



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LENÇÓIS PAULISTA
FORO DE LENÇÓIS PAULISTA
2ª VARA

Avenida Padre Salústio Rodrigues Machado, 599, ., Jardim Ubirama - CEP 18683-471, Fone: (14) 3264-4002, Lençóis Paulista-SP - E-mail: lencois2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1001452-85.2016.8.26.0319**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Cooperativa de Credito Credicitrus**
 Executado: **Raquel Cristina de Freitas e outro**

Aos 23 de março de 2021, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, no edifício do Fórum e dependências do Cartório do 2.º Ofício Judicial, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo n. 1001452-85.2016.8.26.0319, promovida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS**, sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob n. 54.037.916/0001-45, com sede na cidade de Bebedouro/SP, na Rua Prudente de Moraes, nº 534, Centro, CEP: 14.700- 120, contra **RAQUEL CRISTINA DE FREITAS**, brasileira, solteira, administradora, inscrita no CPF/MF sob nº. 299.532.926-9, portadora da cédula de identidade sob nº. 30.711.926-9, residente e domiciliada na Rua Geraldo Pereira Barros, nº 284, centro, CEP 18.682-041, Lençóis Paulista/SP, e **RONEY LUÍS BREDA**, brasileiro, divorciado, administrador, inscrito no CPF/MF sob nº. 031.827.688-75, portador da cédula de identidade sob nº. 12.629.802, residente e domiciliado na Rua Humberto Alves Tocci, nº 1.000, Jardim Ubirama, CEP 18.683-520, Lençóis Paulista/SP, e, aí sendo, em cumprimento à decisão proferida aos 19 de março de 2021 (fl. 400/401), que deferiu a petição do exequente (fls. 385/387), nos termos do art 838, caput, do CPC, foi penhorado como de fato penhorado está: **"1) A parte ideal, correspondente à 50%, de um imóvel registrado sob a matrícula 9.512 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, correspondente a um lote de terreno sob o nº 7 da quadra 6, situado na Cidade de Bernardino de Campos, no loteamento denominado "Jardim Planalto", à Rua nº 04, lado par, distante 61,00 metros da esquina mais próxima, medindo 10,00 metros de frente e de fundos por 25,00 metros da frente ao fundo, em ambos os lados encerrando uma área de 250,00 metros, melhor descrita na referida matrícula, de propriedade de Roney Luis Breda; 2) A parte ideal, correspondente à 25%, de um imóvel registrado sob a matrícula 16.183 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista/SP, correspondente a uma gleba de terras, com área de 31.898 m², situada no Município de Lençóis Paulista, no lugar denominado 'Fazenda Corvo Branco', melhor descrita na referida matrícula, de propriedade de Roney Luis Breda; 3) A parte ideal, correspondente à 50%, de um imóvel registrado sob a matrícula 9.292 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista/SP, correspondente a uma casa de morada, construída de tijolos e coberta de telhas, com 6 cômodos internos, situada à Rua Anita Garibaldi, nº 1038, na cidade de Lençóis Paulista, e seu respectivo terreno que mede 11,00 metros de frente, por 22,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada via pública Rua Anita Garibaldi, melhor descrita na referida matrícula, de propriedade de Roney Luis Breda"**. Assim, em cumprimento a determinação judicial, lavro o presente termo de penhora do imóvel acima descrito, nomeando o executado **RONEY LUÍS BREDA** acima qualificado, para o cargo de depositário, o qual deverá cumprir o encargo bem e fielmente, devendo a mesmo, ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LENÇÓIS PAULISTA
FORO DE LENÇÓIS PAULISTA
2ª VARA

Avenida Padre Salústio Rodrigues Machado, 599, ., Jardim Ubirama - CEP 18683-471, Fone: (14) 3264-4002, Lençóis Paulista-SP - E-mail: lencois2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cientificada de que não deverá abrir mão do bem sem autorização deste Juízo, sob as penas da Lei. O executado será intimado de que terá o prazo de 15 dias, para apresentar embargos, contados da juntada do comprovante de intimação, sob pena da execução prosseguir em todos os seus termos com a avaliação, adjudicação, praça e ou leilão do bem penhorado. Nada mais do que para constar lavro o presente que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA COMARCA DE LENÇÓIS PAULISTA/SP.

