



1303  
J

## TERMO DE AVALIAÇÃO

Eu, SÉRGIO LUIS MARIANO DE SÁ, Jurisperito; técnico em transações imobiliárias, com escritório na Av. Dr. Rudge Ramos, 208, Rudge Ramos, São Bernardo do Campo, portador do R.G. nº 7.611.833 - SSP-SP e inscrito no C.P.F. sob o nº. 828.870.638-04, devidamente inscrito no Conselho Federal de Corretores de Imóveis sob o nº. 16.737, conforme solicitação Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo (SP) no Processo nº 2070/1991, para avaliação do imóvel, abaixo descrito, para fins de atualizado valor para futura praça; o qual se caracteriza e confronta à saber:


### DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel consistente imóvel, Um Prédio sob nº 295, localizado da Av. Estrada Particular Eiji Kikuti, no Bairro do Alvarenga, com 3.237,50 m2 construído, e seu terreno, designado como sendo as Glebas 9-B, e 9-C, parte do lote 07, com área de 7.122,39 m2. O referido imóvel esta localizado nesta cidade e comarca de São Bernardo do Campo (SP); conforme matrícula 38.877 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (SP); inscrição municipal 532.001.038.000, conforme dados apurados nos próprios autos.

### MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo a própria avenida.



1304  
Je

CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO:

Região de uso predominantemente industrial alta densidade.

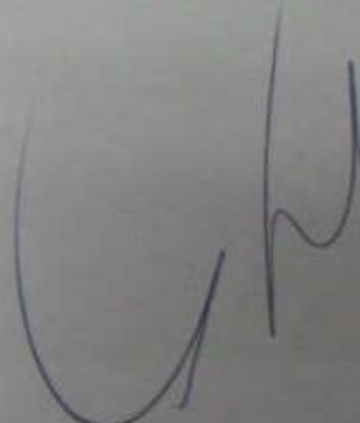
A destinação residencial também é predominante na região por casas térreas, sobrados, prédios, habitações residenciais; na própria estrada.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel Um comercial e industrial, com mais de 30 (trinta) anos; em péssimo estado de conservação; limpeza, e higiene; com diversas infiltrações; em estado de abandono. Esta sendo parte ocupado por uma marcenaria; moradias simples; e estacionamento diversos conforme demonstra as fotos tiradas no local; existe também mobílias espalhadas pelo mesmo; e uma construção não acabada nos fundos com grande probabilidade de vir a abaixo.

O prédio foi muito bem construído; o galpão existe em pé direito de mais 7,00 metros de altura ideal para indústria; escritório com esquadilhas de alumínio; precisando urgentemente de reparos.

FOTOS DO LOCAL DO IMÓVEL (seguir) ...





1305  
J



Handwritten scribbles or marks at the bottom right of the page.

