

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Exmo. Senhor Doutor
Juiz de Direito da Vara Única
Da Comarca de Aguai

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.0083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

Paschoal Francisco Dessimoni, Engenheiro Civil, CREA nº. 0601163880, nomeado Perito Judicial conforme fls. 515/516 no PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.0083, Procedimento Comum Cível - **Condomínio**, sendo Requerente Leonidas Rosa Junior e outros e Requerido Ricardo Rosa e outros, vem pelo presente apresentar:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

1. - PRELIMINARES.

1.1.- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho, conforme DECISÃO de fls. 515 a 516 dos autos, a seguir colada:

II. No tocante ao ponto controvertido, fica sanada a omissão, incluindo-se a alegada indivisibilidade do imóvel, determinando-se ainda sua avaliação, por perito oficial, nomeado o Sr. PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI que deverá apresentar proposta de honorários, a serem rateados igualmente entre as partes, no prazo de 05 (cinco) dias.

o original, assinado r
 e esse o site https://es

E como ponto controvertido, conforme DECISÃO de fls. 515 a 516 dos autos, a seguir colada, temos:

Fls. 510/514:

I. A alegação de decisão surpresa no tocante à indivisibilidade legal do imóvel restou sanada pela manifestação dos embargantes no recurso interposto.

E sendo o imóvel indivisível entre todos os condôminos na medida de suas frações, há indivisibilidade a autorizar o ajuizamento da ação.

Se o imóvel fosse dividido em dois lotes, como apontado pelo embargante para sustentar sua alegação de divisibilidade, havendo cinco condôminos, continuaria a haver condomínio, em dois imóveis distintos e, agora, indivisíveis.

Em suma, a tese não prospera, havendo interesse no ajuizamento de ação de extinção de condomínio.

Por fim, a mera possibilidade de, **futuramente**, o imóvel vir a se tornar um condomínio de lotes, também não retira o interesse processual dos autores no sentido de, diante do **atual** cenário de indivisibilidade, postularem a extinção do condomínio existente.

digitalmente por ANDRE ACAYABA DE REZENDE, liberado nos autos em
 ij.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o pro

1.2.- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.

Determinar o VALOR DE MERCADO da área em pauta, cuja matrícula encontra-se acostada às fls. 19 a 22 dos autos, abaixo colada - parte, conforme segue:

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AGUAÍ/SP	
matrícula	ficha	25 de agosto de 2015.	
4523	01	CNS: 14.656-3	
<p>IMÓVEL: REMANESCENTE DE UMA ÁREA DE TERRAS, identificada por GLEBA N.º 01 (um), situada em zona urbana, neste município e comarca de AGUAÍ-SP.</p> <p>DESCRIÇÃO: contém a área superficial de 83.284,84m² (oitenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro decímetros quadrados) ou 8,33 hectares ou ainda 3,44 alqueires, delimitado por um polígono irregular, com divisas bem definidas por cercas e córrego, com seu início no vértice nº 1A (um A), junto ao alinhamento da Rua Eleodoro Mateus de Moraes e Área expropriada (matrícula nº 3.752 Aguaí); daí segue pelo alinhamento da Rua Eleodoro Mateus de Moraes com rumo magnético de 15º05'41" NE com a distância de 64,64m (sessenta e quatro metros e sessenta e quatro centímetros) até o vértice nº 02 (dois), confrontando com a referida Rua; daí segue com rumo magnético de 79º16'56" NE com a distância de 21,57 (vinte e um metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice nº 03 (três), confrontando com a Rua Carolina F. Silveira; daí segue com rumo</p>			

19

:020-às 14:13 , sob o número 10001605520208260083
000160-55-2020.8.26.0083 e código 5B2A364.

1.3. - CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR.

Conceitualmente, o valor a ser analisado apoia-se nos princípios ditados pela NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, segundo a qual o valor de um bem ou de seu aluguel é determinado em função da metodologia aplicável, a qual por sua vez depende, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

De acordo com a definição que consta da Parte 1 da NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, o valor de mercado é a:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Também, segundo a definição que consta do Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP, o valor de mercado é:

“A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data.”

2. – VISTORIA

Segundo o artigo 474 do Código de Processo Civil:

“As partes terão ciência da data e local designados pelo Juiz ou indicados pelo perito para ter início à produção de prova”

Cumpridas as exigências legais, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram devidamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. dos autos; foi realizada diligência técnica in loco, em vinte e três (23) de fevereiro de 2021, às 9h00min, com a presença de:

I.- Pelos Requerentes:

Assistente Técnico: Eng. Civil Roberto Mauro Costa

II. - Pelos Requeridos:

Assistente Técnico Eng. Civil Gilberto de Camillo e
Ricardo Rosa - proprietário

2.1. - DA DILIGENCIA TÉCNICA;

2.1.1. – MEIOS DE ACESSO e LOCALIZAÇÃO:

Conforme imagem a seguir colada, do GOOGLE EARTH;

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 1 – GOOGLE EARTH
DETALHE: Área em pauta, sendo que:

SETA VERDE indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/03/2021 às 17:04, sob o número WAAI21700046381. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000160-55.2020.8.26.0083 e código 79159A1.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.2. - DA ÁREA AVALIADA.

Em fls. 19 a 22 e 246 a 252 dos autos, na Matrícula 4.523, livro nº. 2 - REGISTRO GERAL, do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS da Comarca de Aguaí/SP indicando que a referida área esta dentro do perímetro urbano, conforme abaixo indicada:

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE AGUAÍ/SP**
Praça Getúlio Vargas, nº 270 - Centro - Fone: (19) 3652-6096
E-mail: registroaguaí@hotmail.com

fls. 246

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AGUAÍ/SP	
matrícula	ficha	CNS: 14.656-3	
4523	01	25 de agosto de 2015.	
<p>IMÓVEL: REMANESCENTE DE UMA ÁREA DE TERRAS, identificada por GLEBA Nº 01 (um), situada em zona urbana, neste município e comarca de AGUAÍ-SP.</p> <p>DESCRIÇÃO: contém a área oficial de 83.284,84m² (oitenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro decímetros</p>			

100069070
17B 368.

2.1.3. - QUANTO ÀS BENFEITORIAS.

Conforme perícia realizada no local, foram identificadas as seguintes benfeitorias:

- 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
- 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
- 2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO
- 2.1.3.4. - ESCRITÓRIO
- 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
- 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
- 2.1.3.7. - PISCINA
- 2.1.3.8. - SILO

A seguir, para cada benfeitoria identificada acima, temos:

- A. - Foto da Fachada;
- B. - Descrição da Construção - comodoss;
- C. - Memorial Descritivo dos Materiais Empregados nas construções - principais;
- D. - Área construída.

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL



2.1.3.1.A. - FOTO: RESIDÊNCIA PRINCIPAL

Detalhe: Fachada de fundos.

2.1.3.1.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodos

Residência composta de:

Sala:

Lavabo:

Dois (2) Dormitórios:

Banheiro:

Sala Refeição:

Cozinha:

Varanda:

Dois (2) Dormitórios:

Banheiro:

Área de churrasco:

Lavanderia:

2.1.3.1.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerâmicas sobre madeiramento

Piso: Cerâmico e porcelanato

Revestimento de paredes: reboco, com partes em tijolos aparentes.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em parte e parte em forro de madeira e/ou PVC

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.1.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área Total} = (31,73 \times 8,82) - ((0,76 \times 1,65 + 3,86 \times (1,71 + 0,76))) = 269,07\text{m}^2$$

$$\text{Área - varanda} = (2,42 \times 1,690 + (18,12 \times 3,33)) = 64,43\text{m}^2$$

$$\text{Área - residencial} = 204,64\text{m}^2$$
2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS**2.1.3.2.A. - FOTO: ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS**

Detalhe: Fachada.

2.1.3.2.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodos

Residência composta de:

Sala:

Dois (2) Dormitórios:

Dois (2) Banheiro:

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.2.C. - MEMORIAL DESCRITICO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerências sobre madeiramento

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: reboco, com partes em tijolos aparentes.

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em todos os cômodos

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.2.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área Total = 15,58 * 4,13 = 64,35m²

2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO



2.1.3.3.A. - FOTO: ÁREA COM UM APARTAMENTO

Detalhe: Fachada.

2.1.3.3.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodoss

Residência composta de:

Dormitório:

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Banheiro:

2.1.3.3.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerâmicas sobre madeiramento

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: reboco

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Forro de madeira e/ou PVC

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.3.D. - ÁREA CONSTRUIDA.**Área Total = (4,24*3,79) = 16,07m²****2.1.3.4. - ESCRITÓRIO****2.1.3.4.A. - FOTO: ESCRITÓRIO****Detalhe:** Fachada.**2.1.3.4.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodos**

Composta de:

Escritório.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.4.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerâmicas sobre madeiramento

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: reboco, com partes em tijolos aparentes.

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Com laje

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.4.D. - ÁREA CONSTRUIDA.**Área total = (3,92*5,98) = 23,44m²****2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO****2.1.3.5.A. - FOTO: RESIDÊNCIA CASEIRO**

Detalhe: Fachada.

2.1.3.5.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodos

Residência composta de:

Sala:

Dois (2) Dormitórios:

Banheiro:

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Cozinha e Copa:

Banheiro:

Varanda:

2.1.3.5.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerâmicas sobre madeiramento

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: reboco.

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em parte e parte em forro de madeira e/ou PVC

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.5.D. - ÁREA CONSTRUIDA.**Área Total** = $(10,34 * 5,94) + (2,85 * 10,34) = 90,88m^2$ **Área - varanda** = $(2,85 * 10,34) = 29,46m^2$ **Área residencial** = $61,42m^2$ **2.1.3.6. - DEPÓSITOS****2.1.3.6.A. - FOTO: DEPÓSITOS****Detalhe:** Vista Geral.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.6.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodos

Residência composta de:

Depósitos independentes em número de seis(6)

Banheiro: Um

2.1.3.6.C. - MEMORIAL DESCRITICO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerências sobre madeiramento

Piso: Concreto

Revestimento de paredes: reboco

Revestimentos em banheiro: cerâmicos - parte

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: inexistente.

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.6.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área Total} = (20,38*4,20) - (1,91*0,34) + (11,93*7,28) + (8,03*6,32) = 222,55\text{m}^2$$

2.1.3.7. - PISCINA**2.1.3.7.A. - FOTO: PISCINA****Detalhe:** Vista Geral.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.7.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO -

Piscina em alvenaria, medindo 6,85m x 13,80m, com profundidade variando de 0,90m a 1,90m, revestida em azulejos.

Com área ao redor em pedras, com área de 138,11m²

2.1.3.7.C. - MEMORIAL DESCRITICO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Estrutural.