Processo n.º 1001452-85.2016.8.26.0319

Ação de Execução de Título Extrajudicial

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS** move em relação a **RAQUEL CRISTINA DE FREITAS E OUTROS**, vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência manifestar e requerer o que se segue:

1. Manifestar:

- a. Devido aos trabalhos desenvolvidos, tais como: vistorias, consultas, cálculos etc, estimamos os honorários definitivos até o presente laudo, em R\$ 5.000,00, já depositados
- b. Na apresentação de quesitos ou esclarecimentos posteriores ao laudo, que envolvam horas trabalhadas estimaremos os custos pois não estão inclusos nos honorários aqui estimados.

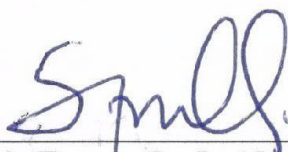
2. Requer:

- a. Juntada do laudo e formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico.
- b. Autorização para levantamento dos honorários periciais, R\$ 5.000,00, depositados conforme fls. 494/495.

Termos em que.

Pede deferimento.

Lençóis Paulista, 01 de agosto de 2022


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1001452-85.2016.8.26.0319**Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Fernando de Almeida Spinelli****CPF/CNPJ: 029.302.598-33****Tipo de Beneficiário: Perito**☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº _____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 494/495****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 5.000,00****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Luiz Fernando de Almeida Spinelli

CPF/CNPJ do titular da conta: 029.302.598-33

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 4776-7

Conta nº: 60.237- X

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança**Observações:**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA COMARCA DE LENÇÓIS PAULISTA/SP.

Processo n.º 1001452-85.2016.8.26.0319

Ação de Execução de Título Extrajudicial

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS** move em relação a **RAQUEL CRISTINA DE FREITAS E OUTROS**, vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS** move em relação a **RAQUEL CRISTINA DE FREITAS E OUTROS**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este Laudo tem como objetivo avaliar os imóveis objetos.

3.0. IMÓVEL OBJETO

UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 31.898,24 m² (trinta e um mil, oitocentos e noventa e oito metros quadrados, e vinte e quatro centésimos), situada neste distrito, município e Comarca de **LENÇÓIS PAULISTA**, Estado de São Paulo, no lugar denominado **CORVO BRANCO**, contendo as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto 1, localizado à margem do Rio Lençóis na divisa com Antonio I. Ramponi e outros, daí segue com 61° 30' 8" NE e 389,65 m, confrontando com Antonio I. Ramponi e outros, até o marco 2; daí segue com 36° 7' SE e 90,56 m, confrontando com o leito atual da Rede Ferroviária Federal S/A, (km 343 + 603,18 m até km 343 + 512,62 m), mantendo sempre distancia de 15,00 m em relação ao eixo da via férrea, até o ponto 3; daí segue com 63° 56' SW e 412,14 m, confrontando com Anércio Jose Casagrande e outros, até o ponto 4; daí segue com a divisa acompanhando a margem do rio Lençóis no sentido acima, numa distancia de 72,91 m, até o ponto 1 (um) – (ponto Inicial).

Matricula nº 16.183 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

4.0. VISTORIAS, CONSULTAS e OBSERVAÇÕES

A vistoria na área objeto foi feita no dia 25 de julho de 2022, quando elaboramos as fotos em anexo.

5.0. ASSISTENTES TÉCNICOS

Requerente: não indicou

Requeridos: não indicaram

6.0. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Características Gerais	
Área	31.898,24 m ²
Localização	O imóvel está localizado dentro do perímetro urbano de Lençóis Paulista, na região do Núcleo Habitacional Maestro Júlio Ferrari e Maria Luiza IV, estrada da Rocinha
Aspectos físicos e infraestruturas	Rede de energia elétrica: sim Rede de telefonia fixa: não Rede água interna: não Telefonia móvel: com sinais Sistema viário externo de acesso ao imóvel: estrada de terra após as vias públicas pavimentadas da cidade. Sistema de transporte de coletivos: sim, no Núcleo Júlio Ferrari e Maria Luiza IV Aceso durante o ano: bom Sistema viário interno do imóvel: bom Classificação do sistema viário interno: bom Relevo: inclinado para o Rio Lençóis Escolas: sim, bairro próximos Assistência Agronômica: na cidade de Lençóis Paulista Sistema de armazenamento de produtos e insumos: na cidade de Lençóis Paulista Sistema de escoação de produção: estrada de terra e vias asfaltadas na cidade de Lençóis Paulista. Disponibilidade de mão de obra: na cidade de Lençóis Paulista. Recursos naturais: Rio Lençóis Obras e trabalhos de conservação: não há Benfeitorias reprodutivas: não Benfeitorias não reprodutivas: não Observação: a área objeto esta sendo usada como depósito de materiais de construção usados (entulhos de obras) e outros produtos.