1300

JK

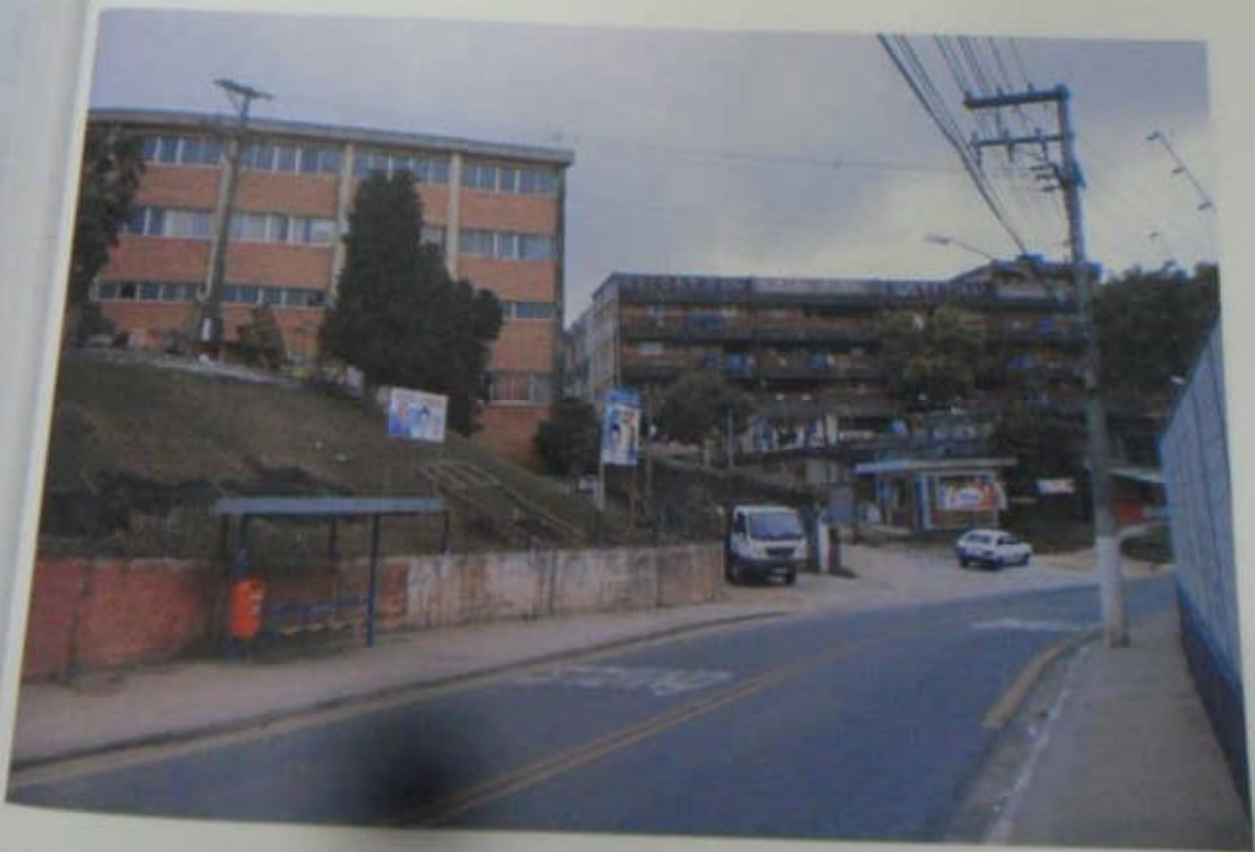


JK



1307

J



Handwritten scribbles or initials at the bottom right of the page.

1308  
J

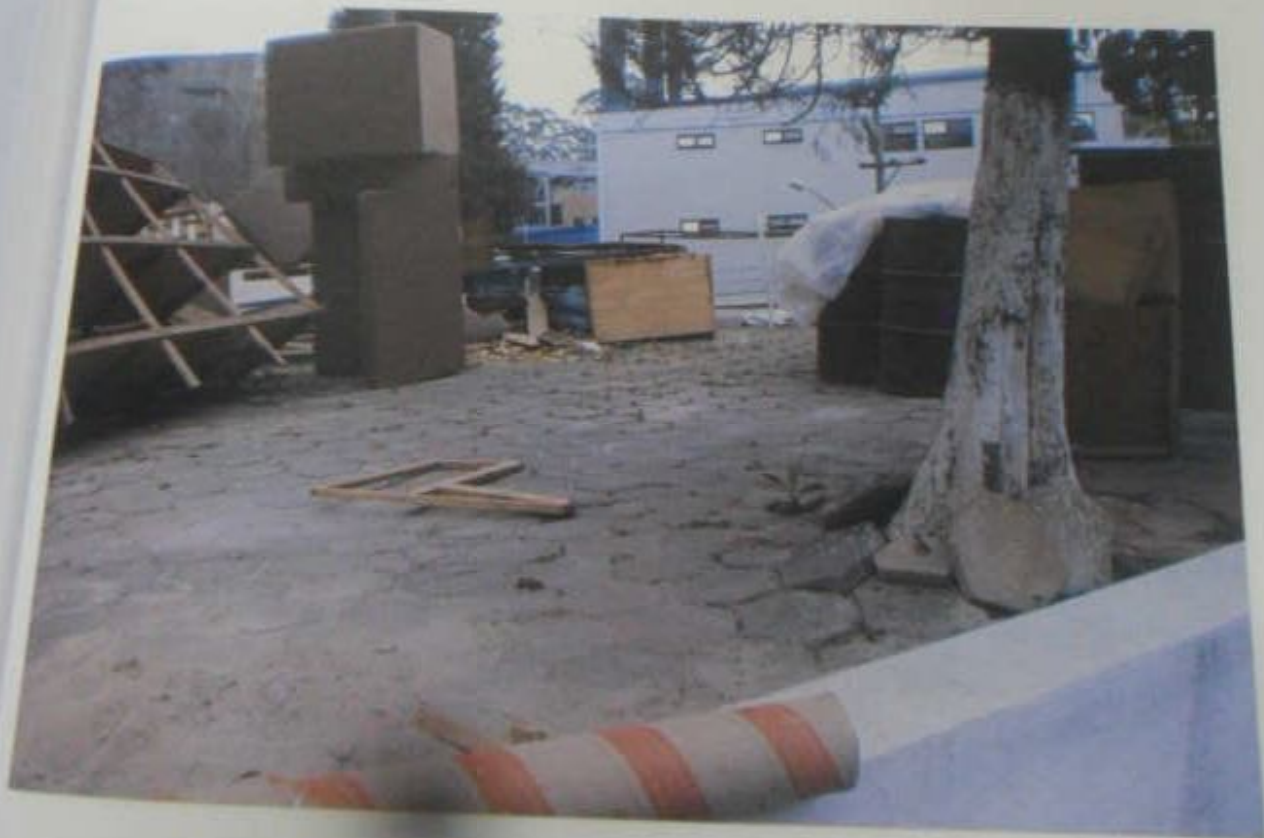


Handwritten scribbles or marks at the bottom right of the page.



