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

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

- **PROCESSO nº 1003612-41.2025.8.26.0037**

- **CLASSE – ASSUNTO: "PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO"**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como requerente **HIPÓLITO CORRÊA DE OLIVEIRA** e como requerido **ANDRÉA CAMPANHÃ DO CARMO**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Exa., para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Outrossim, requer o perito a necessária autorização para liberação de seus honorários profissionais a serem pagos pela DEFENSORIA PÚBLICA, conforme documentos juntados nos Autos; havendo necessidade da comunicação escrita do Juízo para a Secretária de Justiça e Cidadania, quanto a realização do trabalho pericial a contento.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 17 de dezembro de 2025.

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

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

LAUDO TÉCNICO

1) FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem como objetivo realizar avaliação do imóvel, inscrito na matrícula nº 76.064 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, conforme decisão judicial às fls.184/186 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

A vistoria foi realizada no dia 19/11/2025 por este profissional, diretamente no local a ser avaliado, situado na Avenida Benito Barbieri nº 497, Vila Harmonia – Araraquara/SP. A perícia foi acompanhada pela requerida e moradora da residência, Sra. Andrea Campanhã do Carmo.

Fonte: Google Mapas Imagem indicando a localização do imóvel vistoriado.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

3) CONSTATAÇÕES

3.1) Terreno

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

O terreno possui área total de terreno de 600,00m², conforme consta na ficha cadastral nº18.020.024.00, emitida pela 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

INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO
18.020.024.00	2025	17/12/2025	REAL	0306	51325

PROPRIETÁRIO
HIPOLITO CORREA DE OLIVEIRA

COMPROMISSÁRIO

ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA PRINCIPAL	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA	FATOR GLEBA
600,00	354,06	12,00	0,98	2012	1,00
VALOR VENAL TERRENO	**VALOR VENAL PRÉDIO**	**ALÍQUOTA**	**VALOR IMPOSTO**	**DESCONTO/MORADIA**	**IPTU VERDE LC 889 e 895**
312.101,40	651.799,38	0,3500	3.373,65	NÃO	0,00

VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 76064 TRANSCRIÇÃO: 0
0,00	0,00	0,00	963.900,78	3.373,65	

ENDEREÇO DE ENTREGA
R VICENTE DE PAULA DALE COUTINHO (GAL. EX.) Nº 55 IMPERADOR (JD) CEP 14806-230 ARARAQUARA SP

ENDEREÇO DO IMÓVEL — ANDAR — APARTAMENTO
AV BENITO BARBIERI Nº 497 LOTE 16 QUADRA 58 HARMONIA (VL) ARARAQUARA SP CEP 14802-570

Fonte: Prefeitura de Araraquara. Ficha cadastral do imóvel.

O terreno do imóvel é identificado como lote 16 da quadra 58 do loteamento Vila Harmonia. Sua área perimetral está descrita na matrícula nº 76064 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

3.2) Edificação

O imóvel possui uma edificação assobradada, em regular estado de conservação, necessitando de simples reparos, padrão de construção médio, com idade construtiva de 14 anos.

O projeto aprovado foi junto a Prefeitura Municipal de Araraquara, em 28 de maio de 2012 com área construída de 354,06 metros quadrados, sendo observada durante a vistoria e descrita da seguinte maneira: frente do imóvel murado, calçamento frontal concretado, portão metálico para entrada de veículos e social, área frontal descoberta com piso de concreto estampado (Techstone), edificação lajotada, cobertura com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, esquadrias de alumínio com vidros e de madeira, portas de madeira, piso cerâmico, piso porcelanato na área interna, paredes azulejadas nas cozinhas, copa, banheiros, lavanderia e lavabo, escada de acesso ao pavimento superior com corrimão e degraus de madeira, paredes internas e externas com pintura em bom estado.

A residência possui os seguintes compartimentos: Garagem coberta na área frontal com três vagas para automóveis; sala de estar/jantar ampla; cozinha com copa; 04 dormitórios, sendo duas suítes, lavabo, lavanderia e nos fundos área de lazer com churrasqueira e piscina e um amplo quintal descoberto.

A área de lazer construída nos fundos não foi prevista no projeto aprovada e foi executada posteriormente pelos proprietários, o local possui 12,00 metros x 3,50 metros, perfazendo uma área de 42,00 metros quadrados.

Portanto a área total construída do imóvel vistoriado é de:

354,06m² (construção aprovada) + 42,00m² (área de lazer) = 396,06m²

A seguir sera anexado as imagens do projeto aprovado fornecida pela requerida Sra. Andrea no dia da vistoria.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

Projeto Arquitetônico

Folha Única

OBRA: REGULARIZAÇÃO RESIDENCIAL

LOCAL: AV. BENITO BARBIERI , Nº 497

BAIRRO: VILA HARMONIA

PROPRIETÁRIO: HIPÓLITO CORRÊA DE OLIVEIRA

SITUAÇÃO S/ ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA P.M.A. DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E QUE AS ÁGUAS PLUVIAIS NÃO SERÃO LIGADAS A REDE DE ESGOTO E SERÁ ATENDIDA A LEI 4.868 DE 17/07/97.

