

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA 5069492750

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

- **PROCESSO nº 1015542-66.2019.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “Execução de Título Extrajudicial- Espécies de Títulos de Crédito.”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e como executado **MARINA DE CARVALHO MASSAFERA E OUTROS**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Exa., para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Requer esse perito a autorização de meus honorários profissionais já depositados conforme documentos dos Autos fazendo o depósito na conta corrente nº14214-X agencia nº3121-6, Banco do Brasil, CPF 389305508-86.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 21 de maio de 2025.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO

1) FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à uma nova avaliação dos imóveis descritos na inicial, conforme determinação judicial as fls. 1188 dos Autos, objetos das matrículas nº9.073 e nº54.588, ambos localizados em Araraquara/SP.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

As vistorias nos imóveis localizados na Avenida Alberto Gomiero foram realizadas em 15 de abril de 2025, a partir das 14h30, por este profissional, acompanhado pelos respectivos inquilinos, Sr. Luís Carlos e Sra. Erika.

No imóvel situado na Avenida Bruno Ópice, nº 323, não houve o comparecimento de nenhum dos envolvidos, o que impossibilitou o acesso ao seu interior. Dessa forma, serão utilizadas as constatações registradas na vistoria realizada em 25/04/2022 e análise externa atual.

3) CONSTATAÇÕES

3.1) Imóvel residencial tipo geminado - Matrícula nº9.073

Localização: Av. Alberto Gomiero, Jardim Universal



Imagem indicando a localização do imóvel vistoriado. **Fonte:** Google Earth.

Terreno: 306,00m²

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto. Imóvel descrito na matrícula nº 9.073 do 1º cartório de registro de imóveis desta cidade de Araraquara, conforme as fls. 486 dos Autos, ou seja:

“Lote 14 da quadra 26 do loteamento Jardim Universal desta cidade, com frente para a Alameda das Camélias, medindo 12,00metros de frente por 25,50metros de frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 13, do outro lado com o lote 15 e nos fundos com o lote 05.”

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL	54469	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	20.027.014.00	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
NOME PROPRIETÁRIO LUIZ ANTONIO MASSAFERA					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV ALBERTO GOMIERO Nº 0 LOTE 014 QUADRA 026 UNIVERSAL (JD) ARARAQUARA SP CEP 14801-711					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA RUA PADRE DUARTE Nº 1996 14801970 CEP 14801-310 ARARAQUARA SP					
ANO	2008	ÁREA TERRENO	306,00	ÁREA CONSTRUIDA	126,18
				VALOR VENAL TERRENO	76.402,42
				VALOR VENAL	121.569,00
				VALOR VENAL TOTAL	197.971,42
TESTADAS PRINCIPAL	12,00	MATRICULA	9073 -	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA	0
				Código e Zona	2410-ZEUS-ZEPP-ZEPIS
DATA EMISSÃO	19/05/2025	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO			

Imagem da ficha cadastral do imóvel. Fonte: Prefeitura Municipal de Araraquara.

