA

No local temos uma plantação de milho numa área aproximada de 2,70 hectares cujo valor pode ser calculado por tabelas de órgão estaduais e bolsa de mercadorias. O valor da saca está atualmente em R\$60,00 a saca de 60 kg. O custo de produção está em média de R\$3.391,52 por hectare. A produtividade média em lavouras convencionais sem irrigação é de 95 sacas por hectare.

Portanto, calculando a área plantada de 2,70 hectares, teremos:

Custo de produção: 2,7 hectares x R\$3.391,82= R\$ 9.157,00

Produtividade: 2,7 hectares x 95 sacas= 256 sacas de 60 kg

Comercialização: 256 sacas x R\$60,00= R\$ 15.360,00

Custo total da benfeitoria: R\$9.157,00+R\$15.360,00=R\$24.518,00

11.5 CUSTO TOTAL DA GLEBA E DA BENFEITORIA

Vt= Vg + Vb

Vt= R\$226.625,00+R\$24.518,00=251.143,00 arredondando-se até 1% para mais ou para menos, conforme Norma, ficaria num valor de R\$250.000,00

Dados coletados em pesquisa:

Segundo dados do Imea, o Custo Operacional Efetivo (COE), que engloba os gastos essenciais para a operação da cultura, está projetado em R\$ 3,391,82 por hectare, refletindo uma queda de 0,98% em relação ao mês anterior. Apesar dessas reduções nos custos de produção, o cenário para os produtores ainda é desafiador. 19 de out. de 2023

Milho - Mercado Físico

Praça	Preço (R\$/sc 60kg)	Variação (%)
Machado/MG (Coopama)	s/ cotação	-
Cândido Mota/SP (Coopermota)	51,00	0,00
Itapetininga/SP	57,00	0,00
Campinas/SP	62,50	0,00

Quantas sacas de milho produz em um hectare?

95 sacas

“Lavouras convencionais de milho têm produtividade média de 95 sacas por hectare. As áreas irrigadas, por sua vez, podem atingir mais de 200 sacas por hectare. Portanto, possuir um sistema de irrigação faz com que cerca de 60% da água seja contida pelo solo

12. CONCLUSÃO:

Portanto, considerando-se o método comparativo de dados de mercado utilizado, e do mercado imobiliário, chegamos à conclusão que o **VALOR JUSTO DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO** é de **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) válido para **Março de 2024**.

13. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõem de 12 (doze) folhas, mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente por certificado digital pelo Perito.

Bauru, 27 de março de 2023.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

ANEXOS

ANEXO 01 – Matrícula do imóvel.

ANEXO 02– Pesquisa de mercado de terrenos em imobiliárias

ANEXO 01 – Matricula do imóvel

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

fls. 225

Livro n.º 2 - Registro Geral

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1**

MATRICULA
128.093

FOLHA
01

Bauru, 14 de junho de 2018.