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: cerâmico

Área ao redor: em pedras

2.1.3.7.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área piscina = $(13,80 * 6,85) = 94,53\text{m}^2$

Área piso = $(19,10 * 12,18) - (13,80 * 6,85) = 138,11\text{m}^2$

2.1.3.8. - SILO**2.1.3.8.A. - FOTO: SILO****Detalhe: Vista Geral.**

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.8.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Silo a céu aberto, coberto com lona.
Profundidade = 1,71m

2.1.3.8.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

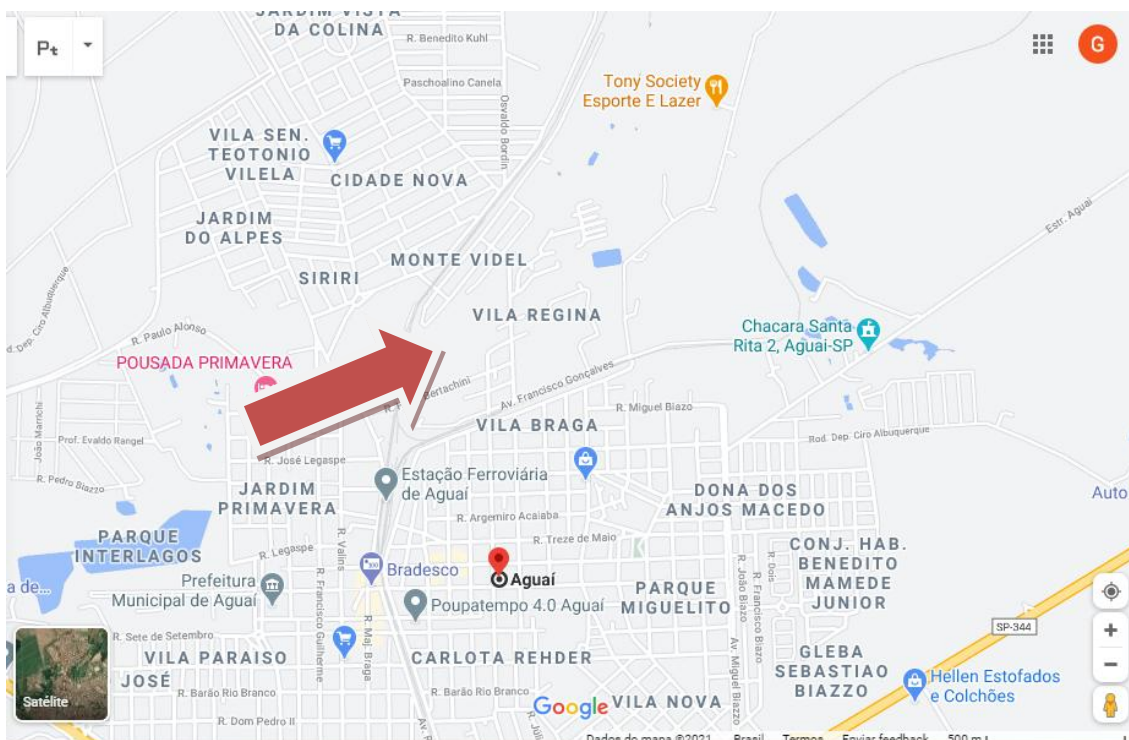
Cobertura: Lnexiste

Piso: Concreto

Revestimento de paredes: reboco

2.1.3.8.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área total = $(5,55 * 20,55) = 114,05m^2$

2.2. - QUANTO A REGIÃO DO AVALIANDO e LOCALIZAÇÃO DA ÁREA:**IMAGEM: GOOGLE MAPS****Detalhe:**

SETA VERMELHA indica área em pauta

Área contornada por bairros, sendo região propícia para execução de loteamento e/ou similares.

3. – QUANTO A METODOLOGIA:

Devido á localização da área em pauta, inclusive sendo área urbana, será avaliada como:

GLEBA URBANIZÁVEL ou seja:

Pela ABNT NBR 14653-2:2004:

"Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

No glossário IBAPE/SP;

"Grande extensão de terreno, que, por suas características físicas e de localização próxima a área urbana, ou a loteamentos implantados, e destinação legal, permita aproveitamento, mais eficiente, com a sua transformação economicamente viável através de loteamento, desmembramento ou implantação de conjunto habitacional, desde que sua escala de implantação simultânea no mercado local não resulte em inviabilização.

3.1. - METODOLOGIA:

A metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A sua escolha deve ser justificada e ater-se aos estabelecido na Parte 1 da NBR 14653, bem como nas demais partes que a compõem, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor (NBR 14653-1:2001; item 8.1.1).

As glebas podem ser avaliadas por meio de dois métodos distintos:

- > Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o
- > Método Involutivo.

A NBR 14653-2:2004 especifica no item 11.3:

11.3 Glebas Urbanizáveis:

11.3.1 A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

3.2. - APROVEITAMENTO DA GLEBA:

Em virtude das grandes extensões, aliadas às suas situações, as glebas podem ser aproveitadas, em regra geral, a partir de quatro mecanismos legais:

- > Desmembramentos;
- > Loteamento (Subdivisão da área maior em pequenos lotes);
- > Construção de casa em Condomínio (residências);
- > Construção de Conjunto Residencial (apartamento);
- > Construção de Condomínio Comercial (escritórios).

3.2.1. - Loteamento (Subdivisão da área maior em pequenos lotes);

Portanto, consideraremos como aproveitamento da área a implantação de Loteamento, ou seja:

"A subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes." (NBR 14653-2:2004)

3.3. - CÁLCULO DA AVALIAÇÃO DA GLEBA.

Para o CÁLCULO DA AVALIAÇÃO DA GLEBA, verificaremos:

3.2.1. - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)

Onde será aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado ou Método Direto, é aquele que define o valor do bem (imóvel) de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico. Assim no "Método Comparativo", como o próprio nome indica, o valor de um imóvel é obtido através da comparação com imóveis que apresentam as mesmas características e utilização e que se situem em suas proximidades.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Na realidade, trata-se de método que envolve várias medidas acauteladoras, para que se obtenha um resultado positivo, uma vez que exige o conhecimento comprovado de transações (preferencialmente) e ofertas semelhantes que possam fornecer dados homogêneos e passíveis de aplicação no caso que se esteja examinando. A inexistência de tais elementos ou a inexistência de comprovação para informações obtidas por meio de indagações não permite a aplicação deste método, e quaisquer resultados que se obtenham sem a indispensável prova deixam de oferecer maior significado, perdendo o sentido que lhes possibilitaria o cotejo e consideração para o cálculo do valor procurado.

Como, para a avaliação da área em pauta, não existem elementos que satisfaçam as variáveis informadas, aplicaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado ou Método Direto para **CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO - (R\$/m²), calculando o valor unitário do avaliando, tendo como comparativo o valor de terrenos existentes e a venda em bairros próximos, a saber:**

**Jardim Monte Videl,
Vila Regina,
Vila Braga,**

Conforme **ANEXO E.**

3.2.2. - DESPESAS DE URBANIZAÇÃO - ANEXO F:

As despesas de urbanização são calculadas em função da execução dos serviços públicos pelo loteador á semelhança dos presentes na região e em função do padrão definido para o loteamento, cujos valores (para módulo de 1.000m² de área útil) são divulgados pela revista "Construção \mercado" da editora PINI, setor Índices e Custos, tabela Avaliação de Glebas.

Conforme **ANEXO F**, teremos como despesas de urbanização **(R\$ por 1000m² de área útil).**

3.2.2. - VALOR DA GLEBA:

Conforme **ANEXO G**, teremos a avaliação da gleba.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

4. - CONSIDERAÇÕES

4.1. - A matrícula n° 4523 - Do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aguai/SP
Livro n° 2 - Registro Geral.
Com área de 83.284,84m².

4.2. - Para a avaliação serão consideradas:

4.2.1. - Para avaliação das BENFEITORIAS:

Serão consideradas as áreas levantadas no local.

4.2.2. - Para avaliação do TERRENO:

Será considerada as área indicadas na A matrícula n° 4523 - Do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aguai/SP

5. - AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Conforme ANEXO G:

AVALIAÇÃO DO TERRENO

R\$2.320.000,00 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

6. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Conforme ANEXO H:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

R\$850.000,00(OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

7. – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Tendo a avaliação do imóvel como sendo a soma das avaliações do terreno - ANEXO G, com a avaliação das benfeitorias - ANEXO H, temos:

AVAL. DO IMÓVEL = AVAL. DO TERRENO + AVAL. DAS BENFEITORIAS

Conforme ANEXO I:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$3.170.000,00 (TRÊS MILHÕES, CENTOS E SETENTA MIL REAIS)

8. - CONCLUSÃO

Tendo em vista os resultados acima apresentados, além das ponderações efetuadas nos demais itens deste trabalho, e:

- 6.1. - Considerando a localização do imóvel;
- 6.2. - Considerando a situação econômica do país;
- 6.3. - Considerando o mercado;
- 6.4. - Considerando a pesquisa de mercado realizadas;

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$3.170.000,00 (TRÊS MILHÕES, CENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

9. - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi elaborado este Laudo Pericial, que é composto por cento e vinte e cinco (125) folhas incluindo onze (11) anexos e assinado digitalmente.

ANEXO A - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO PERÍMETRO URBANO

Contendo duas (2) folhas.

ANEXO B - CADASTRO: INCRA

Contendo duas (2) folhas.

ANEXO C - ART n°. 28027230201387643, Registrada em 12/11/20

Contendo três (3) folhas.

ANEXO D - BOLETIM SINDUSCON/SP

Contendo duas (2) folhas.

ANEXO E - AVALIAÇÃO: VALOR UNITÁRIO DA ÁREA

Contendo vinte e duas (22) folhas.

ANEXO F - AVALIAÇÃO: DESPESAS DE URBANIZAÇÃO

Contendo quatro (4) folhas.

ANEXO G - AVALIAÇÃO: GLEBA

Contendo nove (9) folhas.

ANEXO H - AVALIAÇÃO: BENFEITORIAS

Contendo quinze (15) folhas.

ANEXO I - AVALIAÇÃO: DO IMÓVEL

Contendo duas (2) folhas.

ANEXO J - EVOLUÇÃO DA REGIÃO - GOOGLE EARTH-PRO

Contendo cinco (5) folhas.

ANEXO K - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Contendo trinta e oito (38) folhas.

Casa Branca, 22 de março de 2021.

Paschoal Francisco Dessimoni
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Perito Judicial

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO A

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO PERÍMETRO URBANA

CONTENDO DUAS (2) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

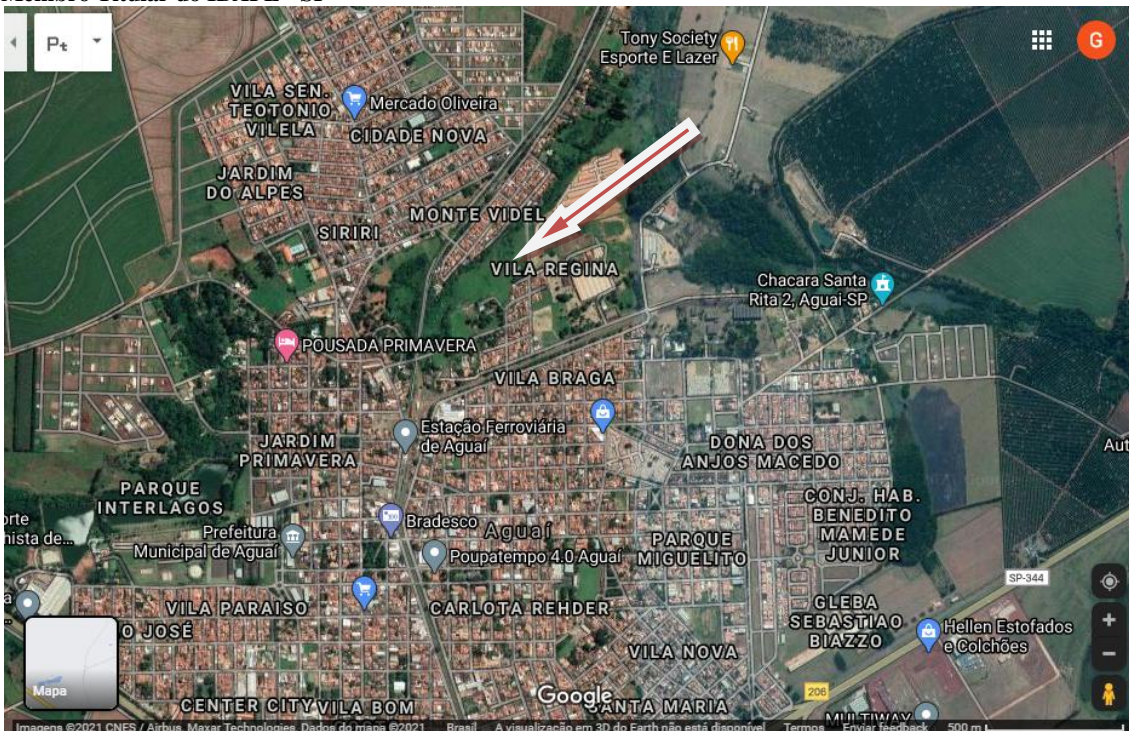


IMAGEM: GOOGLE MAPS

Detalhe:

SETA VERMELHA indica área em pauta

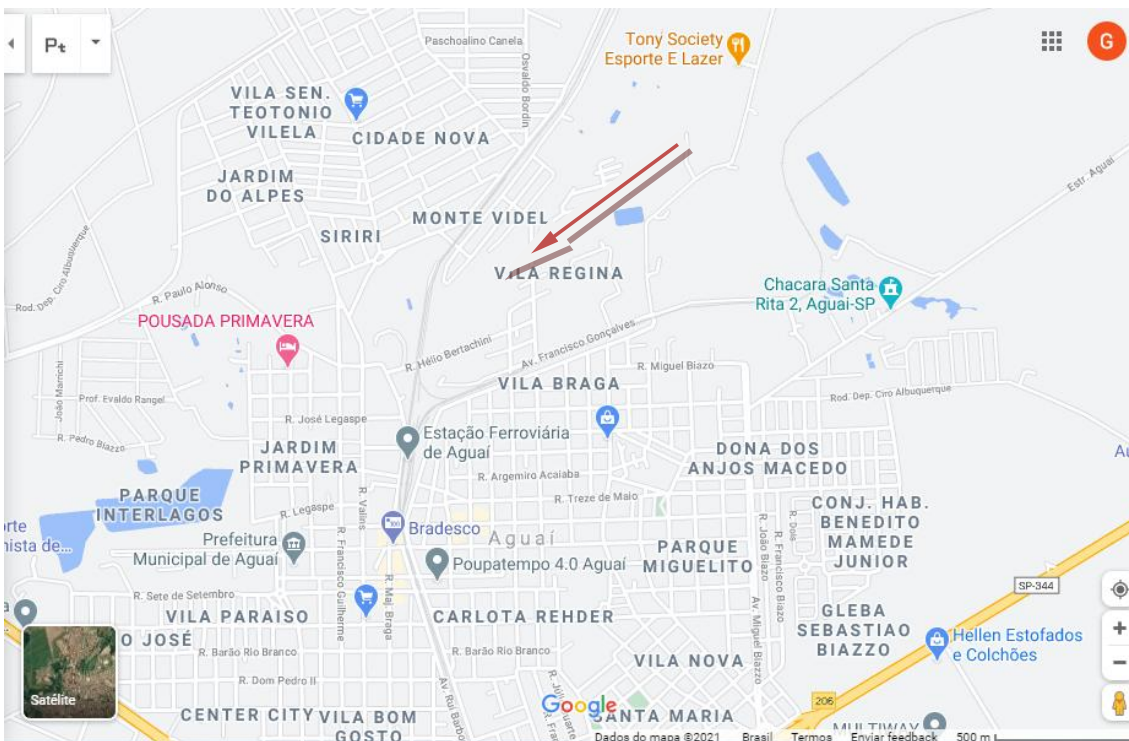


IMAGEM: GOOGLE MAPS

Detalhe:

SETA VERMELHA indica área em pauta

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO B

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

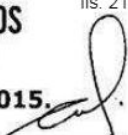
Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

CADASTRO / INCRA

CONTENDO DUAS (2) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

Conforme fls. 21 dos autos, a seguir colada, no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aguaí/SP, temos:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AGUAÍ/SP		fls. 21
matrícula	ficha	CNS: 14.656-3		
4523	02	25 de agosto de 2015.		

Imóvel cadastrado no INCRA, conforme segue:

Av.2 - 25 de agosto de 2015.
CADASTRO/INCRA
 Conforme o CCIR 2010/2011/2012/2013/2014 e a Certidão Negativa de Débitos emitida em 21/08/2015, com vencimento em 17/02/2016, código de controle E04B.1B7F.7DD2.7EEA, é lavrada a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está **CADASTRADO NO INCRA**, com a área total de 16,4000ha, como segue:

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL		619.019.006.610-5	
DENOMINAÇÃO		GRANJA DIVA	
INDICAÇÃO PARA LOCALIZAÇÃO		PROLONGAMENTO MAL. FLORIANO PEIXOTO	
MÓDULO RURAL	NÚMEROS DE MÓDULOS RURAIS	MÓDULO FISCAL	NÚMEROS DE MÓDULOS FISCAIS
50,0000	0,27	---	0,9100
FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO		3,00ha	
Nº DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL		0.355.252-7	

Protocolo nº 15.470 de 10/08/2015, reingressado em 21/08/2015.

 CRISTIANE MORAES DA SILVA Escrevente	 MANOEL ALVARES Oficial Substituto
---	---

= CONTINUA NO VERSO =

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:23/01/2020 10:46:27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO MAI. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abr>

OBS:

Área situado em zona urbana, porém cadastrado no INCRA

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO C

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

ART nº. 28027230210319740

CONTENDO TRÊS(3) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230210319740

1. Responsável Técnico

PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI
 Título Profissional: Engenheiro Civil
 RNP: 2603751727
 Registro: 0601163880-SP
 Empresa Contratada: Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Foro da Comarca de Aguai/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo** CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93
 Endereço: **Rua JOAQUIM PAULA CRUZ** Nº: 900
 Complemento: Bairro: **JARDIM SANTA ÚRSULA**
 Cidade: **Aguai** UF: **SP** CEP: **13863-044**
 Contrato: Celebrado em: **07/03/2021** Vinculada à Art nº:
 Valor: **R\$ 31.820,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
 Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua PROFESSORA CAROLINA FRANCIOSI SILVEIRA** Nº:
 Complemento: Bairro: **VILA REGINA**
 Cidade: **Aguai** UF: **SP** CEP: **13868-012**
 Data de Início: **07/03/2021**
 Previsão de Término: **31/08/2021**
 Coordenadas Geográficas:
 Finalidade: **Judicial** Código:
 CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1		
Laudo	Edificação	Alvenaria
	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART refere-se ao Processo nº. 1000160-55.2020.8.26.0083 - Procedimento Comum Civil - Condomínio

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/03/2021 às 17:04, sob o número WAA121700046381 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000160-55.2020.8.26.0083 e código 79159A1.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 2/2

<p>7. Entidade de Classe</p> <p>INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE</p> <p>8. Assinaturas</p> <p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p>_____ de _____ de _____</p> <p>Local data</p> <p>_____</p> <p>PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI - CPF: 041.156.068-94</p> <p>_____</p> <p>Foro da Comarca de Aguai/SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93</p>	<p>9. Informações</p> <p>- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo <i>Nosso Número</i>.</p> <p>- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br</p> <p>- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.</p> <p>www.creasp.org.br Tel: 0800 17 18 11 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima</p> 
---	--

Valor ART R\$ 233,94 Registrada em: 08/03/2021 Valor Pago R\$ 233,94 Nosso Numero: 28027230210319740 Versão do sistema
 Impresso em: 20/03/2021 16:53:28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 22/03/2021 às 17:04, sob o número WAA121700046381 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000160-55.2020.8.26.0083 e código 79159A1.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO D

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

BOLETIM SINDUSCON/SP

CONTENDO DUAS (2) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2021

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,26	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	898,69	57,81
Material	610,55	39,28
Despesas Administrativas	45,30	2,91
Total	1.554,54	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,57%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.515,83	0,90	R-1	1.871,41	0,66	R-1	2.239,05	0,51
PP-4	1.406,62	1,45	PP-4	1.773,66	1,02	R-8	1.816,78	0,95
R-8	1.342,73	1,58	R-8	1.554,54	1,04	R-16	1.970,39	1,22
PIS	1.041,81	1,07	R-16	1.508,18	1,08			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.796,75	1,12	CAL-8	1.899,35	1,12
CSL-8	1.557,84	1,16	CSL-8	1.676,03	1,14
CSL-16	2.080,38	1,21	CSL-16	2.235,09	1,18
RP1Q	1.669,29	0,73			
GI	881,54	1,13			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO E

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

AVALIAÇÃO: VALOR UNITÁRIO DA ÁREA

CONTENDO VINTE E DUAS (22) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

E. - AVALIAÇÃO: VALOR UNITÁRIO DA ÁREA

E.1. - OBJETO:

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de mercado do imóvel constituído pela área indicada na matrícula a seguir colada:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AGUAÍ/SP	
matrícula	ficha	25 de agosto de 2015.	
4523	01	CNS: 14.656-3	
<p>IMÓVEL: REMANESCENTE DE UMA ÁREA DE TERRAS, identificada por GLEBA Nº 01 (um), situada em zona urbana, neste município e comarca de AGUAÍ-SP.</p> <p>DESCRIÇÃO: contém a área superficial de 83.284,84m² (oitenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro décimos quadrados) ou 8,33 hectares ou ainda 3,44 alqueires, delimitado por um polígono irregular, com divisas bem definidas por cercas e córrego, com seu início no vértice nº 1A (um A), junto ao alinhamento da Rua Eleodoro Mateus de Moraes e Área expropriada (matrícula nº 3.752 Aguaí); daí segue pelo alinhamento da Rua Eleodoro Mateus de Moraes com rumo magnético de 15º05'41" NE com a distância de 64,64m (sessenta e quatro metros e sessenta e quatro centímetros) até o vértice nº 02 (dois), confrontando com a referida Rua; daí segue com rumo magnético de 79º16'56" NE com a distância de 21,57 (vinte e um metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice nº 03 (três), confrontando com a Rua Carolina F. Silveira; daí segue com rumo</p>			

fls. 19

020-ae-14-13 - sob o número-10001605520208260083-000160-55-2020.8.26.0083 e código 852A364.

Sendo a área total da matrícula nº 4523 do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aguaí/SP (fls. 19 a 20 dos autos), igual a 83.284,84m²

E.2. - AVALIAÇÃO.

E.2.0. – CRITÉRIOS:

O presente trabalho de avaliação obedece, como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da NBR 14653 - Avaliação de Bens – 1a e 2a Partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

E.2.1. - METODOLOGIA:

A metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A sua escolha deve ser justificada e ater-se aos estabelecido nas Normas consideradas:

ABNT NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS

Parte 1: Procedimentos Gerais

Parte 2: Imóveis Urbanos

Parte 3: Imóveis Rurais

Após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins, quanto a áreas rurais á venda nesta região, para identificarmos elementos comparativos válidos que, de acordo com as Normas, devem possuir os seguintes fatores:

E.2.1.1. - Equivalência de situação:

Dá-se preferência a local da mesma situação geosocioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento.

E.2.1.2. - Equivalência de tempo:

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

E.2.1.3. - Equivalência de Características:

Sempre que possível deve ocorrer á semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange á situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio de utilização, etc.

Da NBR 14.653 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, temos a definição a seguir:

8.2.1 - Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

E.3. - ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO

Da ABNT NBR 14653-3:2004, item 9.2 - Quanto à Fundamentação, temos:

9.2.1 Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

9.2.2 Esta pontuação é obtida segundo a tabela 2, quando a finalidade for a avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conjugado ou não com os Métodos de Custo e da Capacitação da Renda.