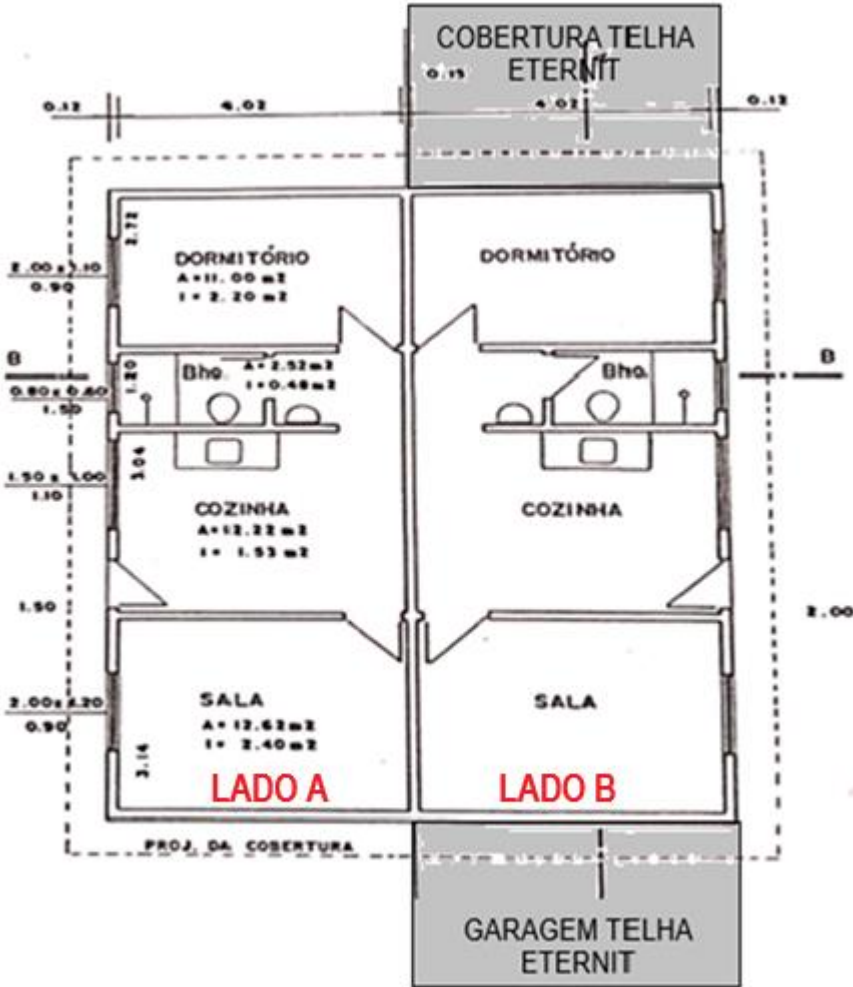


Imagem do croqui do imóvel.

- **Edificação lateral esquerda (“A”):**

Passeio público com calçamento de concreto, portão de ferro, área externa do imóvel (quintal) com piso concretado.

De alvenaria de tijolos, lajetada, cobertura de telhas do tipo Eternit, padrão popular, idade de construção de aproximadamente 13 anos, necessitando de reparos; com os seguintes compartimentos: sala de estar, dormitório, cozinha e banheiro.

Área Edificada Total = 44,55 m²



FOTO 01 – Vista frontal do imóvel pela Avenida Alberto Gomiero.



FOTO 02 – Vista frontal do imóvel avaliando.



FOTO 03 – Vista geral da cozinha do imóvel.



FOTO 04 – Vista geral da sala/dormitório do imóvel.



FOTO 05 – Vista geral do dormitório do imóvel.