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS com **3,2452 ha**, destacada do imóvel denominado Gleba B, desmembrada do imóvel denominado São Pedro, localizada no Bairro Soturninha, no distrito e município de **Arealva**, da Comarca de **Bauru-SP**. Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 4-A, localizado junto a cerca de divisa com o imóvel de propriedade de Mauro Limão (imóvel da matrícula nº 78.275 deste 2º O.R.I. de Bauru-SP), a gleba dividenda A de propriedade de Pedro Marmol e a respectiva gleba dividenda B em referência; do ponto 4-A segue-se pela cerca de divisa com o azimuth de 142º54'32" e distância de 493,661 metros confrontando com imóvel de propriedade de Mauro Limão (imóvel da matrícula nº 78.275 deste 2º O.R.I. de Bauru-SP) até o ponto 05; do ponto 05 segue-se com o azimuth 195º46'29" e distância de 7,418 metros, confrontando com a Estrada Municipal de terras de domínio público do município de Arealva, até o ponto 5-A; do ponto 5-A segue-se pela linha de divisa com o azimuth 322º43'17" e distância de 232,841 metros até o ponto 8-B; do ponto 8-B segue-se pela linha de divisa com azimuth de 232º55'48" e distância de 108,316 metros até o ponto 8-A, confrontando do ponto 5-A ao ponto 8-A com a gleba remanescente de propriedade de Rodrigo Lucas Lenharo de Souza; do ponto 8-A segue-se pela cerca de divisa com azimuth de 321º51'23" e distância de 139,402 metros até o ponto 09; do ponto 09 segue-se pela cerca de divisa com azimuth de 323º58'24" e distância de 125,90 metros até o ponto 9-A, confrontando do ponto 8-A ao ponto 9-A com o imóvel de propriedade de Nadir Aparecido Pini e outros (imóvel da matrícula nº 52.464 deste 2º O.R.I. de Bauru-SP); do ponto 9-A deflete a direita e segue com o azimuth de 52º54'32" e distância de 115,215 metros confrontando com a gleba dividenda A de propriedade de Pedro Marmol até encontrar o ponto 4-A, início da presente descrição.

CADASTRO: Em maior área: no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - **INCRA** sob nº **950.106.139.386-4**, com os seguintes dados: Denominação do imóvel: Sítio Santa Marcelina; Área total: 5,6652 ha; Classificação Fundiária: Minifúndio; Indicações para localização do imóvel: Estrada do Bairro Soturninha, município de Arealva-SP; Módulo Rural: 40,0000 ha; Nº Módulos Rurais: 0,10; Módulo Fiscal: 14,0000 ha; Nº Módulos Fiscais: 0,4047; FMP: 2,00 ha; Área registrada: 5,6652 ha; e nome do detentor (declarante): Rodrigo Lucas Lenharo de Souza; e na Secretaria da Receita Federal do Brasil **SRF** sob nº **7.484.640-0**, em nome Rodrigo Lucas Lenharo de Souza, pela denominação de Sítio Santa Marcelina e com a área total de 5,6 ha.; e no SICAR/SP - Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo sob nº SP-35034060337942, com os seguintes dados: **SICAR Federal: SP -**

- segue no verso -

Página: 0011/0015

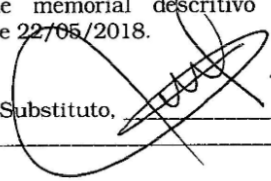
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA SANDRA LUZIA FERNANDES BERSANO SACUMA, liberado nos autos em 07/01/2022 às 13:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008184-74.2021.8.26.0071 e código SBoPhal.B.

MATRICULA 128.093	FOLHA 01
	VERSO

3503406 - 150FA7C23DD94974BFC9EC577C1F53E6, situação: inscrito; tipo de propriedade: rural; número do CIR: 6170240020380; nome da propriedade: Sítio Santa Marcelina; área total (calculada): 3,23 ha; módulos fiscais: 0,23; atividade principal: Agricultura; proprietário: Rodrigo Lucas Lenharo de Souza e Gabriela Dias Besson de Souza. Quadro de áreas: propriedade: 3,23 ha; servidão administrativa: 0,00 ha; área total da propriedade: 3,23 ha; rios com mais de 3 metros de largura média: 0,00 ha; rios com até 3 metros de largura média: 0,00 ha; nascente: 0,00 ha; outros corpos d'água: 0,00 ha; outras APPs: 0,00 ha; área total de APP: 0 ha; vegetação nativa: 0,00 ha; reserva legal: 0,00 ha; declividade entre 25° e 45°: 0,00 ha; uso consolidado: 0,00 ha; reserva legal de compensação: 0,00 ha; servidão ambiental: 0,00 ha,.