PROPRIETÁRIO – HIPÓLITO CORRÊA DE OLIVEIRA

DECLARO QUE A OBRA SERÁ EXECUTADA RIGOROSAMENTE DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, E SE HOUVER ALGUMA IRREGULARIDADE QUE IMPEÇA A CONCESSÃO DO HABITE-SE, A ADEQUAÇÃO DA MESMA ÀS NORMAS EM VIGOR SERÃO DE MINHA INTEIRA RESPONSABILIDADE.

AUTOR DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO — ARQta. PRISCILA VASQUES CREPALDI
CAU nº57706-5

Priscila Crepaldi

245.955
R.R.T.

ÁREAS m²

TERRENO	600.00 m²
PAV. TÉRREO:	
PRINCIPAL	138.43 m²
GARAGEM	27.82 m²
VARANDA	42.48 m²
TOTAL PAV. TÉRREO	208.73 m²
PAV. SUPERIOR	145.33 m²
TOTAL	354.06 m²
LIVRE	391.27 m²

APROVAÇÃO

Comparecer perante o Instituto do Seguro Social - INSS no prazo de 30 (trinta) dias contados do início da suas atividades, para matricular a obra de construção em serviço, sob o não cumprimento sujeita o responsável à multa na forma estabelecida no artigo 92 da Lei nº 8212 de 24 de julho de 1991 e suas alterações.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria de Desenvolvimento Urbano
Gerência de Aprovação de Projetos
APROVADO
Guichê 23761112 - Processo 1881 A9
28/05/2012

Marcos Roberto de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA 5061118088

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA
FOLHA Nº 151

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

FACHADA PRINCIPAL

Escala 1:100

N.M.