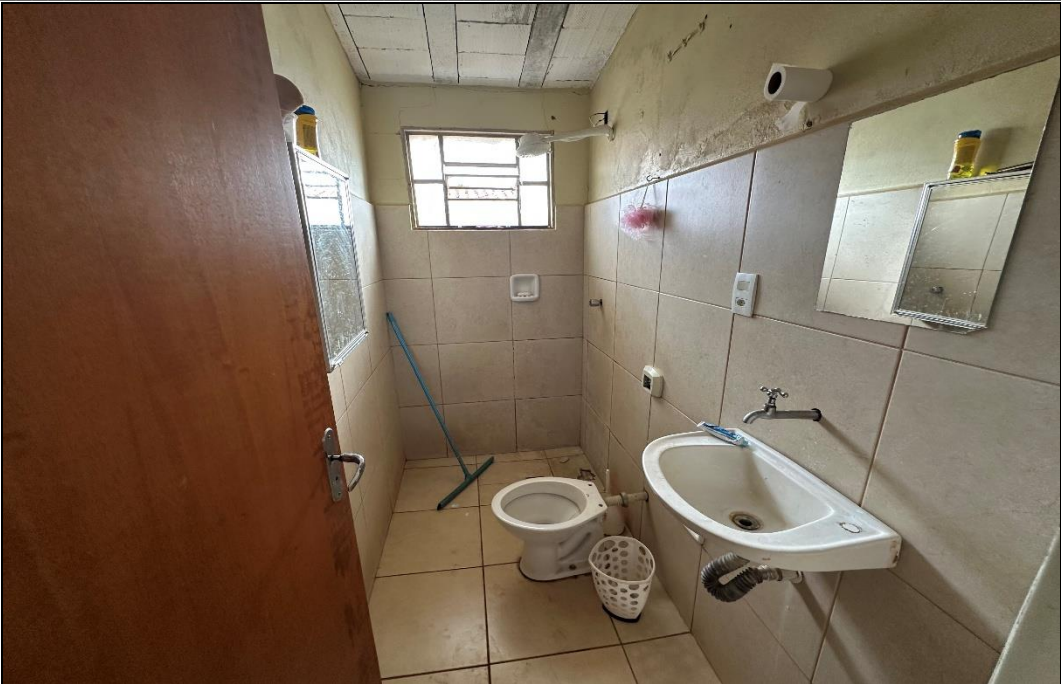


FOTO 06 – Vista geral do banheiro do imóvel.

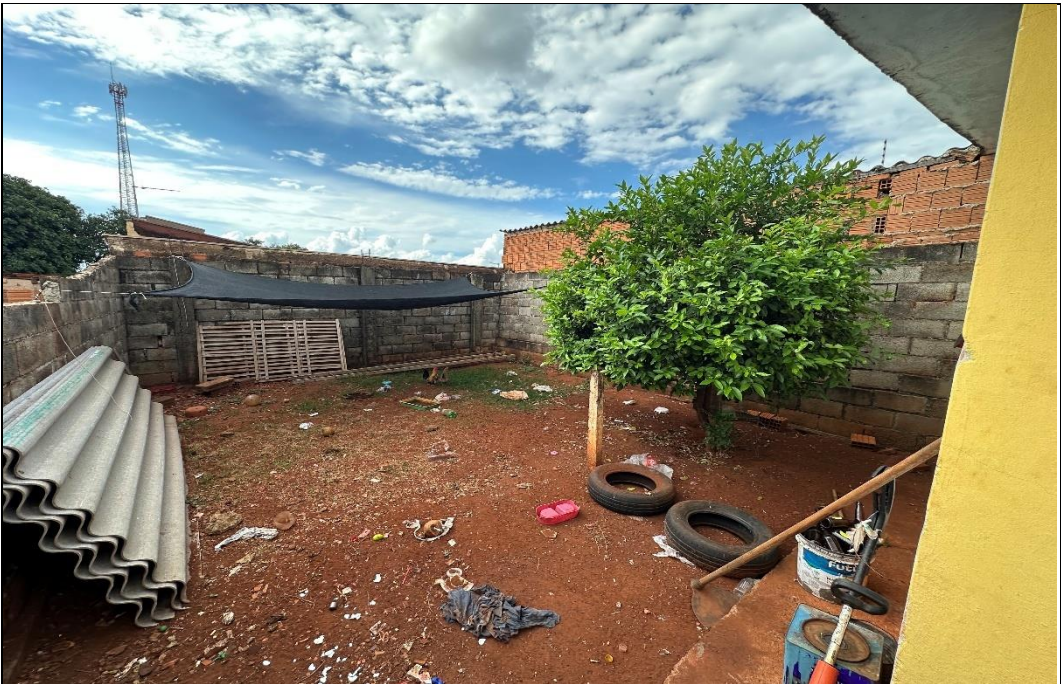


FOTO 07 – Vista geral do quintal nos fundos do imóvel.

- **Edificação lateral direita (“B”):**

Passeio público com calçamento de concreto, portão de ferro, área externa do imóvel (quintal) com piso parte concretado.

De alvenaria de tijolos, cobertura de telhas do tipo Eternit, padrão popular, idade de construção de aproximadamente 13 anos, necessitando de reparos; com os seguintes compartimentos: garagem coberta e 02 quartos cobertos com telhas Eternit sobre estrutura de madeira, sala de estar, cozinha e banheiro lajotados.

Área Edificada lajotada = 44,55 m²

Área Edificada sem laje = 37,08 m²



FOTO 08 – Vista frontal do imóvel pela Avenida Alberto Gomiero.



FOTO 09 – Vista frontal do imóvel e da garagem coberta.



FOTO 10 – Vista do corredor lateral do imóvel.



FOTO 11 – Vista geral da cozinha do imóvel.



FOTO 12 – Vista geral de um dos dormitórios do imóvel.



FOTO 13 – Vista geral da sala de estar do imóvel.