Conforme ABNT NBR 14653-3, a avaliação para a obtenção do valor pode ser assim enquadrada:

Grau de Fundamentação: II

E.4. - PESQUISA

A pesquisa / coleta de dados e valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes respeitando, sempre que possível, que os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação (Equivalência de tempo)

Período da coleta de dados: fevereiro e março/2021

E.5. - QUANTO AS AMOSTRAS:

Conforme ABNT NBR 14653 - 3:2004, item 7.7.2.2, temos:

7.7.2.2 A qualidade da amostra deve ser assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) identificação das fontes de informação e sua confiabilidade;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito á sua localização, á destinação e capacidade de uso das terras.

7.7.2.3 No caso de utilização por fatores, deve ser observado o ANEXO B.

ANEXO B (normativo)

Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização.

B.1 Generalidades

B.1.1 Nestes tratamentode dados, aplicáveis ao MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, é admitida a priori a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isto, são utilizados fatores de honogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal

B.1.2 É recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não comtemporâneos, é desaconselhável a utilização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta á fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa de mercado.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

B.1.2.1 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 1,50.

B.1.2.2 O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.

B.1.3 Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

B.1.4 Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal

B.1.4.1 Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal.

B.1.4.2 No caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolação em relação às características da amostra. Para as demais variáveis, as características quantitativas do imóvel avaliando não devem ultrapassar 50% dos limites observados na amostra, resguardado o campo de aplicação do fator de homogeneização utilizado.

Considerando que:

Para avaliação do imóvel a valor de mercado, procedeu-se a pesquisa na região de forma a obter elementos comparativos nas imobiliárias e corretores credenciados, uma vez que áreas, em oferta, na situação paradigma inexistem.

E.6 – PESQUISA DE VALOR DE MERCADO:

Com o exposto e as pesquisas realizadas nas imobiliárias das cidades e cidades vizinhas, em função da falta de ofertas de áreas semelhantes na região, consideraremos conforme AMOSTRAS e MEMORIA DE CÁLCULO deste ANEXO, os valores pesquisados nas imobiliárias da região e corretores credenciados, onde foi informado as características do imóvel avaliando e tendo com amostras os valores de mercado por alqueire, na região e características do avaliando. Atendendo a ABNT NBR 14.653-3 no que for possível.

Os valores pesquisados e informados contemplam esta áreas.

E.7. – DETERMINAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DA ÁREA

Para a avaliação da terra nua consideraremos, que em função da falta de ofertas de áreas semelhantes na região, usaremos o METODO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, método este que devem ser considerados elementos comparativos de dados de mercado referentes a imóveis situados na mesma região geoeconômica do avaliando. A avaliação é efetuada segundo o critério do valor do alqueire, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas referidas anteriormente; para tanto, procede-se a uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização é processada de acordo com as diretrizes contidas nas mesmas normas.

Portanto, o **AVALIAÇÃO DO VALOR DA ÁREA**, será:

$$V_{\text{nua}} = \text{Área} \times V_{\text{unit}}$$

Onde:

V_{nua} = Valor da Área

Área = Área

V_{unit} = Valor unitário

Onde a seguir temos os elementos amostrais utilizados para **AVALIAÇÃO DO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA ÁREA**;

E, considerando o Fator Fonte (Ff):

Fator Fonte (Ff):

É comum que os amostras pesquisados contenham alguma superestimativa de preço dos ofertantes, deixando margem para negociação.

Para compensar, será adotado uma redução nos preços pesquisados, usualmente de 5% a 10%.

Considerando a situação econômica do país, adotaremos um Fator Fonte (Ff): 5%

Onde a seguir temos os elementos amostrais, para cálculo do valor unitário da área em pauta:

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 01/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: site

Imobiliária - **BRAIDO IMOBILIÁRIA**
Corretor - site
Tel.: 19 3652 2430

LOCALIZAÇÃO

Rua Carlos Gomes, n° 498
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua 13 de Maio
n° / lote: conforme site
Bairro: Vila Braga
Topografia: de plana a pouco declive
Área: 362,00m²

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido: R\$170.000,00
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Valor Venda: R\$170.000,00
Área = 362,00m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

BRAIDO Imobiliária
 Mudar cidade: **Aguai** | HOME | ALUGUEL | VENDA | INDIQUE | AVALIADOR | CONTATO | **ÁREA DO CLIENTE**

VILA BRAGA | AGUAI | CODIGO 4787

Descrição
 TERRENO: 362 METROS m², sendo 10 de frente, 10 m² de fundos, 36,2 m² de laterais

Valores

Venda	R\$ 170.000,00
-------	----------------

VALOR UNITÁRIO:

Valor unitário: R\$170.000,00/362,00m²
Valor unitário: R\$469,61/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/03/2021 às 17:04, sob o número WAA121700046381. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000160-55.2020.8.26.0083 e código 79159A1.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 02/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: site

Imobiliária - **BRAIDO IMOBILIÁRIA**
Corretor - site
Tel.: 19 3652 2430

LOCALIZAÇÃO

Rua Carlos Gomes, n° 498
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua Vereador Jose Bordim
n° / lote: conforme site
Bairro: Vila Braga
Topografia: de plana a pouco declive
Área: 300,00m²

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido: R\$5.000,00
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Valor Venda: R\$150.000,00
Área = 300,00m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



VALOR UNITÁRIO:

Valor unitário: R\$150.000,00/3000,00m²

Valor unitário: R\$500,00/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 03/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Carol

Imobiliária - **BRAIDO IMOBILIÁRIA**
Corretor - Carol
Tel.: 19 3652 2430

LOCALIZAÇÃO

Rua Carlos Gomes, n° 498
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua - Conforme site
n° / lote: conforme site
Bairro: Vila Regina
Topografia: de plana a pouco declive
Área:

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido:
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Informação: Valor: R\$350,00

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 04/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Waldemir

Imobiliária - **IMOBILIÁRIA FREITAS**
Corretor - Waldemir
Tel.: 19 3652 2367

LOCALIZAÇÃO

Rua 7 de Setembro, 135
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua
n° / lote:
Bairro: Vila Regina
Topografia: de plana a pouco declive
Área: 330,00m²

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido: R\$110.000,00
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$110.000,00/
Área = 330,00m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

VALOR UNITÁRIO:

Valor unitário: R\$110.000,00/330,00m²

Valor unitário: R\$333,33/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 05/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Waldemir

Imobiliária - **IMOBILIÁRIA FREITAS**
Corretor - Waldemir
Tel.: 19 3652 2367

LOCALIZAÇÃO

Rua 7 de Setembro, 135
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua
n° / lote:
Bairro: Vila Braga
Topografia: de plana a pouco declive
Área: 300,00m²

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido: R\$130.000,00
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$130.000,00/
Área = 300,00m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

VALOR UNITÁRIO:

Valor unitário: R\$130.000,00/300,00m²

Valor unitário: R\$433,33/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 06/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Paula

Imobiliária - **IMOBILIÁRIA CONFIANCE**
Corretor - Paula
Tel.: 19 3652 2123

LOCALIZAÇÃO

Rua 7 de Setembro, 303
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua
n° / lote:
Bairro: Vila Regina
Topografia: de plana a pouco declive
Área:

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido:
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Informação: Valor: R\$300,00/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 07/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Paula

Imobiliária - **IMOBILIÁRIA CONFIANCE**
Corretor - Paula
Tel.: 19 3652 2123

LOCALIZAÇÃO

Rua 7 de Setembro, 303
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua
n° / lote:
Bairro: Vila Braga
Topografia: de plana a pouco declive
Área:

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido:
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Informação: Valor: R\$350,00/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 08/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
 Informante: Rejane

Imobiliária - **IMOBILIÁRIA RF AGUAI**
 Corretor - Rejane
 Tel.: 19 3652 7181

LOCALIZAÇÃO

Rua Capitão Silva Borges, 841
 Bairro: Centro
 Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua
 n° / lote:
 Bairro: Vila Regina
 Topografia: de plana a pouco declive
 Área: 300,00m²

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido: R\$100.000,00
 Valor das Benfeitorias:
 Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
 Terreno sem benfeitorias
 Rua pavimentada
 Rede de Água
 Rede de captação de esgoto
 Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$100.000,00/
Área = 300,00m²

VALOR UNITÁRIO = R\$100.000,00/300,00m² = R\$333,33/M²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 09/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Rejane

Imobiliária - IMOBILIÁRIA RF AGUAÍ
Corretor - Rejane
Tel.: 19 3652 7181

LOCALIZAÇÃO

Rua Capitão Silva Borges, 841
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua
n° / lote:
Bairro: Vila Braga
Topografia: de plana a pouco declive
Área: 300,00m²

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido: R\$100.000,00
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$150.000,00/
Área = 300,00m²

VALOR UNITÁRIO = R\$150.000,00/300,00m² = R\$500,00/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

PESQUISA DE VALORES - AMOSTRA n°. 010/10

FONTE

Tipo: PESQUISA
Informante: Robinho

Imobiliária - **ROBINHO MATIELO CORRETOR DE IMÓVEIS**
Corretor - Robinho
Tel.: 19 000448959

LOCALIZAÇÃO

Rua Ribeiro de Barros, 111
Bairro: Centro
Aguai/SP

DADOS DO IMÓVEL - URBANO

Rua
n° / lote:
Bairro: Vila Regina
Topografia: de plana a pouco declive
Área: 143,00m²

BENFEITORIAS

Não existem

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: á venda
Valor Pedido: R\$58.000,00
Valor das Benfeitorias:
Forma de Pagamento: a combinar

OBSERVAÇÃO

Características da amostra:
Terreno sem benfeitorias
Rua pavimentada
Rede de Água
Rede de captação de esgoto
Rede de Energia Elétrica

VALOR DA AMOSTRA

Valor: R\$58.000,00/
Área = 143,00m²

VALOR UNITÁRIO = R\$58.000,00/143,00m² = R\$405,59/m²

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - TRATAMENTO POR FATORES

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.0083

MEMORIA DE CÁLCULO

AMOSTRA n°.	INFORMAÇÃO	ÁREA (m²)	OFERTA R\$ s/ benfeitorias	FATOR FONTE 0,95	UNITÁRIO R\$/m²	VALIDAÇÃO UNITÁRIA	LOCAL	FATOR LOCAL	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGR	SUPERFICIE	FATOR SUPERF	APROVEITAMENTO	FATOR APROV	RUA PAVIMENTADA	FATOR PAV	SOMATORIO DE FATORES	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	CRITÉRIO DE CHAVENET			MEMORIA DE CÁLCULO		
																			DESVIO PADRÃO	r	r 10 elemen.			
1	Imob. Braido	362,00	170.000,00	0,95	446,13	0,85	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	446,13	34,24	- 0,97	1,96	1.- Média Homogeneizada: Vu=Vox(1+((f1-1)+(f2-1)+(f3-1)+.....+(fn-1))) n°. de amostra válidas 2. Média dos valores homogeneizados M= Σdas amostras/nº de amostras M=R\$377,64/m² 3. Desvio Padrão: S= {[(i=1,n)(Xi-M)²] / n-1}1/2 S=70,68 4. Critério de Chauvenet: pm= [(Xs-M)/S], temos que, pm crítico para 10 amostras, temos pm=1,96 p/ amostra 2 E 9 (mais desfavorável) pm=1,38 5. Cálculo do valor unitário de mercado do imóvel Vu=R\$377,64/m² - valor médio Valor Adotado Vu=R\$380,00/m²	
2	Imob. Braido	300,00	150.000,00	0,95	475,00	0,80	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	475,00	48,68	- 1,38	1,96		
3	Imob. Braido	1,00	350,00	0,95	332,50	1,14	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	332,50	22,57	0,64	1,96		
4	Imob. Freitas	330,00	110.000,00	0,95	316,67	1,19	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	316,67	30,49	0,86	1,96		
5	Imob. Freitas	300,00	130.000,00	0,95	411,67	0,92	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	411,67	17,01	- 0,48	1,96		
6	Confianca	1,00	300,00	0,95	285,00	1,33	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	285,00	46,32	1,31	1,96		
7	Confianca	1,00	350,00	0,95	332,50	1,14	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	332,50	22,57	0,64	1,96		
8	Imob. RF	300,00	100.000,00	0,95	316,67	1,19	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	316,67	30,49	0,86	1,96		
9	Imob. RF	300,00	150.000,00	0,95	475,00	0,80	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	475,00	48,68	- 1,38	1,96		
10	Robinho	143,00	58.000,00	0,95	385,31	0,98	1,000	1,00	plano	1,00	1,00	seco	1,00	1,00	construção	1,00	1,00	1,000	385,31	3,83	- 0,11	1,96		
avaliando		88.269,45					1,000		plano	1,00		seco	1,00		construção	1,00		asfaltada	1					
			média		377,64														média	377,64				
			desvio padrão		72,37														desvio padrão	70,68				
			coef de variação		0,19														lim superior	490,94				
																			lim inferior	264,35				
																			coef. variação	0,19				