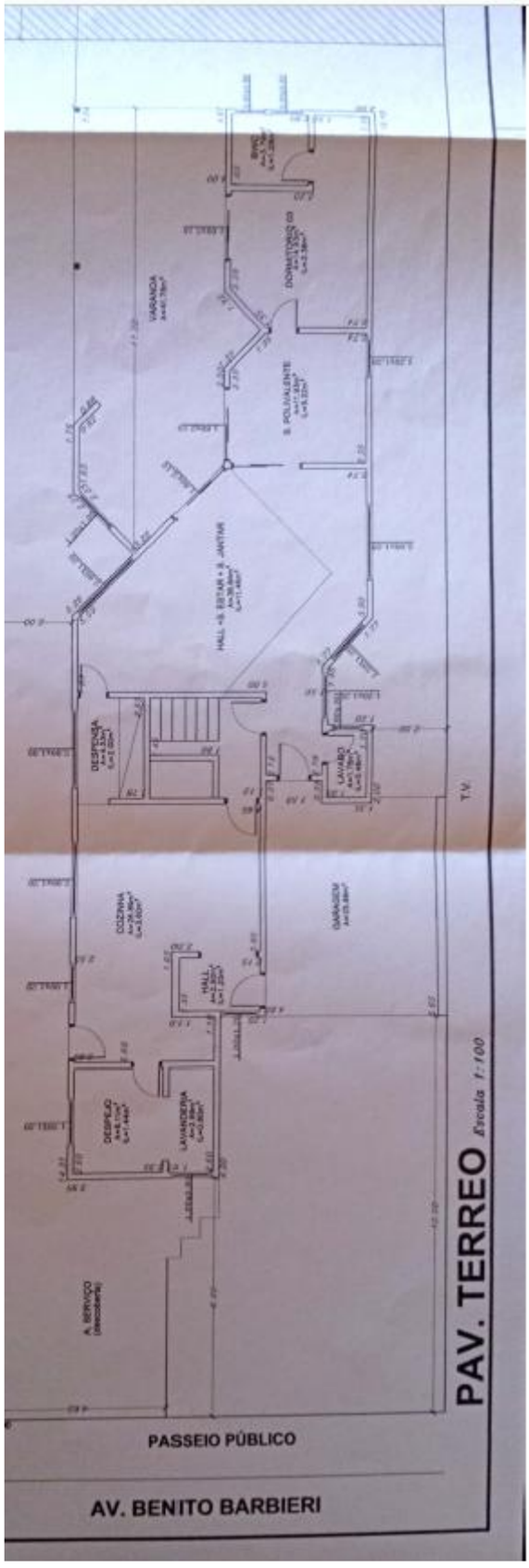
A.C.V./A.P.=174.00 m²

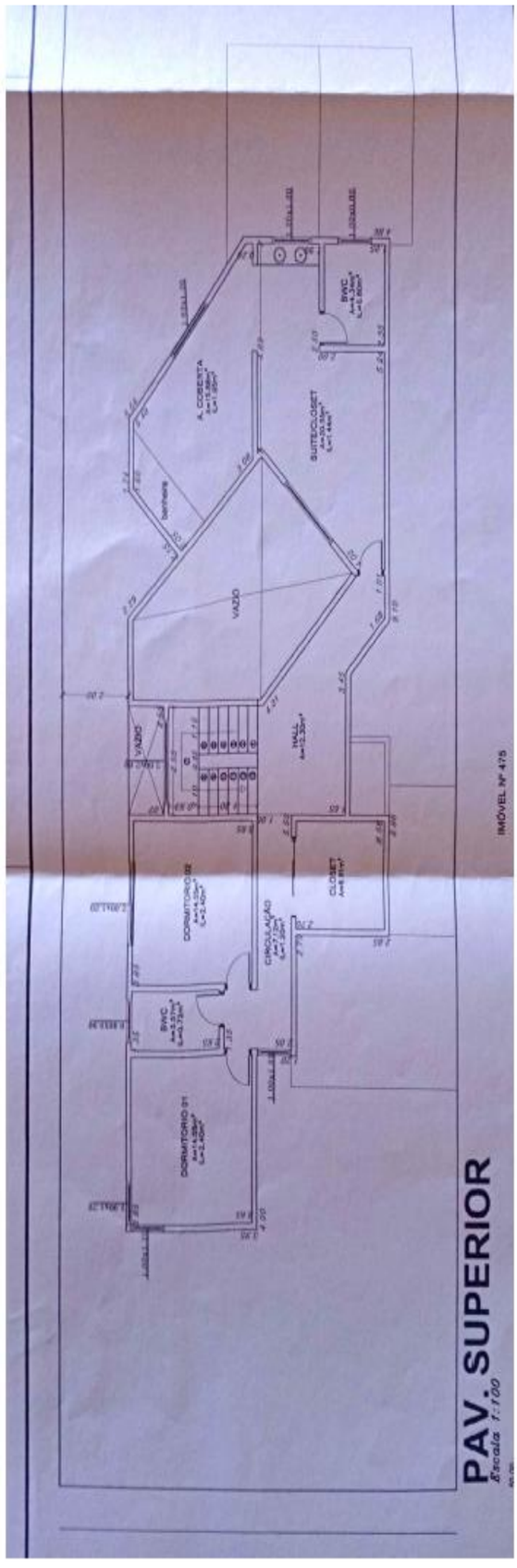
ZONEAMENTO ZOPRE-AEIU	USO DO SOLO INÓCUO	TIPO DE VIA LOCAL
INSC. CADASTRAL 18.020.024	MATRÍCULA C.R.I. 76.064	Nº DO LOTE 16
Nº DA QUADRA 58	LOTEAMENTO Vila Harmonia	
ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO Av. Prof. Sebatião de ALmeida Machado, nº515.		
I. OCUPAÇÃO 34.78%	I. APROVEITAMENTO 0,5901	Nº DE PAVIMENTOS 02
I. PERMEABILIDADE 30 %	I. COBERT. VEGETAL 30 %	ESCALA 1 : 100
PÉ DIREITO 3.00 m	TIPO DE PISO CERÂMICO	TIPO DE FORRO LAJOTA
ALTURA DO FECHO FRONTAL 2.20 m	REVESTIMENTO IMPERMEÁVEL COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E BANHEIROS COM AZULEJO ATÉ O TETO (H=2,90m)	ALVENARIA TIJOLO "DE BARRO" COMUM BEIRAL: 0,60 m
TIPO DE COBERTURA TELHAS DE BARRO	ESCADA: espelho=0.18 m degrau=0.30 m	ESPESSURA DAS PAREDES 1 TIJOLO 0.25m 1/2 TIJOLO 0.15m

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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





Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

4) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 01 – Vista frontal do imóvel situado na Avenida Benito Barbieri nº 497 – Vila Harmonia

FOTO 02 – Vista geral da área externa frontal da residência.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

FOTO 03 – Vista geral da garagem do imóvel.