PROPRIETÁRIO: RODRIGO LUCAS LENHARO DE SOUZA, pecuarista, RG nº 27.867.077-5-SP e CPF nº 270.495.678-25, filho de João Gomes de Souza e de Elizabeti Aparecida Lenharo de Souza, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com **GABRIELA DIAS BESSON DE SOUZA**, jornalista, RG nº 32.102.521-0-SP e CPF nº 290.889.478-56, filha de Sérgio Besson e de Rosa Teresinha Genovezi Dias Besson, brasileiros, com domicílio em Bauru-SP, onde residem na Rua Benjamin Constant, nº 920, apto. 604, Vila Silva Pinto.

REGISTRO ANTERIOR: R.4 de 11/02/2015 da matrícula nº **94.040**, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. (A presente matrícula foi elaborada mediante memorial descritivo elaborado em 23/04/2018). Prenotação nº 316.972 de 22/05/2018.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior

R.1 - Em 23 de agosto de 2019. Por Instrumento de Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/01903-9, emitida em Duartina-SP aos 19/08/2019, RODRIGO LUCAS LENHARO DE SOUZA, e sua esposa GABRIELA DIAS BESSON DE SOUZA **deram o imóvel em hipoteca cedular de 1º (primeiro) grau** e sem concorrência de terceiros ao **BANCO DO BRASIL S/A**, sediado em Brasília-DF, por sua agência em DUARTINA-SP, localizada na Rua Benedito Gebara, nº 469, Centro, endereço eletrônico: age2034@bb.com.br, CNPJ nº 00.000.000/1676-49, em garantia do financiamento para custeio de bovinocultura, no valor de R\$133.562,80 (cento e trinta e três mil, quinhentos e

- continua na folha 02 -

Página: 0012/0015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA SANDRA LUZIA FERNANDES BERSANO SACUMA, liberado nos autos em 07/01/2022 às 13:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008184-74.2021.8.26.0071 e código SbOpHalB.

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

fls. 227

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1**

MATRÍCULA
128.093FOLHA
02

Bauru, 23 de agosto de 2019.

sessenta e dois reais e oitenta centavos), pagável na praça de Duartina-SP em uma única parcela vencível aos 13/08/2020, de valor correspondente ao saldo devedor do ciclo financiado, à taxa de juros efetiva de 6% ao ano, calculados, capitalizados e exigíveis na forma constante do título. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes da cédula registrada nesta data sob nº **11.073** Livro nº 03 - Registro Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 330.866 de 21/08/2019.
Selo Digital: 11263132100000007751319L.

Piettersson Ribeiro Miranda

Fabício Luiz de Barros Fávero Zanetti
Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 08 setembro de 2021. Por Certidão de Penhora emitida aos 27/07/2021, por Michel Henrique Dalastti, Escrevente, por ordem de Marcos Luiz Fernandes, Escrivão/Diretor do 7º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de Bauru-SP, conforme protocolo de penhora online nº PH000377386, procede-se a presente a fim de constar a **penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel**, levada a efeito aos 19/07/2021, nos autos da Ação de Execução Civil nº 1008227-11.2021.8.26.0071, requerida pelo BANCO DO BRASIL SA, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, em relação a RODRIGO LUCAS LENHARO DE SOUZA, CPF nº 270.495.678-25, visando o recebimento da importância de R\$192.957.65, tendo sido nomeado como depositário do bem o próprio executado. A presente **construção abrange 2 imóveis**. Base de Cálculo: R\$96.478,83. Prenotação nº 352.691 de 27/07/2021.

Selo Digital: 112631321000000030321421J.

Gilberto Pereira

Escreventes Autorizados

Gerson Benvidutti de Castro

Av.3 - Em 21 de dezembro de 2021. Por Certidão de Penhora emitida aos 12/11/2021, por Janaina Sandra Luzia Fernandes Bersamo Sacuma, Escrevente Técnico Judiciário, por ordem de Rosana Aparecida Dal Evedove, Escrivã Diretora do 6º Ofício Cível do Foro Central, comarca de Bauru-SP, conforme protocolo de penhora online nº PH000392989, procede-se a presente a fim de constar a **penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel**, levada a efeito aos 14/09/2021, nos autos da Ação de Execução Civil nº 1008184-7420218260071, requerida pelo BANCO DO BRASIL S.A, CNPJ nº

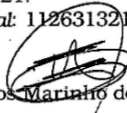
- segue no verso -

Página: 0013/0015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA SANDRA LUZIA FERNANDES BERSAMO SACUMA, liberado nos autos em 07/01/2022 às 13:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008184-74.2021.8.26.0071 e código SbOpHAlB.