FOTO 14 – Vista geral do banheiro do imóvel.

3.2) Imóvel residencial - Matrícula nº 54.588

Local: Avenida Bruno Ópice nº323, Carmo



Imagem indicando a localização do imóvel vistoriado. **Fonte:** Google Earth.

Terreno: 623,10m²

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto. Imóvel descrito na matrícula nº 54.588 do 1º cartório de registro de imóveis desta cidade de Araraquara, conforme as fls. 510 dos Autos, ou seja:

“ Um terreno designado lote 06 (seis), situado na avenida Bruno Ópice, a 36,00 metros da esquina da rua Tenente/ Joaquim Nunes Cabral, lado ímpar da avenida, no quarteirão completado pela avenida Martinho Gerhard Rolfsen e rua dos Libaneses, com a área de 623,10 metros quadrados, medindo 13,40 metros de frente para a Avenida Bruno Ópice; 13,40 metros nos fundos, onde divide com Manoel Muniz (prédio nº1566 da rua Tenente Joaquim Nunes Cabral); 46,50 metros da frente aos prédio nº305 da mesma avenida, de Oswaldo Lui e

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

46,50metros da frente aos fundos, pelo lado direito, onde divide com o lote 7,da proprietária.”

Edificação: 263,00m²

Construção residencial térrea, área quadrada total existente de 263,00 metros quadrados, conforme medições “in loco” e ficha cadastral nº 13.045.023.00 (vide anexo), constante na Prefeitura Municipal de Araraquara.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO			
41651	13.045.023.00				
NOME PROPRIETÁRIO ROBERTO MASSAFERA MARIA CRISTINA HEGG MASSAFERA					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV BRUNO OPICE Nº 323 LOTE 006 CARMO ARARAQUARA SP CEP 14801-082					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA AV ESPANHA Nº 780 CENTRO CEP 14801-130 ARARAQUARA SP APTO 131					
ANO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL	VALOR VENAL TOTAL
1987	623,10	263,00	226.882,11	464.402,56	691.284,67
TESTADAS PRINCIPAL	MATRICULA	MATRICULA 2/DATA	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA	Código e Zona	
13,40	54588 -	0	0	2522-ZEUS-ZOEMI-AEIU-ACOP	
DATA EMISSÃO	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO				
19/05/2025					

Imagem da ficha cadastral do imóvel. **Fonte:** Prefeitura Municipal de Araraquara

Passeio público com calçamento em concreto e portão de ferro. A área externa do imóvel (quintal) possui piso parcialmente concretado.

A edificação é construída em alvenaria de tijolos, com laje e cobertura em telhas cerâmicas do tipo romana. As esquadrias são de ferro, com portas em ferro, madeira e vidro, e o revestimento do piso é cerâmico. O imóvel apresenta padrão construtivo médio e possui aproximadamente 32 anos de edificação, necessitando de reparos, tais como substituição de louças sanitárias danificadas nos banheiros,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2025 às 15:29 , sob o número WARQ25700817250 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código fKA63QuF.

conserto de portas de madeira e ferro quebradas, além da realização de pintura interna e externa.

O imóvel é composto pelos seguintes compartimentos: garagem coberta, cozinha/copa (com pia, gabinete e revestimento total em azulejos), lavabo, escritório, três suítes com closet, uma sala de TV, uma sala de estar e área de serviço.



FOTO 01 – Vista geral frontal do imóvel vistoriado.



FOTO 02 – Vista geral frontal do imóvel avaliando.

...a do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 11:14, sob o n...
...processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código fncg9p6.



FOTO 03 – Vista geral da sala de estar do imóvel.



FOTO 04 – Vista geral da cozinha do imóvel.



FOTO 05 – Vista geral da pia da cozinha com gabinete de madeira.

I, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 11:14, sob o
https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código f6c9gp6.
ite https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código f6c9gp6.



FOTO 06 – Vista geral de um dos banheiros do imóvel.



FOTO 07 – Vista geral da área externa de fundos do imóvel



FOTO 08 – Vista geral da área externa dos fundos do imóvel.

do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 11:14, sob o I, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribuna do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2022 às 11:14, sob o processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código fh6cg9p6. ite <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, il processo 1015542-66.2019.8.26.0037 e código fh6cg9p6.