FOTO 03 – Vista geral da sala de estar/jantar.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

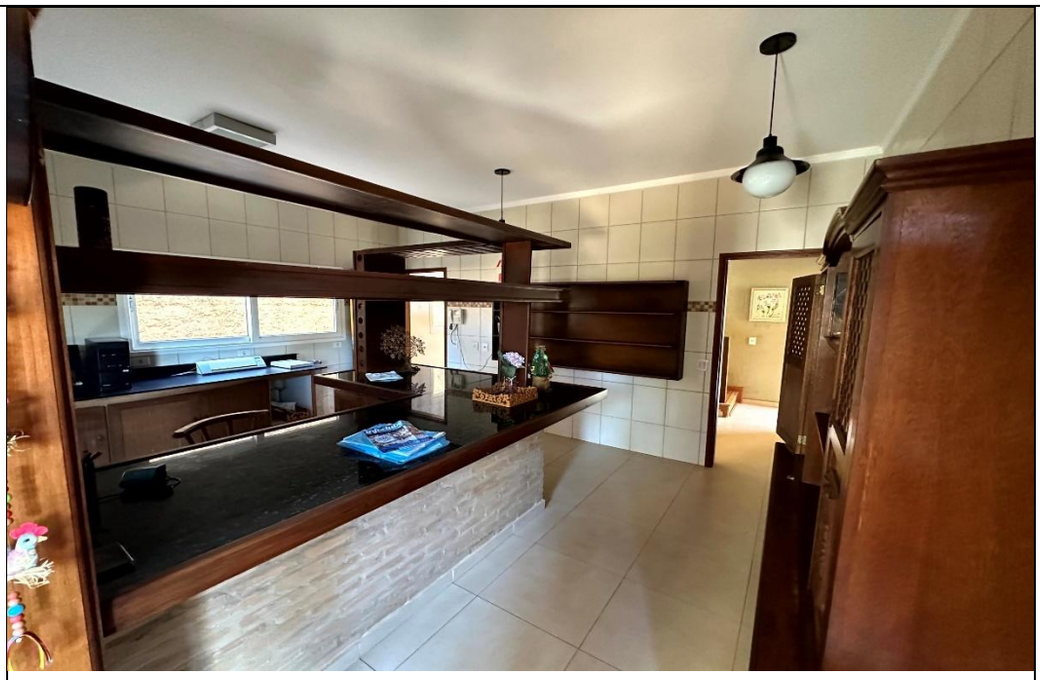


FOTO 04 – Vista geral da cozinha.

FOTO 05 – Vista geral interna da residência.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

FOTO 06 – Vista geral interna da residência.

FOTO 07 – Vista geral de uma das cozinhas da residência.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

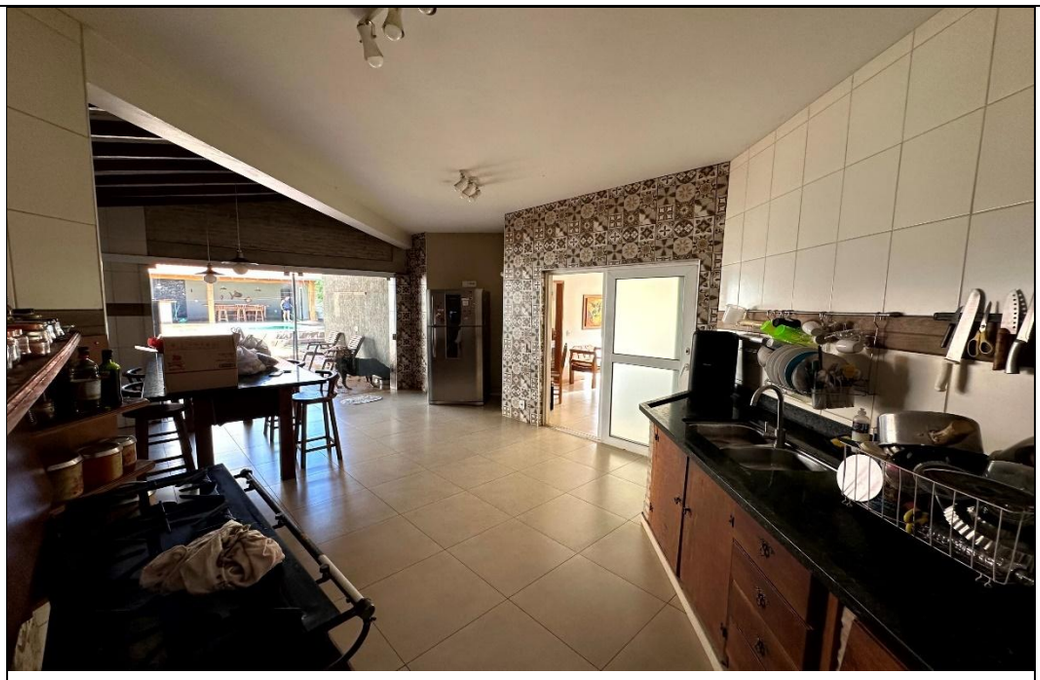


FOTO 08 – Vista geral da cozinha/varanda.

FOTO 09 – Vista geral da sala de TV.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

FOTO 10 – Vista geral de um dos banheiros.

FOTO 11 – Vista geral do acesso ao pavimento superior.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

FOTO 12 – Vista geral do hall de entrada do pavimento superior.