MATRÍCULA 128.093	FOLHA 02 VERSO
-----------------------------	-----------------------------

00.000.000/0001-91, em relação a GABRIELA DIAS BESSON DE SOUZA, CPF nº 290.889.478-56, visando o recebimento da importância de R\$154.754,85 (cento e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), tendo sido nomeado como depositária do bem, Gabriela Dias Besson de Souza. Base de Cálculo: R\$154.754,85. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 356.707 de 12/11/2021.
Selo Digital: 112631321000000033023321G.

 Marcos Mariano do Nascimento
Escreventes Autorizados

 Rogério Duarte Menezes

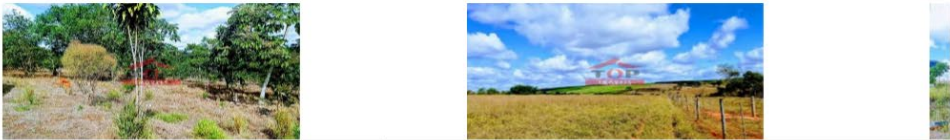
Página: 0014/0015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANAINA SANDRA LUZIA FERNANDES BERSANO SACUMA, liberado nos autos em 07/01/2022 às 13:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008184-74.2021.8.26.0071 e código SboPHaLB.

ANEXO 02 – Pesquisa de mercado de terrenos em imobiliárias

A 22 KM DE BAURU

SI0008-C9L



Fotos

Mapa

5 alqueires paulista

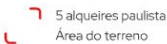
Venda

R\$ 1.000.000

RS 200.000/alqueires paulista

Quero mais informações

Sobre sítio com 5 alqueires paulista à venda em Arealva - SP



Fácil acesso pela Rodovia Bauru - Arealva.
Propriedade Dupla aptidão hoje está em pastagens
Casa com 01 Dormitório, Cozinha e Banheiro Social
Energia Elétrica
Poço Semi Artesiano
Rio no fundo da propriedade
Propriedade com 98% de aproveitamento
Topografia plana
Toda cercada com cerca boa
Propriedade Localizada na Margem da Rodovia
Ótima localização Rodovia Bauru a Arealva 22 km do centro de Bauru acesso por asfalto

Comercial
CRECI: 23071-J
(14) 99855-2122 (14) 99855-2122

Explore a área

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Entendi

Fotos

Mapa



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

Entendi



Sítio completo para lazer. 20 km de Bauru. Negócio aceitando imóveis.
SIO002-C9L



0 alqueires paulista

Venda

R\$ 700.000
R\$ 168.675/alqueires paulista

Quero mais informações

Sobre sítio com 4 alqueires paulista à venda em Arealva - SP

-  0 alqueires paulista
Área construída
-  4 alqueires paulista
Área do terreno

Veja mais

4,15 Alqueires. Lazer completo.
Com casas e tanques para criação de peixes.
Permuta por imóveis em Bauru e parcelo o pagamento.