Valor Unitário = R\$380,00/m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/03/2021 às 17:04, sob o número WAAJ21700046381. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000160-55.2020.8.26.0083 e código 79159A.1.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO F

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

AVALIAÇÃO: DESPESAS DE URBANIZAÇÃO:
janeiro/21

CONTENDO QUATRO (4) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

F. - DESPESAS DE URBANIZAÇÃO:

As despesas de urbanização são calculadas em função da execução dos serviços públicos pelo loteador á semelhança dos presentes na região e em função do padrão definido para o loteamento, cujos valores (para módulo de 1.000m² de área útil) são divulgados pela revista "Construção \ Mercado" da editora PINI, setor Índices e Custos, tabela Avaliação de Glebas.

Conforme PCPO web PINI, datado de janeiro/2021,
abaixo copiado, temos:

1. - DESPESAS DE TOPOGRAFIA;

Custo de urbanização (R\$ por 1000m² de área útil)

Serviços de topografia = R\$ 9.521,95

2. - TERRAPLANAGEM LEVE

Custo de urbanização (R\$ por 1000m² de área útil)

Terraplanagem leve = R\$ 1.386,56

3. - REDE DE ÁGUA POTÁVEL:

Custo de urbanização (R\$ por 1000m² de área útil)

Rede de Água Pluvial = R\$9.646,74

4. - REDE DE ESGOTO:

Custo de urbanização (R\$ por 1000m² de área útil)

Rede de Esgoto = R\$ 19.957,56

5. - DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS, GUIAS E SARJETAS:

Custo de urbanização (R\$ por 1000m² de área útil)

Drenagem de Águas Pluviais = R\$ 6.551,29

6. - PAVIMENTAÇÃO;

Custo de urbanização (R\$ por 1000m² de área útil)

Pavimentação = R\$ 17.500,01

7. - REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA;

Custo de urbanização (R\$ por 1000m² de área útil)

Rede de Iluminação Pública = R\$ 2.986,16

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Ou seja:

1. - Serviços de topografia.....= R\$ **9.521,95**
2. - Terraplanagem leve.....= R\$ **1.386,56**
3. - Rede de Água Pluvia.....= R\$ **9.646,74**
4. - Rede de Esgoto.....= R\$ **19.957,56**
5. - Drenagem de Águas Pluviais.....= R\$ **6.551,29**
6. - Pavimentação.....= R\$ **17.500,01**
7. - Rede de Iluminação Pública.....= R\$ **2.986,16**

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ por 1000m² de área útil)**Total = R\$67.550,27**

A seguir, copia da página da Revista Pini, com os valores do CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ por 1000m² de área útil), para AVALIAÇÃO DE GLEBAS:

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
jan	7.305,74	1.318,52	3.533,89	9.072,46	7.943,99
fev	8.072,12	1.317,97	3.531,16	9.064,27	7.942,46
mar	8.066,65	1.310,66	3.494,62	8.954,65	7.813,65
abr	8.067,62	1.299,76	3.440,12	8.791,16	7.747,49
mai	8.480,82	1.320,52	3.468,36	8.838,08	7.994,25
jun	8.377,48	1.327,07	3.501,11	8.936,34	8.213,48
ago	8.553,57	1.370,77	3.719,58	9.591,74	8.230,33
set	8.845,22	1.370,62	3.718,83	9.589,49	8.877,59
out	9.109,17	1.375,17	3.741,57	9.657,72	8.927,09
nov	9.155,87	1.378,30	3.757,24	9.704,72	8.837,62
dez	9.357,77	1.382,21	3.776,80	9.761,40	9.479,83
jan/21	9.521,95	1.386,56	3.798,54	9.828,63	9.646,74

VARIACÕES %

mês	1,754	0,315	0,576	0,668	1,761
acumulado: no ano	1,754	0,315	0,576	0,668	1,761
em 12 meses	59,103	5,111	7,395	8,224	21,418

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
jan	17.888,04	7.097,24	5.931,32	16.677,29	2.721,45	79.489,94
fev	17.898,30	7.098,41	5.949,17	16.738,17	2.721,45	80.333,48
mar	17.808,46	7.102,26	6.003,93	16.521,26	2.726,59	79.802,73
abr	17.710,72	7.091,78	5.928,40	16.023,21	2.726,59	78.826,86
mai	18.307,99	7.252,94	5.995,64	16.100,22	2.771,02	80.529,84
jun	18.378,72	7.209,71	6.073,31	16.374,53	2.791,58	81.183,32
ago	18.709,60	7.232,35	6.213,96	16.799,90	2.863,53	83.285,33
set	19.019,74	7.147,66	6.302,66	16.797,02	2.925,20	84.594,02
out	19.139,38	7.170,30	6.467,80	17.107,67	3.007,34	85.703,23
nov	19.237,42	7.312,49	6.462,24	17.160,09	3.007,34	86.013,32
dez	19.538,68	7.522,21	6.516,48	17.268,05	2.986,16	87.591,58
jan/21	19.957,56	7.580,95	6.551,29	17.500,01	2.986,16	88.758,38

VARIACÕES %

mês	2,144	0,781	0,534	1,343	0,000	1,332
acumulado: no ano	2,144	0,781	0,534	1,343	0,000	1,332
em 12 meses	11,229	6,757	10,452	4,859	9,727	13,424

*No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.

Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construções. Terrenos" - Editora Pini.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO G

PROCESSO nº. 000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

AVALIAÇÃO DA GLEBA.

CONTENDO NOVE (9) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

G. - AVALIAÇÃO DA GLEBA.

Para avaliação da gleba aplicaremos o trabalho dos Eng. Fernando e Fabio Guilherme Martins denominado correlação gleba-lote (CGL)

A correlação gleba-lote CGL, obtida a partir de tabela própria, é resultante dos fatores N e t, onde:

$$N = \frac{VL \text{ (R\$/m}^2\text{)}}{DU \text{ (R\$/m}^2\text{)}}$$

Sendo:

VL = valor unitário de venda de lotes (obtidas em pesquisa imobiliária) ANEXO E

DU = despesas de urbanização - ANEXO F

E;

t = tempo necessário para a comercialização da área destinada a uso público.

E em tabela própria com N e t, teremos CGL

Assim o valor correspondente á GLEBA será:

$$V_G = \text{ÁREA DA GLEBA} * \text{VALOR UNITÁRIO(m}^2\text{)} * C_{GL}$$

G.1. - CUSTO DA GLEBA BRUTA (X):

Sendo o Custo da Gleba Bruta uma grandeza especifica a cada caso, é necessário colocá-lo da seguinte forma:

$$X = A_g \times V_g$$

onde

A_g = Área da Gleba Bruta

V_g = Valor unitário da Gleba Bruta

E conforme trabalho do Eng. Civil Guilherme

Martins, temos:

A correlação gleba / lote = Cgl, ou seja:

$$Cgl = Vg / VU$$

onde:

Vg = Valor Unitário da Gleba Bruta
 VU = Valor básico unitário em R4/m² de venda da área útil, obtido pela
 homogeneização de pesquisa de mercado.

Portando substituindo o Custo da Gleba Bruta "X",

por:

$$X = Ag \times Vg = Ag \times Cgl \times VU$$

G.2. - FATOR VARIÁVEL TEMPO (t):

O prazo total do investimento "t" é determinado pela análise dos dados de mercado imobiliário, dimensão da gleba, localização e o poder da região para o suprimento de insumos e mão de obra.

Conforme quantidade de loteamento existente e em aprovação e quantidade de lotes oferecidos, consideramos como prazo total de investimento, 24 meses.

G.3. - FATOR VARIÁVEL DO VALOR DO LOTE (VI):

A composição do custo de urbanização de loteamentos residenciais, comerciais e industriais é estabelecida por modulo padrão de 1000,00m², sendo assim, adotamos este tamanho como paradigma em comparação aos elementos comparativos para a homogeneização do valor do lote, onde temos:

$$VI = 1000 \times VU$$

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

G.4. - FATOR DESPESAS DE URBANIZAÇÃO (DU):

Segundo o trabalho do Eng. Civil Guilherme Martins, por gleba de terra em bruto suscetível de urbanização, entende-se toda área, cujas características de situação, acesso e utilidade local, aliadas as possibilidades de obtenção de melhoramentos públicos, tais como:

água,
 esgoto,
 energia elétrica,
 transporte coletivo e
 urbanização,

permitem técnica legal e economicamente seu fracionamento e absorção pelo mercado imobiliário, em tempo pré estabelecido, em lotes de terrenos urbanos.

Os serviços inerentes às despesas normais do loteador podem ser especificados como despesas de urbanização que são calculadas em função da execução dos serviços públicos pelo loteador á semelhança dos presentes na região e em função do padrão definido para o loteamento, cujos valores (para módulo de 1.000m² de área útil) são divulgados pela revista "Construção \ Mercado" da editora PINI, setor Índices e Custos, tabela Avaliação de Glebas.

Que conforme ANEXO F, são:

Conforme PCPO web PINI, de janeiro/2021, abaixo copiado, temos:

1. - Serviços de topografia.....	= R\$ 9.521,95
2. - Terraplanagem leve.....	= R\$ 1.386,56
3. - Rede de Água Pluvia.....	= R\$ 9.646,74
4. - Rede de Esgoto.....	= R\$ 19.957,56
5. - Drenagem de Águas Pluviais.....	= R\$ 6.551,29
6. - Pavimentação.....	= R\$ 17.500,01
7. - Rede de Iluminação Pública.....	= R\$ 2.986,16
TOTAL	R\$ 67.550,27

Portanto, teremos:

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ por 1000m² de área útil)
TOTAL R\$ 67.550,27

OBS:

Os itens destacados foram os melhoramentos considerados face a infraestrutura identificada nos elementos comparativos. Os custos de urbanização foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos do Eng. Guilherme Martins, e faz parte do livro "Construções e Terrenos" da editora PINI, com valores atualizados conforme ANEXO D.