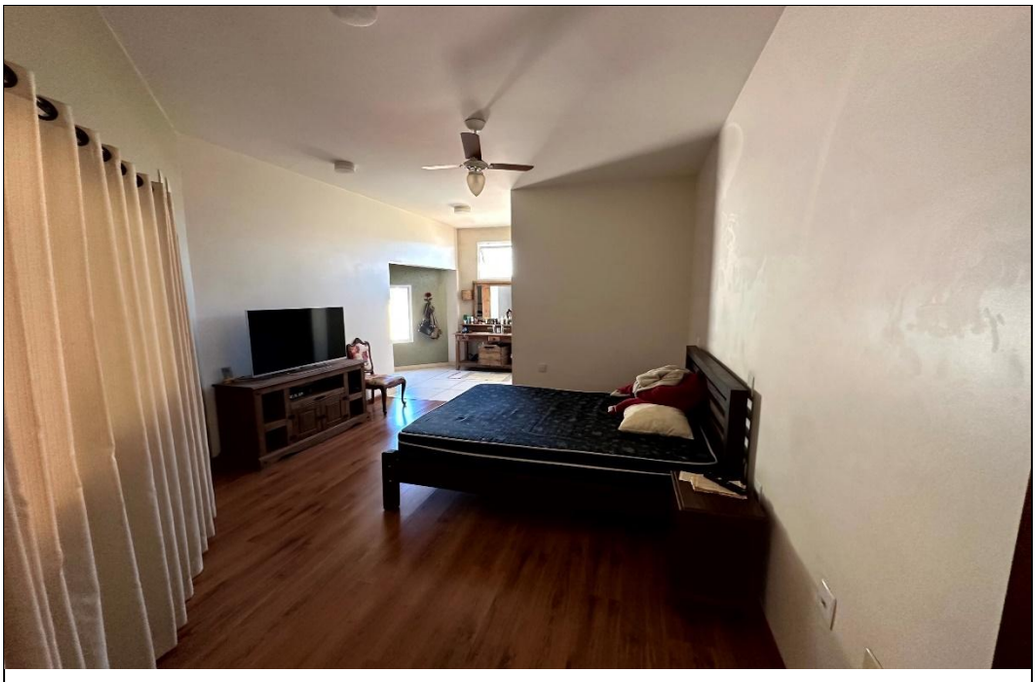


FOTO 13 – Vista geral de uma das suítes do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

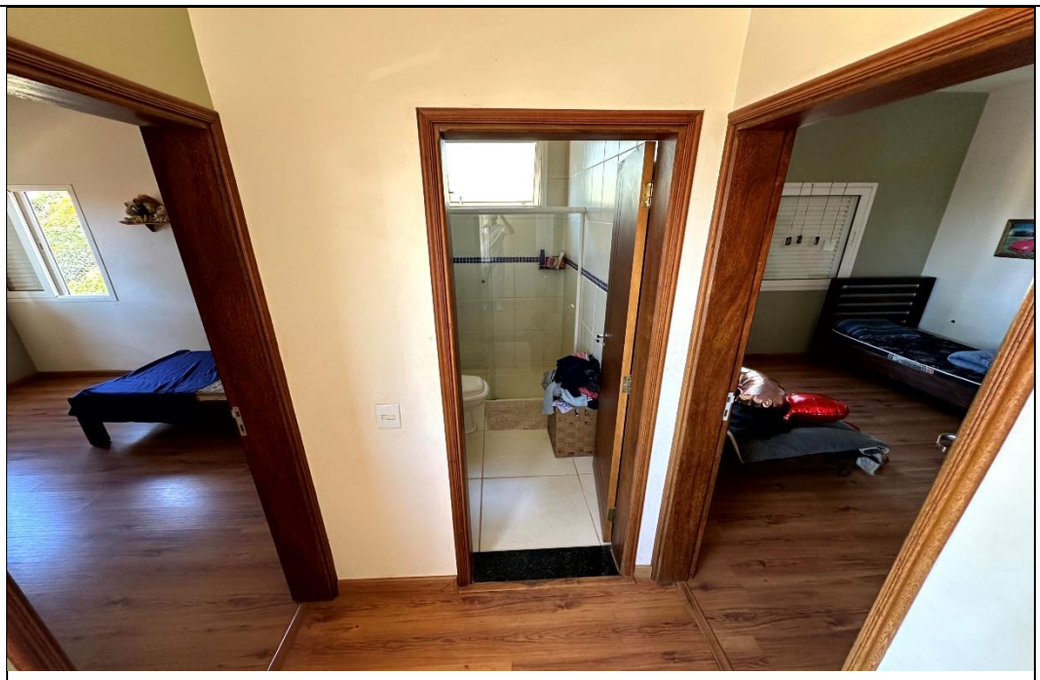


FOTO 14 – Vista dos dois dormitórios e banheiro social.