7.0. AVALIAÇÃO

7.1. METODOLOGIA

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação conforme segue:

Avaliação do terreno/gleba/terras: Pelo método involutivo devido às características do imóvel.

Avaliação das construções e benfeitorias: Pelo método Ross-Heidecke, utilizando a tabela e estado das construções e benfeitorias, na falta de dados através de consultas à publicações, empresas ou estimadas devido à falta de nomenclatura.

Ao final, ou separadamente, aplicaremos um fator de comercialização.

Não serão considerados nesta avaliação os seguintes itens: aparelhos de ar condicionados, equipamento moveis, mobiliários, veículos, ou outro equipamento moveis que não interferem nas benfeitorias.

Como observamos a avaliação do terreno será feita pelo método involutivo desenvolvido segundo os métodos e técnicas, preconizados por Normas da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) e literaturas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), conforme citações a seguir:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2004. 34p.

FIKER, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker – 1 ed.: São Paulo : Pini 2001. 131p.

MOREIRA, A. L. Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira- 3ª ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.

MAIA NETO, cita alguns MÉTODOS SIMPLIFICADOS, e faz o seguinte comentário:

ABUBAHMAN, SEGIO ANTONIO, cita no Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, fl. 182 o Método Involutivo Simplificado, Formula de Oscar Olave.

De acordo com o item 0.5 - *Considerações sobre o conceito de valor de mercado* da NBR 14.653-1, o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor investigado deve ser aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados na transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Nas avaliações de áreas com as características do objeto, deve ser usado o método involutivo, observando as exigências de posturas oficiais em vigor e considerando todos os ônus com administração, urbanização e vendas correspondentes aos respectivos aproveitamentos e aos melhoramentos existentes nos dados amostrais.

Para aplicação do método involutivo é necessário: efetuar-se vistoria da gleba avalianda; pesquisa de valores de lotes; estabelecimento do lote paradigma; estimativa da área efetivamente convertida em lotes; levantamento das despesas de urbanização, previsão de despesas adicionais, taxas, lucro e prazos para o empreendimento e a aplicação de modelos existentes.

Assim o Método Involutivo (para a área de terra), é adotado em casos de inexistência (como é o caso do imóvel objeto) ou escassez de dados amostrais semelhantes ao avaliando, seja em quantidade e/ou qualidade suficientes para permitir consistente análise, cuja definição consta no item 7.2.2 da NBR 14653-1:

O 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 de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”

Ainda, seguindo as orientações normativas, descritas no item 8.2.2 e subitens de 8.2.2.1 a 8.2.2.10 da NBR 14653 – parte 2 encontra-se os abaixo transcritos:

8.2.2.1 Vistoria – Deve ser realizada de acordo com 7.3.

8.2.2.2 Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

8.2.2.3 Pesquisas de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

8.2.2.4 Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtido em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

8.2.2.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

8.2.2.6 Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

- a) compra do imóvel;*
- b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;*
- c) impostos e taxas;*
- d) publicidade;*
- e) a comercialização das unidades.*

8.2.2.7. Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado

8.2.2.8. Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) O prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;*
- b) O prazo para venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.*

8.2.2.9. Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

8.2.2.10. Modelo

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) Por fluxos de caixa específicos;*
- b) Com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;*
- c) Com a aplicação de modelos estáticos;*

Assim, o Método Involutivo torna-se o método mais utilizado na avaliação de glebas, uma vez ser utilizada a sua vocação de loteamento, assim definida pela NBR 8951