G.5. - COEFICIENTE "N" -**Correlação Valor do Lote / Despesas de Urbanização**

As despesas de urbanização tem grande variação, mesmo comparando uma mesma época, devido as inúmeras alternativas na prática, pois os equipamentos urbanos são opcionais. Para sanar a dificuldade, se faz uso de recurso matemático definindo o coeficiente "N", correspondente a relação:

$$N = VI / DU$$

onde:

VI = Valor do Lote - provável receita para um módulo de 1000,00m²
 DU = Despesas de Urbanização

G.6. - VALORES

Conforme ANEXO E:

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA ÁREA

$$VU = \mathbf{R\$380,00/m^2}$$

Conforme ANEXO F:

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ por 1000m² de área útil)
 Total = **R\$67.550,27**

G.7. - ÁREA COMERCIALIZÁVEL

Como área comercializável, adotaremos os valores indicados no Estudo Preliminar, acostado aos autos em fls. 37, protocolado como DOC. 16, conforme segue colado:

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



Escala:	PROJETO COMPLETO		Folha:																								
1:1000			1/6																								
Obra: Estudo preliminar																											
Denominação: aaaaaaaaaaaaaaaaaa																											
Local: Município e comarca de Agriai - SP																											
Proprietário: aaaaaaaaaaaaaaaaaa																											
Data: 11/07/2011																											
Situação: sem escala		DECLARO, que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura, no direito de proprietário do terreno.																									
VIDE PLANTA		Proprietário: _____																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrição</th> <th>Área (m²)</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Área dos Lotes (1188)</td> <td>43.218,91</td> <td>51,04</td> </tr> <tr> <td>2. Áreas Públicas</td> <td>30.995,47</td> <td>38,06</td> </tr> <tr> <td>3.1. Área Verde</td> <td>14.714,48</td> <td>17,88</td> </tr> <tr> <td>3.2. Áreas Indiscutíveis (Urbanismo, Lazer e Convívio)</td> <td>4.100,00</td> <td>5,00</td> </tr> <tr> <td>3.3. Espaço Livre de Uso Público</td> <td>21.119,28</td> <td>25,88</td> </tr> <tr> <td>3.4. Área Verde (M²)</td> <td>21.119,28</td> <td>25,88</td> </tr> <tr> <td>4. Área Total</td> <td>83.253,31</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>		Descrição	Área (m²)	%	1. Área dos Lotes (1188)	43.218,91	51,04	2. Áreas Públicas	30.995,47	38,06	3.1. Área Verde	14.714,48	17,88	3.2. Áreas Indiscutíveis (Urbanismo, Lazer e Convívio)	4.100,00	5,00	3.3. Espaço Livre de Uso Público	21.119,28	25,88	3.4. Área Verde (M²)	21.119,28	25,88	4. Área Total	83.253,31	100,00	Resp. Téc.: João Luiz de Silva CREA 0640880259 ART - _____	
Descrição	Área (m²)	%																									
1. Área dos Lotes (1188)	43.218,91	51,04																									
2. Áreas Públicas	30.995,47	38,06																									
3.1. Área Verde	14.714,48	17,88																									
3.2. Áreas Indiscutíveis (Urbanismo, Lazer e Convívio)	4.100,00	5,00																									
3.3. Espaço Livre de Uso Público	21.119,28	25,88																									
3.4. Área Verde (M²)	21.119,28	25,88																									
4. Área Total	83.253,31	100,00																									

Data: 11/07/2011

Situação sem escala

VIDE PLANTA

	Especificação	Área (m²)	%
1	Área dos Lotes (156)	43.218,91	51,94
2	Áreas Públicas	39.994,40	48,06
2.1	Sistema Viário	14.714,48	17,68
2.2	Áreas Institucionais (Equipamentos Urbanos e Comunitários)	4.160,66	5,00
2.3	Espaço Livre de Uso Público	21.119,26	25,38
2.3.2	Área Verde/APP	21.119,26	25,38
4	Área Total	83.213,31	100,00

Declaro, que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura, no direito de proprietário do terreno.

Proprietário: _____

Resp. Téc.:
 João Luiz da Silva
 CREA 0640888259
 ART - _____




Ou seja, 51,94% , indicado com Área dos Lotes.

VALOR DO LOTE:

Valor do lote "VI" - Valor do Lote - provável receita para um módulo de 1000,00m²

$$VI = 1000/m^2 \times 51,94\% \times R\$380,00/m^2 = R\$197.372,00$$

Determinação do coeficiente "N" -

Correlação Valor do Lote / Despesas de Urbanização

$$N = VI / DU = 197.372,00 / 67.550,27 = 2,92185 \text{ aprox. } 3,0$$

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

G.8. - CORRELAÇÃO DA GLEBA

Este fator é encontrado em tabela própria de dupla entrada calculada pelo Eng. Civil Fernando Guilherme Martins, onde as variáveis são representadas pelo coeficiente "N" e pelo prazo total "t" entre o início do loteamento e a venda de no mínimo 50% dos lotes.

O trabalho determina que os prazos estariam entre 12 á 72 meses, dependendo da rapidez das vendas dos lotes e, por consequencia, de sua quantidade.

Na cidade de Aguaí, onde a demanda de terreno é média / baixa e o atual momento de retração nos investimentos no mercado imobiliário pode-se admitir entre a implantação do loteamento e a venda de 50% dos lotes deve ocorrer em um prazo "t", da ordem de 24 meses, considerando a localização dos terrenos.

Com as considerações anteriores, aplicaremos a fórmula considerando as variáveis independentes "t" e "N".

Como variável dependente: Cgl

E conforme trabalho do Eng. Guilherme Martins, tabela própria anexa, temos:

Com:

$$N = 3.0$$

$$t = 24 \text{ meses - considerando}$$

$$\text{Teremos } Cgl = 0,141$$

G.9. - VALOR DA GLEBA

O valor da gleba será:

$$Vg = Ag \times Acom \times Cgl \times VU$$

$$Vg = 83.284,84m^2 * 51,94% * 0,141 * R\$380,00/m^2 = \mathbf{R\$2.317.771,46}$$

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

Portanto, em números redondos, teremos:

VALOR DA GLEBA:

R\$2.320.000,00 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

A seguir, tabela própria de dupla entrada calculada pelo Eng. Civil Fernando Guilherme Martins, indicando o índice da CORRELAÇÃO GLEBA - LOTE.

N	PRAZO TOTAL (t) - meses									
	12	18	24	30	36	42	48	54	60	72
02	0.052	0.045	0.038	0.031	0.025	0.018	0.012	0.006	0.001	0.010
2.5	0.114	0.106	0.100	0.093	0.086	0.080	0.074	0.068	0.062	0.051
03	0.155	0.148	0.141	0.134	0.128	0.121	0.115	0.109	0.104	0.093
04	0.206	0.199	0.192	0.186	0.179	0.173	0.167	0.161	0.155	0.144
05	0.237	0.230	0.223	0.216	0.210	0.204	0.198	0.192	0.186	0.175
06	0.258	0.251	0.244	0.237	0.230	0.224	0.218	0.212	0.206	0.195
07	0.272	0.265	0.258	0.252	0.245	0.239	0.233	0.227	0.221	0.210
08	0.283	0.276	0.269	0.263	0.256	0.250	0.244	0.238	0.232	0.221
09	0.292	0.285	0.278	0.271	0.265	0.258	0.252	0.246	0.241	0.230
10	0.299	0.292	0.285	0.278	0.272	0.265	0.259	0.253	0.248	0.237
12	0.309	0.302	0.295	0.288	0.282	0.276	0.270	0.264	0.258	0.247
14	0.316	0.309	0.302	0.296	0.289	0.283	0.277	0.271	0.265	0.254
16	0.322	0.315	0.308	0.301	0.295	0.288	0.282	0.276	0.271	0.260
18	0.326	0.319	0.312	0.306	0.299	0.293	0.287	0.281	0.275	0.264
20	0.330	0.323	0.316	0.309	0.302	0.296	0.290	0.284	0.278	0.267
25	0.336	0.329	0.322	0.315	0.309	0.302	0.296	0.290	0.285	0.274
30	0.340	0.333	0.326	0.319	0.313	0.306	0.300	0.294	0.289	0.278

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO H

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

CONTENDO QUINZE (15) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

H. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Conforme perícia realizada no local, foram identificadas as seguintes benfeitorias:

- 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
- 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
- 2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO
- 2.1.3.4. - ESCRITÓRIO
- 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
- 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
- 2.1.3.7. - PISCINA
- 2.1.3.8. - SILO

Utilizado o Método da Quantificação de Custo, em se tratando de construções padronizadas, utilizamos os custos unitários tabelados, divulgados mensalmente.

Em nosso caso utilizamos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES / SINDUSCON/SP** aplicando o fator de **DEPRECIÇÃO, METODO DE ROSS- HEIDECKE**, considerando seu tipo de construção e estado em que se encontram para avaliação das benfeitorias.

H.1. - DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

H.1.1. - VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):

Será adotado o custo unitário publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, data janeiro/2021, em anexo;

H.1.2. - ÁREAS (m²):

Conforme **CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**, especificadas por benfeitoria, conforme segue.

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL

2.1.3.1.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área Total} = (31,73 \times 8,82) - ((0,76 \times 1,65 + 3,86 \times (1,71 + 0,76))) = 269,07\text{m}^2$$

$$\text{Área - varanda} = (2,42 \times 1,690 + (18,12 \times 3,33)) = 64,43\text{m}^2$$

$$\text{Área - residencial} = 204,64\text{m}^2$$

2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS

2.1.3.2.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área Total} = 15,58 \times 4,13 = 64,35\text{m}^2$$

2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO

2.1.3.3.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área Total} = (4,24 \times 3,79) = 16,07\text{m}^2$$

2.1.3.4. - ESCRITÓRIO

2.1.3.4.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área total} = (3,92 \times 5,98) = 23,44\text{m}^2$$

2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO

2.1.3.5.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área Total} = (10,34 \times 5,94) + (2,85 \times 10,34) = 90,88\text{m}^2$$

$$\text{Área - varanda} = (2,85 \times 10,34) = 29,46\text{m}^2$$

$$\text{Área residencial} = 61,42\text{m}^2$$

2.1.3.6. - DEPÓSITO

2.1.3.6.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área Total} = (20,38 \times 4,20) - (1,91 \times 0,34) + (11,93 \times 7,28) + (8,03 \times 6,32) = 222,55\text{m}^2$$

2.1.3.7. - PISCINA

2.1.3.7.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área piscina} = (13,80 \times 6,85) = 94,53\text{m}^2$$

$$\text{Área piso} = (19,10 \times 12,18) - (13,80 \times 6,85) = 138,11\text{m}^2$$

2.1.3.8. - SILO

2.1.3.8.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

$$\text{Área total} = (5,55 * 20,55) = 114,05\text{m}^2$$

H.1.3 - DEPRECIACÃO, METODO DE ROSS- HEIDECKE:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUACÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para considerarmos a depreciação.

E segundo o Método de Ross/Heideke que leva em consideração o obsoleitirmo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, temos:

Ver anexo, para cada benfeitoria.

H.1.4. - IDADE APARENTE DO IMÓVEL.

Ver anexo, para cada benfeitoria.

H.1.5. - CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$Vc = Aconst \times Vunit \times Foc$$

onde:

Vc = Valor da Construção

Aconst = Área da construção

Vunit = Valor unitário para construção do residencial:

Foc = Fator de Adequação ao obsoleitirmo e ao estado de Conservação:

Foc - classificado conforme cada benfeitoria e a expectativa de vida útil também conforme cada benfeitoria, através do “Método de Ross – Heidecke”:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Onde:

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal. (TABELA 1)

K=coeficiente de Ross/Heideck. (TABELA 2)

Portanto, temos a **AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**, construídas no imóvel, valores estimados ao final deste anexo e indicado por benfeitoria, conforme segue:

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL.....	R\$307.130,45
2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS.....	R\$ 84.104,98
2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO.....	R\$ 17.012,60
2.1.3.4. - ESCRITÓRIO.....	R\$ 24.416,94
2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO.....	R\$ 81.832,46
2.1.3.6. - DEPÓSITOS.....	R\$129.368,83
2.1.3.7. - PISCINA.....	R\$ 98.469,86
2.1.3.8. - SILO.....	R\$ 66.297,53
TOTAL.....	R\$808.633,68

Logo:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS,
construídas na área em pauta, será: **R\$808.633,68**

C.6.1.6. – VANTAGEM DA COISA FEITA:

Conforme definido em trabalho técnico do Eng. Joaquim da Rocha Medeiros, a **VANTAGEM DA COISA FEITA**, como sendo o acréscimo ao valor de um bem, numa certa data, devido ao fato de ele estar pronto, em comparação com outro idêntico, mas ainda por ser construído.