FOTO 15 – Vista parcial da lavandeira/área de serviço.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

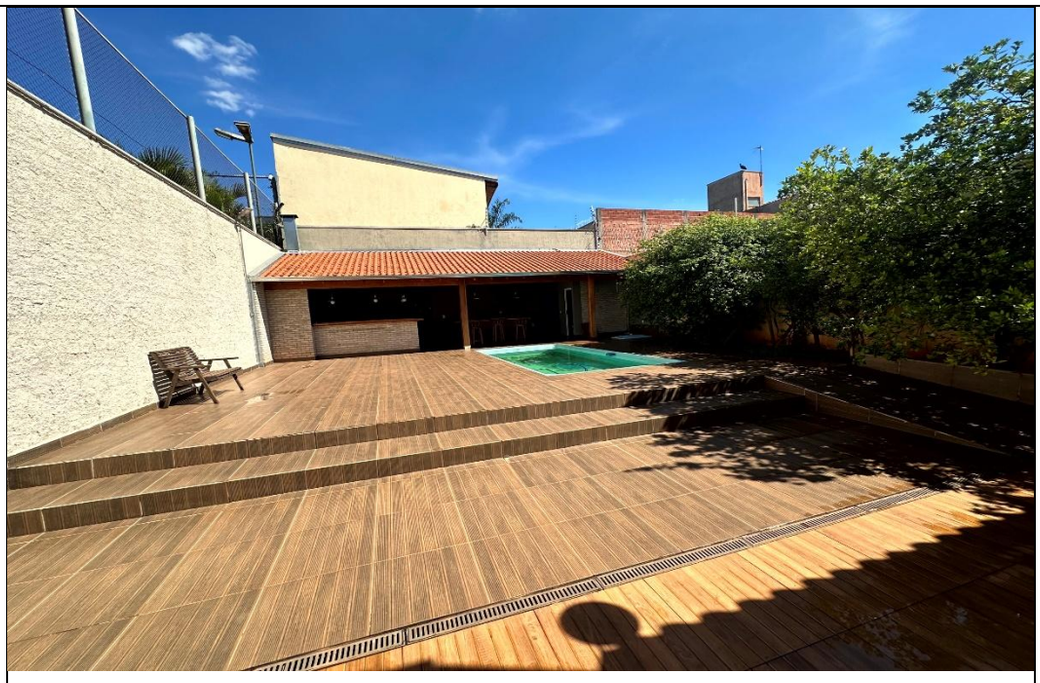


FOTO 16 – Vista geral da área externa nos fundos com piscina e área de churrasqueira.

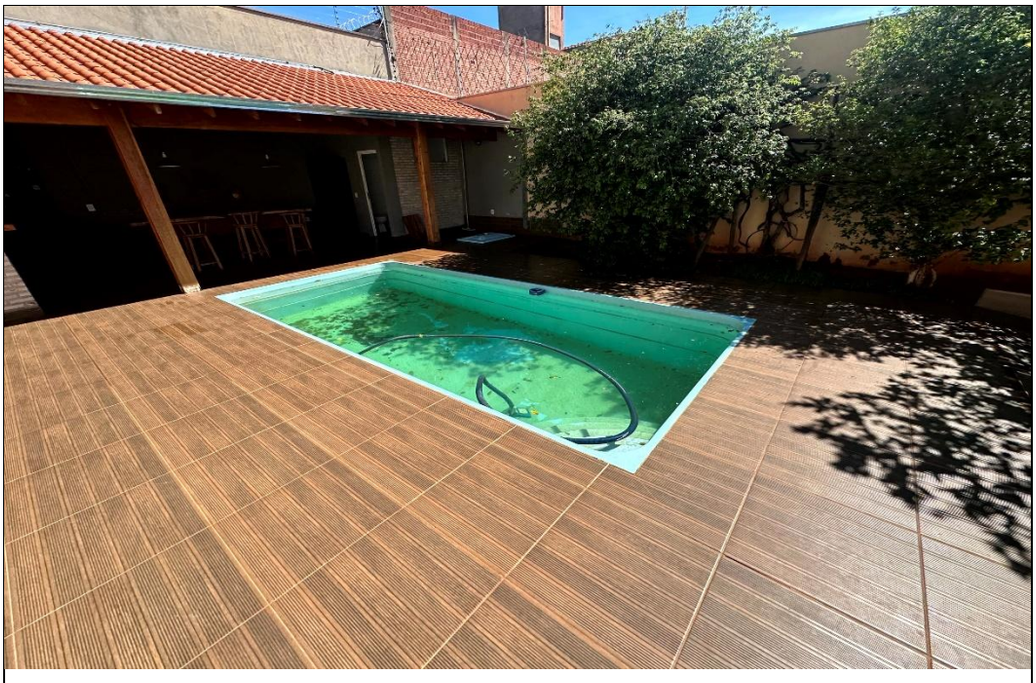


FOTO 17 – Vista geral da piscina.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

FOTO 18 – Vista geral da área de churrasqueira.