4) AVALIAÇÃO

4.1) Nível de precisão

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

4.2) Método Utilizado

- Para os terrenos

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

- Para as benfeitorias

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na página da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

4.3) Valor do Terreno (VT) do imóvel matrícula nº 9.073

Obtido a partir de pesquisa imobiliária realizada na região do imóvel avaliando. As amostras foram obtidas a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro e em bairros circunvizinhos ao imóvel avaliando, considerando as mesmas características, obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

AMOSTRA 01	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 110.000,00	
Área: 250,00m²	Ref.: 2605179076
Local: Rua Antônio Eugênio Nogueira da Gama - Jardim Universal	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 100.000,00 x 0,9 / 250	
Vu = R\$ 396,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universal-bairros-araraquara-250m2-venda-RS110000-id-2605179076/?source=ranking%2Crp	



AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 130.000,00	
Área: 300,00m²	Ref.: 2605265551
Local: Avenida Luiz Rossato - Jardim Universal	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 130.000,00 x 0,9 / 300	
Vu = R\$ 390,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universal-bairros-araraquara-300m2-venda-RS130000-id-2605265551/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 120.000,00	
Área: 307,00m²	Ref.: 2735127680
Local: Rua Antônio Eugênio Nogueira da Gama - Jardim Universal	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 120.000,00 x 0,9 / 307	
Vu = R\$ 351,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universal-bairros-araraquara-307m2-venda-RS120000-id-2735127680/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 04	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 110.000,00	
Área: 250,00m²	Ref.: 2605179073
Local: Rua Maria Marchi Vissali - Jardim Universal	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 110.000,00 x 0,9 / 250	
Vu = R\$ 396,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universal-bairros-araraquara-250m2-venda-RS110000-id-2605179073/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 05	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 660.000,00	
Área: 1500,00m²	
Ref.: 2605235080	
Local: Rua Maria Marchi Vissali - Jardim Universal	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")	
Vu para terreno: R\$ 660.000,00 x 0,9 / 1500	
Vu = R\$ 396,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-universal-bairros-araraquara-1500m2-venda-RS660000-id-2605235080/?source=ranking%2Crp	

Média aritmética =
$$\frac{\text{R\$ 396,00} + \text{R\$ 390,00} + \text{R\$ 351,00} + \text{R\$ 396,00} + \text{R\$ 396,00}}{5}$$

Média aritmética = R\$ 385,80/m²

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$ 385,80/m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Inferior (-30%) = R\$ 270,06/m²
Limite Superior (+30%) = R\$ 501,54/m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a **Vu = R\$ 385,80/m².**

PORTANTO:

Terreno referente a matrícula nº9.073

$VT = Vu \times \text{Área do terreno}$

$VT = R\$ 385,80/m^2 \times 306m^2$

VT (Valor do Terreno) = R\$ 118.054,80

4.4) Valor do Terreno (VT) do imóvel matrícula nº 54.588

Obtido a partir de pesquisa imobiliária realizada na região do imóvel avaliando. As amostras foram obtidas a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro e em bairros circunvizinhos ao imóvel avaliando, considerando as mesmas características, obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

AMOSTRA 01	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 160.000,00	
Área: 305,00m²	Ref.: 2772384615
Local: Rua João Gurgel - Jardim do Carmo	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo lbape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 160.000,00 x 0,9 / 305	
Vu = R\$ 472,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-carmo-bairros-araraquara-305m2-venda-RS160000-id-2772384615/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 175.000,00	
Área: 312,00m²	Ref.: 2619169096
Local: Avenida Francisco Sampaio Peixoto - Jardim do Carmo	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 175.000,00 x 0,9 / 312	
Vu = R\$ 504,80	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-carmo-bairros-araraquara-312m2-venda-RS175000-id-2619169096/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 340.000,00	
Área: 760,00m²	Ref.: 2523034833
Local: Jardim do Carmo	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 340.000,00 x 0,9 / 760	
Vu = R\$ 402,63	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-carmo-bairros-araraquara-760m2-venda-RS340000-id-2523034833/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 04	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 250.000,00	
Área: 480,00m²	Ref.: 2605229488
Local: Avenida Coronel José Xavier de Mendonça - Jardim do Carmo	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 250.000,00 x 0,9 / 480	
Vu = R\$ 468,75	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-carmo-bairros-araraquara-480m2-venda-RS250000-id-2605229488/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 05	
Fonte pesquisada: Viva Real	
Valor: R\$ 339.660,00	
Área: 759,50m²	Ref.: 2806376142
Local: Avenida Francisco Sampaio Peixoto - Jardim do Carmo	
Data da pesquisa: 19/05/2025	
	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 339.660,00 x 0,9 / 759,50	
Vu = R\$ 402,49	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-carmo-bairros-araraquara-1m2-venda-RS339660-id-2806376142/?source=ranking%2Crp	