O valor do “Capital – Imóvel” relativo ao avaliando será então fornecido pela soma dos valores do terreno e da construção acima calculados, acrescidos do fator de comercialização.

Para o caso em pauta, não será aplicado a **VANTAGEM DA COISA FEITA** devido á idade dos imóveis, definido em trabalho técnico do Eng. Joaquim da Rocha Medeiros:

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Tipos de prédios VANTAGEM DA COISA FEITA

	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos
1) Grande estrutura (apartamentos e escritórios de incorporação)	30%	30% a 25%	25% a 15%	15% a 0%
2) Pequenas estrutura (até 4 andares) e residenciais do tipo “fino”	20%	20% a 16,5%	16,5% a 10,5%	10,5% a 0%
3) Industrial comum e residenciais médios	15%	15% a 12,5%	12,5 a 7,5%	7,5% a 0%
4) Residencial modesto e proletário	10%	10% a 8,5%	8,5% a 5,0%	5,0 a 0%

Aplicando a VANTAGEM DA COISA FEITA considerando a idade e situação/estado do imóvel, em trabalho técnico definido pelo Eng. Joaquim da Rocha Medeiros, temos :

Considrado item 4: **VANTAGEM DA COISA FEITA = 5,0%**

Portanto na AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS, com a consideração da VANTAGEM DA COISA FEITA, teremos:

$$= R\$808.633,68 * 1,05 = R\$849.065,36$$

Que em números redondos, será:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

R\$850.000,00 (OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

A seguir temos:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DE CADA BENFEITORIAS

RESUMO DE CÁLCULO DAS BENFEITORIAS.

BOLETIM SINDUSCON/SP - janeiro/2021

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA n°. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL

Imóvel Urbano - Rua Eleodoro Mateus de Moraes, 150 - Vila Regina - Aguai/SP -

Matrícula n°. 4523 - Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Aguai/SP

Processo n°. 1000160-55.2020.8.26.083

ESPECIFICAÇÕES	
Classe	Residencial
Tipo	Casa - Simples / Médio
área do terreno	
área construída	269,07m ² , sendo 204,64m ² residencial e 64,43m ² de varanda
implantação do imóvel	recuos de frente
Idade	35 (trinta e cinco) anos
vida referencial	70 (setenta) anos - IBAPE - SP
valor residual	R=20% (vinte por cento)
estado da edificação	b - entre nov e regular
idade em % de vida referencial	i=50/70=0,50 ou 50,00%
coeficiente "K" >> com f e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,623
depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,623*(1-0,2) = 0,6984

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - janeiro/2021

R-1 - R\$1.871,41/m²

GI - R\$881,54m²

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$V_{cr} = A_{const} \times V_{unit} \times Foc$$

V_{cr}

$$= (204,64 \times 1.871,41) \times 0,6984 +$$

$$(64,43 \times 881,54) \times 0,6984$$

$V_{cr} = R\$307.130,45$

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS

Imóvel Urbano - Rua Eleodoro Mateus de Moraes, 150 - Vila Regina - Aguaí/SP -

Matrícula nº. 4523 - Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Aguaí/SP

Processo nº. 1000160-55.2020.8.26.083

ESPECIFICAÇÕES

Classe	Residencial
Tipo	Casa - Médio
área do terreno	
área construída	64,35m ²
implantação do imóvel	recuos de frente e fundos e lateral
Idade	35 (trinta e cinco) anos
vida referencial	70 (setenta anos) - IBAPE - SP
valor residual	R=20% (vinte por cento)
estado da edificação	b = entre nova e regular
idade em % de vida referencial	e=35/70=0,50 ou 50,00%
coeficiente "K" >> com h e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,623
depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,623*(1-0,2) = 0,6984

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - janeiro/2021

R-1 - R\$1.871,41/m²

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$Vcr = Aconst \times Vunit \times Foc$$

$$Vcr = 64,35 \times 1.871,41 \times 0,6984$$

$$Vcr = \mathbf{R\$84.104,98}$$

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO

Imóvel Urbano - Rua Eleodoro Mateus de Moraes, 150 - Vila Regina - Aguaí/SP -

Matrícula nº. 4523 - Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Aguaí/SP

Processo nº. 1000160-55.2020.8.26.083

ESPECIFICAÇÕES

Classe	Residencial
Tipo	Casa - Econômica
área do terreno	
área construída	16,07m ²
implantação do imóvel	recuos de frente
Idade	35 (trinta e cinco) anos
vida referencial	70 (setenta anos) - IBAPE - SP
valor residual	R=20% (vinte por cento)
estado da edificação	b = entre nova e regular
idade em % de vida referencial	i=50/70=0,50 ou 50,00%
coeficiente "K" >> com h e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,623
depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,623*(1-0,2) = 0,6984

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - janeiro/2021

R-1 - R\$1.515,83

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$V_{cr} = A_{const} \times V_{unit} \times Foc$

$V_{cr} = 16,07 \times 1.515,83 \times 0,6984$

Vcr = R\$17.012,60

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.4. - ESCRITÓRIO

Imóvel Urbano - Rua Eleodoro Mateus de Moraes, 150 - Vila Regina - Aguai/SP -

Matrícula nº. 4523 - Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Aguai/SP

Processo nº. 1000160-55.2020.8.26.083

ESPECIFICAÇÕES	
Classe	Residencial
Tipo	Casa - Simples
área do terreno	
área construída	23,44m ²
implantação do imóvel	recuos de frente
Idade	35 (trinta e cinco) anos
vida referencial	70 (setenta anos) - IBAPE - SP
valor residual	R=20% (vinte por cento)
estado da edificação	c = regular
idade em % de vida referencial	i=50/70=0,50 ou 50,00%
coeficiente "K" >> com h e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,609
depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,609*(1-0,2) = 0,6872

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - janeiro/2021

R-1 - R\$1.515,83

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$V_{cr} = A_{const} \times V_{unit} \times F_{oc}$$

$$V_{cr} = 23,44 \times 1.515,83 \times 0,6872$$

Vcr = R\$24.416,94

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO

Imóvel Urbano - Rua Eleodoro Mateus de Moraes, 150 - Vila Regina - Aguaí/SP -

Matrícula n°. 4523 - Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Aguaí/SP

Processo n°. 1000160-55.2020.8.26.083

ESPECIFICAÇÕES

Classe	Residencial
Tipo	Casa - Simples
área do terreno	
área construída	90,88m ² área total, sendo 61,42 residencial e 29,46 varanda
implantação do imóvel	recuos de frente
Idade	35 (trinta e cinco) anos
vida referencial	70 (setenta anos) - IBAPE - SP
valor residual	R=20% (vinte por cento)
estado da edificação	c = regular
idade em % de vida referencial	i=50/70=0,50 ou 50,00%
coeficiente "K" >> com h e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,609
depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,609*(1-0,2) = 0,6872

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - janeiro/2021

GI - R\$881,54/m²

R-1 - R\$1.515,83/m²

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$V_{cr} = A_{const} \times V_{unit} \times Foc$$

$$V_{cr} = (61,42 \times 1515,83) \times 0,6872 + (29,46 \times 881,54) \times 0,6872$$

Vcr = R\$81.832,46

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA n°. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.6. - DEPÓSITO

Imóvel Urbano - Rua Eleodoro Mateus de Moraes, 150 - Vila Regina - Aguaí/SP -

Matrícula n°. 4523 - Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Aguaí/SP

Processo n°. 1000160-55.2020.8.26.083

ESPECIFICAÇÕES

Classe	Residencial
Tipo	Casa - Simples
área do terreno	
área construída	222,55m ²
implantação do imóvel	recuos de frente
Idade	35 (trinta e cinco) anos
vida referencial	70 (setenta anos) - IBAPE - SP
valor residual	R=20% (vinte por cento)
estado da edificação	d = entre regular e necessitando de reparos simples
idade em % de vida referencial	i=50/70=0,50 ou 50,00%
coeficiente "K" >> com h e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,574
depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,574*(1-0,2) = 0,6592

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - janeiro/2021

GI - R\$881,54/m²

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$V_{cr} = A_{const} \times V_{unit} \times Foc$$

$$V_{cr} = (222,55 \times 881,83) \times 0,6592$$

Vcr = R\$129.368,83

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.7. - PISCINA

Imóvel Urbano - Rua Eleodoro Mateus de Moraes, 150 - Vila Regina - Aguai/SP -
 Matrícula nº. 4523 - Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Aguai/SP
 Processo nº. 1000160-55.2020.8.26.083

ESPECIFICAÇÕES

Classe	Residencial
Tipo	Casa - Simples
área do terreno	
área construída	94,53m ² - piscina
implantação do imóvel	recuos de frente
Idade	35 (trinta e cinco) anos
vida referencial	70 (setenta anos) - IBAPE - SP
valor residual	R=20% (vinte por cento)
estado da edificação	c = regular
idade em % de vida referencial	i=50/70=0,50 ou 50,00%
coeficiente "K" >> com h e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,609
depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,609*(1-0,2) = 0,6872

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - janeiro/2021

R-1 - R\$1.515,83/m²

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$V_{cr} = A_{const} \times V_{unit} \times Foc$$

$$V_{cr} = (94,53 \times 1515,83) \times 0,6872$$

Vcr = R\$98.469,86

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS - MÉTODO DE ROSS - HEIDECKE

2.1.3.8. - SILO

Imóvel Urbano - Rua Eleodoro Mateus de Moraes, 150 - Vila Regina - Aguai/SP -

Matrícula nº. 4523 - Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Aguai/SP
 Processo nº. 1000160-55.2020.8.26.083

ESPECIFICAÇÕES	
Classe	Comercial
Tipo	Galpão - simples
área do terreno	
área construída	114,05m ²
implantação do imóvel	recuos de frente
Idade	30 (trinta) anos
vida referencial	60 (sessenta anos) - IBAPE - SP
valor residual	R=20% (vinte por cento)
estado da edificação	d = entre regular e necessitando de reparos simples
idade em % de vida referencial	i=30/60=0,50 ou 50,00%
coeficiente "K" >> com h e i	>>Met. Ross-Heidecke - tab K= 0,574
depreciação - Foc	Foc= R+K*(1-R) =0,20+0,574*(1-0,2) = 0,6592

Valor Unitário - SINDUSCON-SP - janeiro/2021

Gl - R\$881,54/m² aplicar 50% desc,

VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor é então obtido através da seguinte expressão básica:

$$Vcr = Aconst \times Vunit \times Foc$$

$$Vcr = (114,05 \times 881,83 \times 0,5) \times 0,6592$$

$$\mathbf{Vcr = R\$66.297,53}$$

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO I

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CONTENDO DUAS (2) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

I - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Tendo como valor do imóvel a soma da avaliação do terreno com a avaliação das benfeitorias, temos:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = AVAL. TERRENO + AVAL. BENFEITORIAS

Ou seja:

Conforme ANEXO G - AVALIAÇÃO DO TERRENO = R\$2.320.000,00

Conforme ANEXO H - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS = R\$ 850.000,00

Logo, AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, será:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = R\$ 2.320.000,00+ R\$850.000,00

Que em números redondos, será:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$3.170.000,00 (TRÊS MILHÕES, CENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO J

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

EVOLUÇÃO DA REGIÃO GOOGLE EART-PRO

Contendo dez (10) imagens.

