

Imobiliária
Ideal
CRECI 44 975

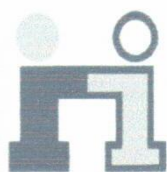
Taubaté, 13 de maio de 2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Atendendo ao pedido de ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ.01.747.103/0001-82, através de seu sócio Luiz Paulo Petrucci, procedemos à avaliação do seguinte imóvel: imóvel rural denominado Sítio Chão de Estrelas II, localizado no bairro do Registro, em Taubaté – SP., objeto da matrícula do CRI de Taubaté nº118.508, estando cadastrado no INCRA em área maior sob o nº 635.200.003.581-0, encerrando uma área de 26.010,16 m².

O referido imóvel apresenta a seguinte descrição: partindo do ponto 01 situado na boca da ponte de cimento sobre o Ribeirão do Quilombo, distante 15,00m do eixo da Rodovia SP-125 (antiga estrada de São Luiz), distante 183.45m do marco KM 16 da citada rodovia, com coordenadas UTM N=7.439.678,008m no Datum Córrego Alegre, segue margeando ao longo da faixa de domínio do D.E.R. com distância de 24,38m e rumo de 28°16'07"SW até o ponto 2, daí deflete à direita e segue com distância de 37,13m e rumo de 28°29'07SW até o ponto 3, daí deflete à esquerda e segue com distância de 54,82m e rumo de 23°19'34" SW até o ponto 4, daí deflete à direita e segue com distância de 19,03m e rumo de 30°40'35"SW até o ponto 5, daí deflete à direita e segue com distância de 35,62m e rumo de 3°00'45"SW até o ponto 6, confrontando até aqui com a Rodovia SP-125 (antiga Estrada de São Luiz) ao longo da faixa de domínio do D.E.R., daí deflete à direita e segue com distância de 12,93m e rumo 86°04'39"SW até o ponto 103, daí deflete à esquerda e segue com distância de 36,62m e rumo 65°07'11"SW até o ponto 104, daí deflete à esquerda e segue com distância de 32,44m e rumo 61°35'19"SW até o ponto 105, daí deflete à esquerda e segue com distância de 16,93m e rumo 54°43'47"SW até o ponto 106, daí deflete à esquerda e segue com distância de 15,42m e rumo de 45°16'45"SW até o ponto 107, daí





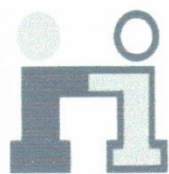
Imobiliária
Ideal
CRECI 44 975

deflete à esquerda e segue com distância de 17,63m e rumo $42^{\circ}53'06''$ SW até o ponto 108, daí deflete à esquerda e segue com distância de 33,50m e rumo de $34^{\circ}49'27''$ SW até o ponto 109, confrontando até aqui com o Sítio Chão de Estrelas I, daí deflete à direita e segue com distância de 28,11m e rumo de $16^{\circ}57'46''$ NW até o ponto 27, daí deflete à direita e segue com rumo de $13^{\circ}05'03''$ NW e 13,68m em reta até o ponto 28, daí deflete à esquerda e segue com rumo de $16^{\circ}20'17''$ NW e 77,23m em reta até o ponto 29, situado à margem da Estrada do Quilombo, confrontando até aqui com a Fazenda Paiol, de propriedade de José Alves da Cunha, daí deflete à direita e segue margeando a citada Estrada do Quilombo com rumo de $46^{\circ}35'13''$ NE e 49,74m em reta até o ponto 30, daí deflete à direita e segue com rumo de $46^{\circ}57'59''$ NE e 70,80m em reta até o ponto 31, daí deflete à direita e segue com rumo de $48^{\circ}49'51''$ NE e 116,64, em reta até o ponto 32, situado na divisa com o Sítio Nossa Senhora do Bom Conselho, de propriedade de Nivaldo Bonafé Fortes, confrontando até aqui com a Estrada do Quilombo, daí deflete à direita e segue com rumo de $63^{\circ}49'31''$ NE e 32,72m em reta até o ponto 33, daí deflete à esquerda e segue com rumo de $64^{\circ}34'08''$ SE e 23,35m em reta até o ponto 1, confrontando até aqui com o Sítio Nossa Senhora do Bom Conselho, de propriedade de Nivaldo Bonafé Fortes, início e fim deste caminhamento, encerrando uma área de 26.010,16m² ou 2,6010 hectares.

O referido imóvel encontra-se totalmente cercado, pavimentado, dotado de energia elétrica, com guarita para portaria, com aproximadamente 30,00m², galpão industrial com 900,00m², diversas benfeitorias, a saber: tanque de combustível equipado com todos os acessórios necessários para seu funcionamento, como bombas, mangueiras e arborização; Área de lazer com 170,00m² com churrasqueiras, quiosque e banheiros.

Tomando como critério principal para a avaliação, o da comparação com outros imóveis e levando em consideração a valorização da localização e as benfeitorias, chegamos ao valor de mercado para venda: terreno pavimentado com 26.010,06m², galpão industrial com 900,00m², tanque de combustível totalmente equipado para seu funcionamento, arborização, área de lazer com 170,00m²





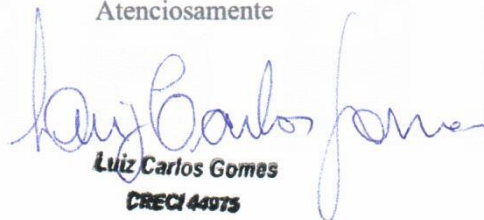
Imobiliária
Ideal CRECI 44.975

com quiosque, churrasqueiras, banheiros, etc., guarita com 30,00m²; avaliado em R\$2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais).

O valor ora determinado neste laudo poderá sofrer variações futuras.

Sendo o que se nos apresenta para o momento, a quem possa interessar,

Atenciosamente


Luiz Carlos Gomes
CRECI 44975