FOTO 19 – Vista geral externa da edificação avaliada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

5) AVALIAÇÃO

5.1) 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.

5.2) Método Utilizado

Para o terreno:

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 construtiva (Critério de Ross-Heidecke).

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

5.3) Valor do Terreno (VT)

O valor foi obtido a partir de pesquisa imobiliária realizada na região do imóvel avaliado. As amostras consideradas pertencem ao mesmo bairro, incluindo imóveis localizados na mesma via, ou seja, Avenida Benito Barbieri, com características semelhantes às do imóvel em questão. Com base nesses dados, obteve-se o seguinte valor unitário médio:

Amostras de referência:

AMOSTRA 01		
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis		
Valor: R$ 420.000,00		
Área: 600,00m²	**Ref.:** 17749	
Local: Av. Benito Barbieri – Vila Harmonia		
Data da pesquisa: 17/12/2025		
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$ 420.000,00 x 0,9 / 600		
VU = R$ 630,00		
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-harmonia-bairros-araraquara-600m2-venda-RS420000-id-2841992119/?source=ranking%2Crp		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis	
Valor: R$ 400.000,00	
Área: 600,00m² **Ref:**15929	
Local: Av. Professor Flamínio Favero – Vila Harmonia	
Data da pesquisa: 17/12/2025	
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$ 400.000,00 x 0,9 / 600	
VU = R$ 600,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-harmonia-bairros-araraquara-600m2-venda-RS400000-id-2636786458/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Tedde Work	
Valor: R$ 400.000,00	
Área: 600,00m² **Ref:** 40871	
Local: Av. Luiza Helena de Barros – Vila Harmonia	
Data da pesquisa: 17/12/2025	
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$ 400.000,00 x 0,9 / 600	
VU = R$ 600,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-harmonia-bairros-araraquara-600m2-venda-RS400000-id-2854347987/?source=ranking%2Crp	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

AMOSTRA 04	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis	
Valor: R$ 420.000,00	
Área: 600,00m² **Ref:** 12817	
Local: Av. Armando Correa de Siqueira – Vila Harmonia.	
Data da pesquisa: 17/12/2025	
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$ 420.000,00 x 0,9 / 600	
VU = R$ 630,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-harmonia-bairros-araraquara-600m2-venda-RS420000-id-2605174405/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 05	
Fonte pesquisada: Grupo Investe	
Valor: R$ 450.000,00	
Área: 600,00m² **Ref:** TE0017_INVE	
Local: Av. Dona Corina David – Vila Harmonia	
Data da pesquisa: 17/12/2025	
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$ 450.000,00 x 0,9 / 600	
VU = R$ 675,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-harmonia-bairros-araraquara-10m2-venda-RS450000-id-2827317871/?source=ranking%2Crp	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

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

Média aritmética = $\frac{630,00 + 600,00 + 600,00 + 630,00 + 675,00}{5}$

Média aritmética = R$ 627,00/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$627,00/m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Inferior (+30%) = R$ 815,10/m²
Limite Superior (-30%) = R$ 438,90/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 R$ 627,00/m².

Vu = R$ 627,00/m²

PORTANTO:

VT = Vu x Área do terreno

VT = R$ 627,00/m² x 600,00m²

VT = R$ 376.200,00

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

5.4) Valor da Edificação (VE)

- Construção = 396,06m²

Vu = R$ 3.200,39 – para edificação 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) — outubro, 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)	3.902,00	2.518,26	1.383,74	3.873,15	2.405,09	1.468,06	3.436,70	2.305,69	1.131,01
Residencial médio (2)	3.200,39	2.014,55	1.185,85	3.164,57	1.905,90	1.258,67	2.804,01	1.837,33	966,68
Residencial popular (3)	2.320,69	1.441,09	879,61	2.397,83	1.467,32	930,50	2.120,38	1.404,11	716,26
Sobrado popular (11)	2.820,64	1.766,95	1.053,69	2.792,98	1.678,32	1.114,66	2.446,21	1.595,22	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.342,13	2.270,88	1.071,25	3.218,22	2.074,00	1.144,22	2.865,03	1.971,21	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.963,03	2.137,17	825,86	2.984,45	2.058,44	926,01	2.782,49	2.059,54	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.892,61	1.893,02	999,59	2.947,41	1.885,70	1.061,71	2.634,23	1.814,33	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.622,89	1.566,01	1.056,89	2.865,96	1.458,45	1.407,51	2.520,15	1.429,94	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.342,93	1.346,64	996,30	2.347,01	1.291,52	1.055,49	2.008,06	1.197,79	810,27
Comercial									
Prédio sem elevador médio (8)	3.514,19	2.244,64	1.269,55	3.254,48	1.901,65	1.352,83	3.345,95	2.297,80	1.048,14
Prédio com elevador fino (7)	3.753,07	2.677,21	1.075,85	3.491,77	2.342,69	1.149,08	3.103,91	2.210,14	893,77
Clinica Veterinária (14)	3.368,95	2.316,96	1.051,99	3.271,21	2.161,14	1.110,07	3.000,05	2.166,81	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.737,96	2.030,89	707,06	2.697,88	1.935,63	762,24	2.428,06	1.839,80	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 34,10 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma edificação com idade construtiva de 14 anos, necessitando de reparos simples).