1309

J



Uk



1310  
J



Handwritten signature or scribble.

1311

J



Handwritten scribbles or marks at the bottom right of the page.



1312  
J



1313

J



Handwritten scribbles or marks at the bottom right of the page.



1314

J



U.K.

1315

J



K



1316

Je



Handwritten scribbles or marks at the bottom right of the page.

1317  
J



*[Handwritten scribbles]*



1218

J



1319

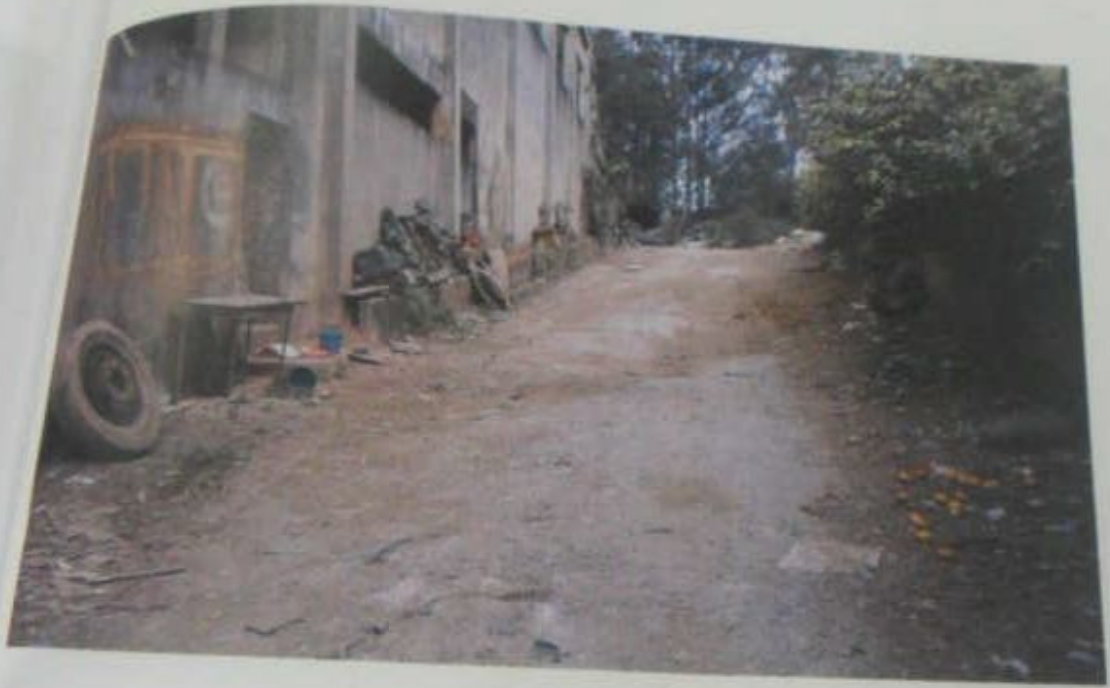
J



*[Handwritten signature]*



1300  
y



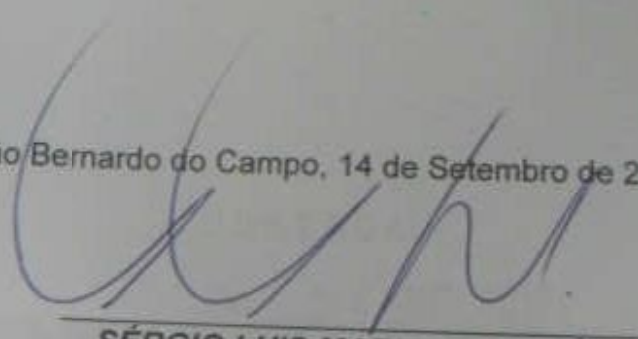
Handwritten scribble or signature in blue ink.

1321  
3

**AVALIAÇÃO:**

Tendo em vista as características supra mencionadas, localização, condições de comerciabilidade do imóvel, utilizando-se método comparativo, sendo que o referido imóvel fica **AVALIADO** para venda, no valor de **R\$ 7.520.000,00** (Sete Milhões Quinhentos e Vinte Mil Reais).

São Bernardo do Campo, 14 de Setembro de 2012.



**SÉRGIO LUIS MARIANO DE SÁ**

CRECI 16.737 SP