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$ } 472,00 + 504,80 + 402,63 + 468,75 + 402,49}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 450,13/\text{m}^2$$

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$ 450,13/m², os limites impostos são:

Média Saneada

$$\text{Limite Inferior } (-30\%) = \text{R\$ } 315,10/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior } (+30\%) = \text{R\$ } 585,17/\text{m}^2$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a **Vu = R\$ 450,13/m².**

PORTANTO:

Terreno referente a matrícula nº54.588

$$VT = Vu \times \text{Área do terreno}$$

$$VT = \text{R\$ } 450,13/\text{m}^2 \times 623,10\text{m}^2$$

$$\text{VT (Valor do Terreno)} = \text{R\$ } 280.476,00$$

4.5) Valor da Edificação (VE)

4.5.1) Edificação do imóvel referente a matrícula nº9.073 Lado (“A”)

- Área edificada = 44,55 m²

VU = R\$ 2.264,04 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

março, 2025

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.831,53	2.525,93	1.305,60	3.882,53	2.414,46	1.468,06	3.449,42	2.318,42	1.131,01
Residencial médio (2)	3.143,52	2.025,17	1.118,35	3.178,13	1.919,46	1.258,67	2.816,57	1.849,88	966,68
Residencial popular (3)	2.264,04	1.434,53	829,51	2.388,22	1.457,72	930,50	2.108,64	1.392,37	716,26
Sobrado popular (11)	2.752,05	1.758,02	994,03	2.784,74	1.670,08	1.114,66	2.435,52	1.584,53	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.266,77	2.255,20	1.011,57	3.212,01	2.067,80	1.144,22	2.855,86	1.962,04	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.963,08	2.137,22	825,86	2.986,28	2.060,27	926,01	2.782,72	2.059,77	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.802,44	1.859,46	942,98	2.925,15	1.863,44	1.061,71	2.611,43	1.791,53	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.561,30	1.564,01	997,29	2.867,39	1.459,88	1.407,51	2.517,68	1.427,47	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.302,26	1.362,30	939,96	2.363,44	1.307,95	1.055,49	2.020,93	1.210,66	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.395,82	2.197,91	1.197,91	3.217,21	1.864,38	1.352,83	3.295,30	2.247,16	1.048,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.684,92	2.669,82	1.015,10	3.513,24	2.364,16	1.149,08	3.111,28	2.217,51	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.369,68	2.377,23	992,45	3.323,13	2.213,06	1.110,07	3.054,39	2.221,15	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.637,83	1.970,76	667,06	2.637,20	1.874,95	762,24	2.368,59	1.780,33	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 50,7 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos entre simples e importantes).

Sendo assim temos:

$$d = \frac{(100 - kd)}{100} = \frac{(100 - 50,7)}{100} = 0,493$$

$$VE_A = R\$ 2.264,04/m^2 \times 0,493 \times 44,55 \text{ m}^2 = \underline{R\$ 49.725,45}$$

4.5.2) Edificação do imóvel referente a matrícula nº9.073 ("B")

- Área edificada lajetada = 44,55m²

VU = R\$ 2.264,04 – para edificação de padrão popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 65,0 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos importantes).