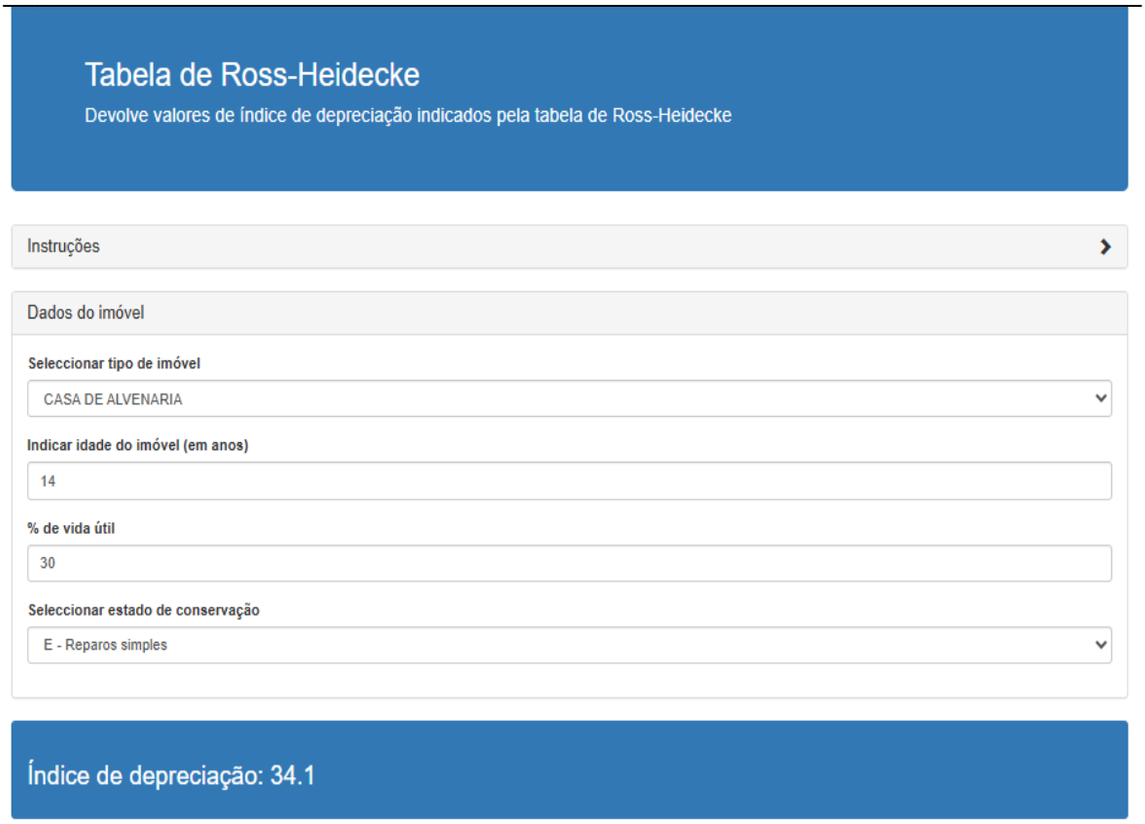
Sendo assim temos:

$$d = \frac{(100 - kd)}{100} = \frac{(100 - 34{,}10)}{100} = 0{,}659$$

VE = R$ 3.200,39/m² x 0,659 x 396,06m²

VE = R$ 835.313,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.



Fonte: https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html

5.5) Valor do Imóvel (VI)

VI = Edificação (VE) + Terreno (VT) =

VI = R$ 835.313,12 + R$ 376.200,00 =

Valor do Imóvel (VI) = R$ 1.211.513,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.

6) CONCLUSÃO

O presente laudo conclui que o valor total do imóvel avaliando (edificação + terreno) é de **R$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).**

7) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, composto por 25 páginas, sendo que realizei vistoria no imóvel acompanhado da requerida, constatando sua característica, padrão construtivo, localização, idade de construção, entre outros aspectos importantes.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 17 de dezembro de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2025 às 16:06 , sob o número WARQ25702131371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003612-41.2025.8.26.0037 e código M2BG4VUn.