“Método indireto em que o valor de uma gleba é definido a partir da consideração de que o melhor aproveitamento da gleba avalianda seria obtido com o seu parcelamento em lotes. Seu conceito principal é o de que, se for reproduzida na gleba avalianda a situação observada em assentamento urbano próximo, o valor médio dos lotes que a gleba comporta deve equivaler ao valor médio dos lotes existentes e obtidos em pesquisa. A avaliação por esse processo considera a receita provável da comercialização desses lotes com base nos valores obtidos em pesquisa; considera todas as despesas inerentes à transformação da gleba bruta em loteamento, inclusive o lucro do empreendedor e as despesas financeiras; e define o valor máximo que pode ser atribuído à gleba, para que seja economicamente viável o seu aproveitamento em face das premissas adotadas”

MAIA NETO, cita alguns MÉTODOS SIMPLIFICADOS, e faz o seguinte comentário:

“Em função do grande número de operações matemáticas e pressupostas exigidos pelo método involutivo, alguns estudiosos sugeriram métodos simplificados, derivados do método involutivo”.

ABUBAHMAN, SEGIO ANTONIO, cita no Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, fl. 182 o Método Involutivo Simplificado, Formula de Oscar Olave.

Entre eles está o método simplificado proposto:

$$X = \{ [S (1 - K) Q] / (1 + L) \} - D$$

Onde:

X = Valor bruto da gleba;

S = Área total da gleba;

K = Porcentual da gleba destinada a circulação, áreas verdes e áreas institucionais;

Q = Valor médio por metro quadrado

L = Lucro do empreendimento.

D = Despesas com urbanização em porcentagem % S (1 - K) Q

7.2. AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRA

$$V = \{ [S (1 - K) Q] / [(1 + L)] \} - D$$

Onde:

V = Valor bruto da gleba;

S = Área total da gleba;

K = Percentual da gleba destinada a circulação (sistema viário), áreas verdes (reservas) e áreas institucionais.

Q = Valor médio por metro quadrado dos lotes hipotéticos para a região.

L = Lucro do empreendimento.

D = Despesas com urbanização em porcentagem % S (1 - K) Q

Q Quadro do coeficiente K	
Descrição	Porcentagem
AT - Área total	100,00 %
RL - Reserva legal	20,00 %
AI - Área institucional	5,00 %
SV - Sistema viário	20,00 %
Soma (RL + AI + SV)	45,00 %
K	0,45

Substituindo esses valores na fórmula temos:

$$V = \{ [S (1 - K) Q] / [(1 + L)] \} - D$$

$$V = \{ [S (1 - K) Q] / [(1 + L)] \} - \{ 50/100 \times [S (1 - K)] Q \}$$

$$V = \{ [31.898,24 \times (1-0,45) \times 100,00] / [(1 + 30/100)] \} - \{ 50/100 \times [31.898,24 \times (1-0,45)] \times 100,00 \}$$

$$V = \{ [31.898,24 \times 0,55 \times 100,00] / 1,30 \} - \{ 0,50 \times 31.898,24 \times 0,55 \times 100,00 \}$$

$$V = 1.349.540,92 - 877.201,60$$

$$V = R\$ 472.339,32$$

Arredondamento maximo de 1 %

$$V = R\$ 473.000,00$$

7.3. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS**V_{BR} = sem valor****7.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS****V_{BNR} = sem valor****7.5. VALOR FINAL DO IMÓVEL**

$$V_i = V_{AT} + V_{BN} + V_{BNR}$$

$$V_i = 473.000,00 + 0,00 + 0,00$$

$$V_i = R\$ 473.000,00$$

8.0. CONCLUSÃO

Diante do exposto, avaliamos:

UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 31.898,24 m² (trinta e um mil, oitocentos e noventa e oito metros quadrados, e vinte e quatro centésimos), situada neste distrito, município e Comarca de LENÇÓIS PAULISTA, Estado de São Paulo, no lugar denominado CORVO BRANCO, contendo as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto 1, localizado à margem do Rio Lençóis na divisa com Antonio I. Ramponi e outros, daí segue com 61° 30' 8" NE e 389,65 m, confrontando com Antonio I. Ramponi e outros, até o marco 2; daí segue com 36° 7' SE e 90,56 m, confrontando com o leito atual da Rede Ferroviária Federal S/A, (km 343 + 603,18 m até km 343 + 512,62 m), mantendo sempre distância de 15,00 m em relação ao eixo da via férrea, até o ponto 3; daí segue com 63° 56' SW e 412,14 m, confrontando com Anércio Jose Casagrande e outros, até o ponto 4; daí segue com a divisa acompanhando a margem do rio Lençóis no sentido acima, numa distância de 72,91 m, até o ponto 1 (um) – (ponto Inicial).