Sendo assim temos:

$$d = \frac{(100 - kd)}{100} = \frac{(100 - 65,0)}{100} = 0,35$$

$$VE_{B1} = R\$ 2.264,04/m^2 \times 0,35 \times 44,55m^2 = \underline{R\$ 35.302,04}$$

- Edificação sem laje = 37,08m²

Considerando que a edificação sem laje tem valor inferior perante o outro tipo de edificação, torna-se necessário ajustar o Valor unitário (Vu) da construção, de forma a refletir adequadamente suas características construtivas frente aos critérios de avaliação adotados. Dessa forma, aplica-se um fator de depreciação proporcional, conforme demonstrado a seguir:

$$Vu = \frac{R\$ 2.264,04}{2} = R\$ 1132,02/m^2$$

Sendo assim temos:

$VE_{B2} = R\$ 1132,02/m^2 \times 0,35 \times 37,08m^2 = \underline{R\$ 14.691,35}$

PORTANTO:

Valor da Edificação (VE) = $VE_A + VE_{B1} + VE_{B2}$

Valor da Edificação (VE) = $R\$ 49.725,45 + R\$ 35.302,04 + R\$ 14.691,35$

Valor da Edificação (VE) = R\$ 99.718,84

4.5.3) Edificação do imóvel referente a matrícula nº54.588

- Área edificada = 263,00m²

VU = R\$ 3.143,52 – para residencial padrão médio - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

março, 2025

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.831,53	2.525,93	1.305,60	3.882,53	2.414,46	1.468,06	3.449,42	2.318,42	1.131,01
Residencial médio (2)	3.143,52	2.025,17	1.118,35	3.178,13	1.919,46	1.258,67	2.816,57	1.849,88	966,68
Residencial popular (3)	2.264,04	1.434,53	829,51	2.388,22	1.457,72	930,50	2.108,64	1.392,37	716,26
Sobrado popular (11)	2.752,05	1.758,02	994,03	2.784,74	1.670,08	1.114,66	2.435,52	1.584,53	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.266,77	2.255,20	1.011,57	3.212,01	2.067,80	1.144,22	2.855,86	1.962,04	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.963,08	2.137,22	825,86	2.986,28	2.060,27	926,01	2.782,72	2.059,77	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.802,44	1.859,46	942,98	2.925,15	1.863,44	1.061,71	2.611,43	1.791,53	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.561,30	1.564,01	997,29	2.867,39	1.459,88	1.407,51	2.517,68	1.427,47	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.302,26	1.362,30	939,96	2.363,44	1.307,95	1.055,49	2.020,93	1.210,66	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.395,82	2.197,91	1.197,91	3.217,21	1.864,38	1.352,83	3.295,30	2.247,16	1.048,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.684,92	2.669,82	1.015,10	3.513,24	2.364,16	1.149,08	3.111,28	2.217,51	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.369,68	2.377,23	992,45	3.323,13	2.213,06	1.110,07	3.054,39	2.221,15	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.637,83	1.970,76	667,06	2.637,20	1.874,95	762,24	2.368,59	1.780,33	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 47,3 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos simples e importantes).

Sendo assim temos:

$$d = \frac{(100 - kd)}{100} = \frac{(100 - 47,3)}{100} = 0,527$$

$$VE = R\$ 3.143,52/m^2 \times 0,527 \times 263,00m^2 = \underline{R\$ 435.695,00}$$

4.6) Valor dos Imóveis (VI)

VI = Valor do terreno (VT) + Valor da Edificação (VE)

- Imóvel referente a matrícula nº9.073

$$VI = VT + VE \Rightarrow VI = R\$ 118.054,80 + R\$ 99.718,84$$

$$\underline{VI = R\$ 217.773,64}$$

- Imóvel referente a matrícula nº54.588

$$VI = VT + VE \Rightarrow VI = R\$ 280.476,00 + R\$ 435.695,00$$

$$\underline{VI = R\$ 716.171,00}$$

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

30

5) **CONCLUSÃO**

O presente laudo conclui que os valores totais dos imóveis (edificação + terreno) são, respectivamente:

Matrícula nº9.073:

R\$ 217.780,00 (duzentos e dezessete mil setecentos e oitenta reais).

Matrícula nº54.588:

R\$ 716.200,00 (setecentos e dezesseis mil e duzentos reais).

6) **ENCERRAMENTO**

Encerro o presente trabalho, composto por 30 laudas, onde realizei vistoria “in loco” nos 2 imóveis objetos desta ação.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 21 de maio de 2025.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)