Características

- | | | |
|------------------|--------|-----------------|
| Açude | Água | Cerca |
| Energia elétrica | Esgoto | Estrada Interna |
| Pomar | | |

Comercial
CRECI: 23071-J

(14) 99855-2122 (14) 99855-2122



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar sua experiência. Ao navegar nesse site, você concorda com a nossa Política de Cookies

Entendi



Gostou? Entre em contato

MENU

ANUNCIAR



12 fotos

Início / Venda / ... / Fazendas/Sítios à venda em Arealva

Fazenda/Sítio com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 4 m² por R\$ 780.000

Área Rural de Jacuba, Arealva - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1817726

4m²

2 quartos

2 banheiros

5 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)



ANUNCIANTE

LUCRO SOLUCOES IMOBILIARIAS

17 avaliações

COMPRA

**R\$
780.000**

Condomínio **Não**
informado

IPTU **Não** informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

LUCRO

SOLUCOES

IMOBILIARIAS



Contato por

**WhatsApp
Quero visitar**

WhatsApp

Contato

imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

(14)
32 **VER
TELEFONE**

Simular Financiamento

Sítio em Jacuba Distrito de Arealva



Área de 4 alqueires com dois rios e mata ciliar, tudo cercado. Duas casas ambas com poço semi artesiano. Galpão de alvenaria e laje com 100m2 e outro Galão de alvenaria e madeira com 100m2. Capela e churrasqueira. Transformador de 15kwa e energia trifásica e telefone fixo por rádio.

Tel: ([ver telefone](#)

Ler mais

Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de adquirir seu imóvel! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta em menos de 5 minutos.

Preencha os seus dados e os do imóvel para fazer uma simulação

Simular

Financiamento

Explore a vizinhança

Área Rural de Jacuba, Arealva - SP



10 Alqueires

Rural, Avaí - SP



10 Alqueire Paulista

Descrição

10 ALQUEIRES
Topografia Plana
Rio na divisa
Excelente Localização
Proximo Asfalto
dupla aptidão , pecuária e agricultura

Venda

R\$ 1.350.000



29 Fotos



ref.: ROB2255



Fotos

Mapa



18,50 ALQS PIRATININGA

Rodovia Bauru - Piratininga, Piratininga - SP



18 Alqueire Paulista

Descrição

Excelente para agropecuária, casa sede, casa empregado, piscina, 5 divisões pasto, topografia ondulada, cercas de 5 fio arame liso , mangueira

Venda

R\$ 3.700.000



Robson Mecca
CRECI: 11904-j
(14) 99125-9000



Área Rural de Bauru, Bauru - SP



2 Quartos 8 Alqueire Paulista

-Casa tijolo, rio, toda pasto, a 6,5 km do Asfalto.

Rede Elétrica

Venda	R\$ 1.600.000
--------------	----------------------

(14) 3202-7777 (14) 99872-5858 Horário de funcionamento: de 8h às 18h e Sábado - de 9h às 12h.



Sítio de 4,15 alqueires no bairro de Santa Isabel em Arealva

Santa Isabel, Arealva - SP

 **4** Quartos, sendo **3** Suítes  **4** Banheiros  **100.430m²** Área total
 **900m²** Área construída

Descrição

Sítio de 4,15 alqueires no bairro de Santa Isabel em Arealva. Há 20 km de Bauru e 1 km da rodovia até na porteira, o sítio é todo cercado com cerca paraguaia e várias divisões interna com a mesma cerca, possui 02 casas sede, sendo uma com dois apartamentos e outra com 1 quarto e 1 apartamento, casa de caseiro; salão de festas com churrasqueira e banheiro; barracões e quarto de ferramentas, perfazendo em torno de



900 m² em construções; possui cabeamento de telefonia; dispõe de um lago, rio e minas d'água e poço semi artesiano; rede elétrica com postes de concreto com cabos bi-plex e tri-plex. Proprietário aceita boa parte do pagamento em permutas por casas, terrenos ou barracões na cidade de Bauru, com preferências por bairros próximos a Marechal Rondon. Excelente Oportunidade na Imobiliária Seven 7. Entre em contato!

Venda

R\$ 900.000



Marco Antônio Lovison

CRECI: 144563

 (14)9773-8386

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

Olá, estou interessado nesse imóvel que encontrei no site.
Aguardo seu retorno.

 WhatsApp

Enviar

Você também pode gostar