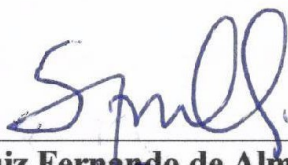
Matricula nº 16.183 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

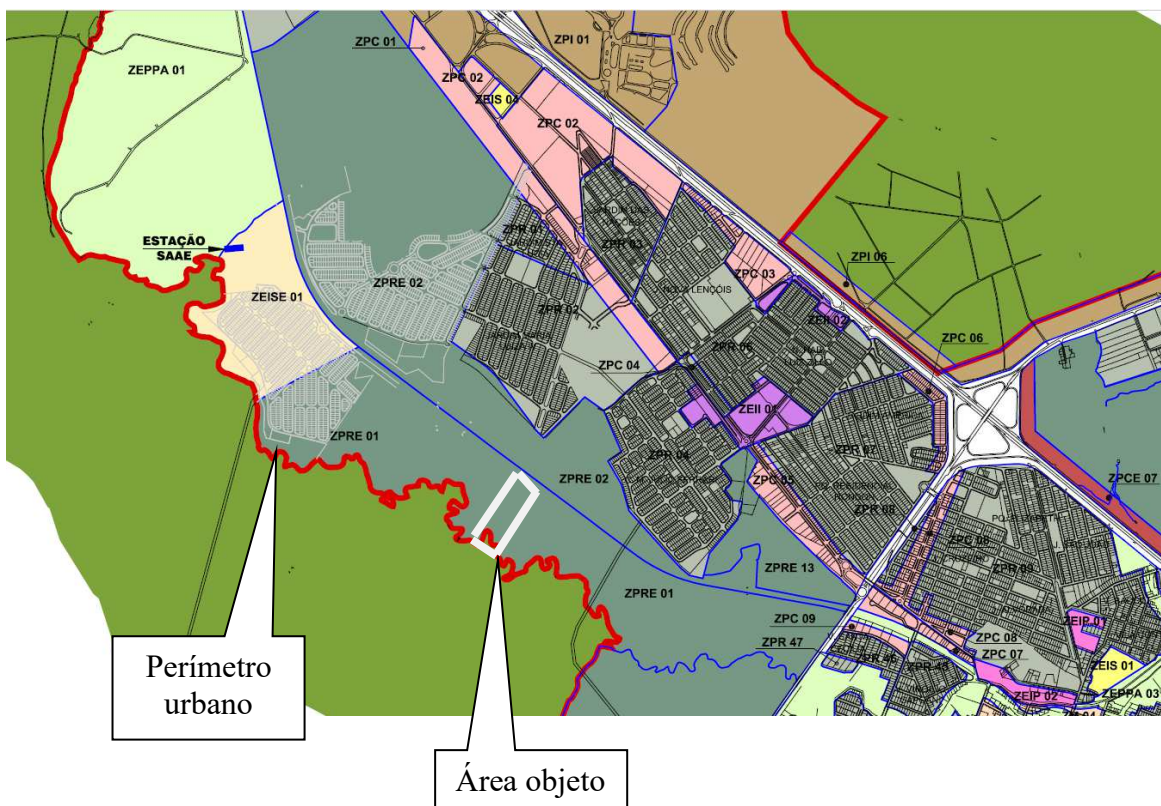
Em: **R\$ 473.000,00** (quatrocentos e setenta e três mil reais)

9.0. OBSERVAÇÕES

Este laudo contém 13 páginas.

Lençóis Paulista, 01 de agosto de 2022


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial



ZONAS PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAIS ECOLÓGICAS																			
ZONA	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
ZPRE-01								H											*4
ZPRE-02						F													*4
ZPRE-03				D															*4
ZPRE-04				D															*4
ZPRE-05						F													*4
ZPRE-06				D															*4
ZPRE-07						F													*4
ZPRE-08						F													*4
ZPRE-09				D															*4
ZPRE-10						F													*4
ZPRE-11								H											*4
ZPRE-12								H											*4
ZPRE-13								H											*4
ZPRE-14					E														*4
ZPRE-15		B																	*4
ZPRE-16								H											*4
ZPRE-17								H											



Localização da gleba