COMPOSTO DE CINCO (5) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



IMAGEM nº 1 - GOOGLE EARTH PRO

Detalhe: Data 4/2006

SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA.



IMAGEM nº 2 - GOOGLE EARTH PRO

Detalhe: Data 11/2010

SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



IMAGEM nº 3 - GOOGLE EARTH PRO

Detalhe: Data 8/2012

SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA.



IMAGEM nº 4 - GOOGLE EARTH PRO

Detalhe: Data 6/2016

SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



IMAGEM nº 7 - GOOGLE EARTH PRO

Detalhe: Data 10/2017

SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA.



IMAGEM nº 8 - GOOGLE EARTH PRO

Detalhe: Data 7/2018

SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



IMAGEM nº 9 - GOOGLE EARTH PRO

Detalhe: Data 3/2019

SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA.



IMAGEM nº 10 - GOOGLE EARTH PRO

Detalhe: Data 3/2020

SETA AZUL - indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

ANEXO K

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Contendo cinquenta e sete (57) fotos.

CONTENDO TRINTA E OITO(38) FOLHAS, INCLUINDO ESTA.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO n°. 1 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Pavimentação asfáltica.

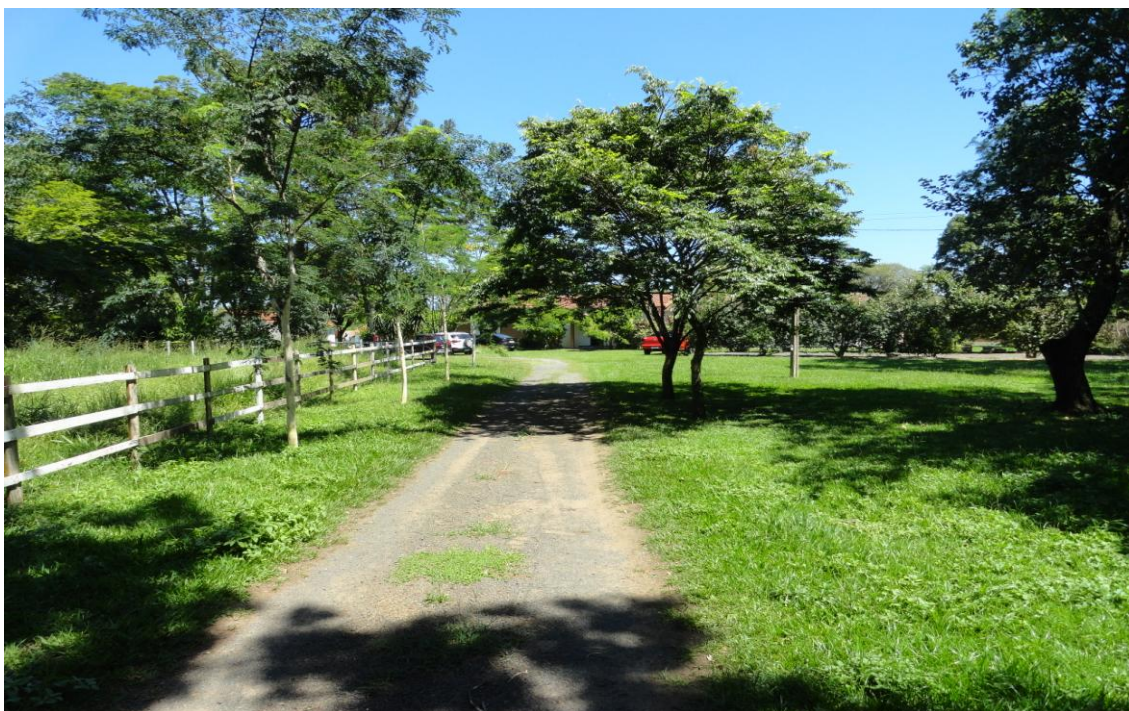


FOTO n°. 2 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Acesso da autos e pessoal á residência.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 3 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Identificação da área.



FOTO nº. 4 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Fachada.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO n°. 5 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Entrada da Residência.



FOTO n°. 6 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Fachada de fundos e lateral.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO n.º 7 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Fachada de fundos e lateral.



FOTO n.º 8 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Fachada de fundos e lateral.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 9 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Sala.



FOTO nº. 10 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Sala.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO n.º 11 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Sala.



FOTO n.º 12 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Sala.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 13 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Lavabo.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 14 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Banheiro do Lavabo.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

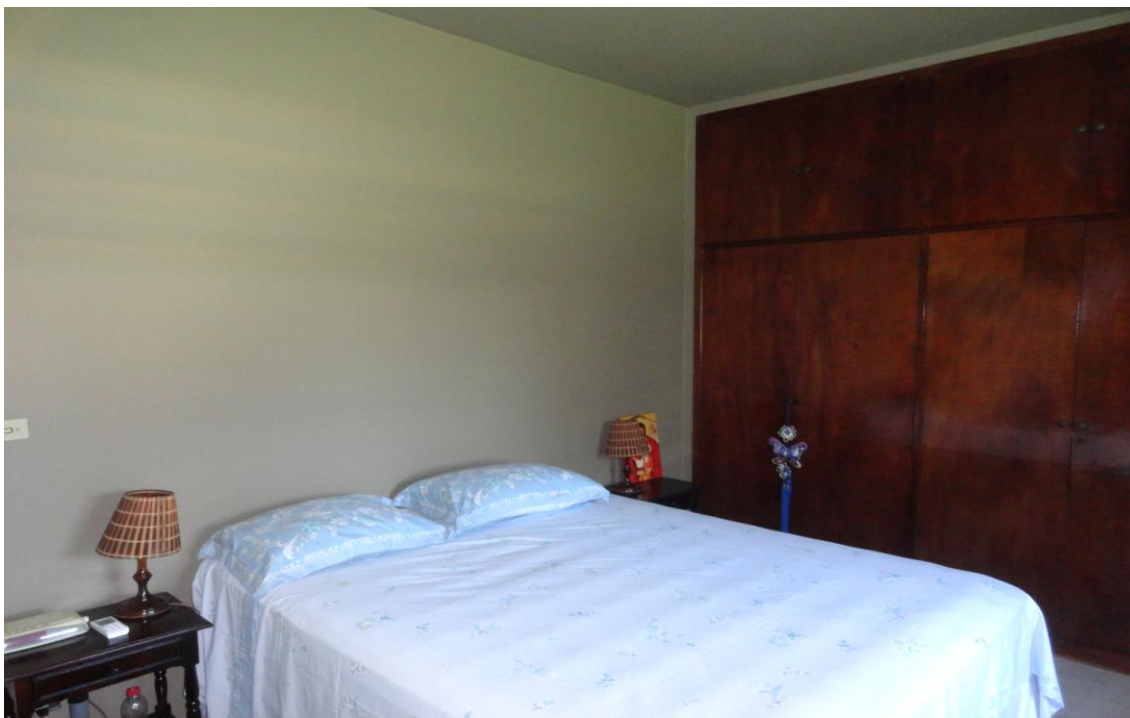


FOTO n.º 15 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Dormitório 01

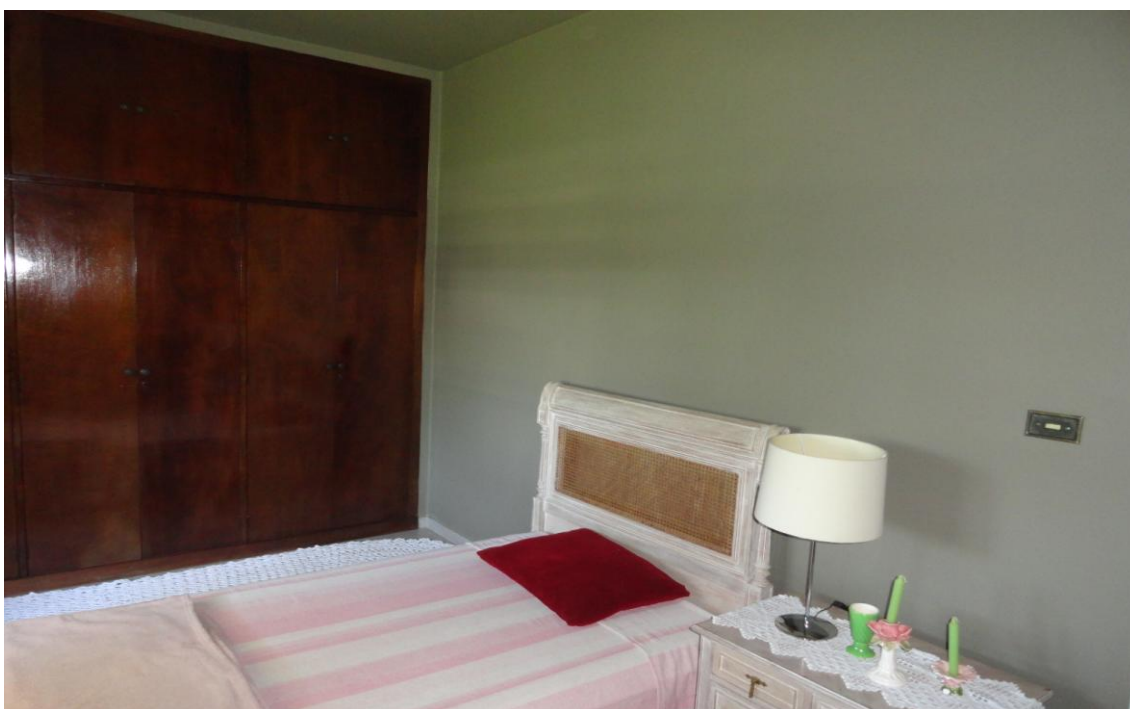


FOTO n.º 16 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Dormitório 02

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 17 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Banheiro.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 18 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Dormitório 03

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 19 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Banheiro

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 20 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Dormitório 04.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 21 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Cozinha.



FOTO nº. 22 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Cozinha e área de churrasco.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 23 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
DETALHE: Varanda.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 24 – 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA
DETALHE: Lavanderia.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO n°. 25 – 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
DETALHE: Fachada



FOTO n°. 26 – 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
DETALHE: Sala entre duas suítes

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 27 – 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
DETALHE: Fachada de fundos e lateral.



FOTO nº. 28 – 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
DETALHE: Dormitória da suite 01

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 29 – 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
DETALHE: Banheiro da suite 01

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 30 – 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
DETALHE: Dormitório da suite 02

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 31 – 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
DETALHE: Banheiro da suite 02

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 33 - 2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO
DETALHE: Fachada.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 34 - 2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO
DETALHE: Dormitório.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP



**FOTO nº. 35 - 2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO
DETALHE: Banheiro.**

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 36 – 2.1.3.4. - ESCRITÓRIO
DETALHE: Fachada indicada pela SETA AZUL.



FOTO nº. 37 – 2.1.3.4. - ESCRITÓRIO
DETALHE: Vista interna.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 38 – 2.1.3.4. - ESCRITÓRIO
DETALHE: Vista interna.



FOTO nº. 39 – 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
DETALHE: Fachada

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA n°. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO n.º 40 – 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
DETALHE: Varanda.



FOTO n.º 41 – 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
DETALHE: Sala - vista interna.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 42 – 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
DETALHE: Banheiro - estado de conservação.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO n.º 43 – 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
DETALHE: Vista interna.



FOTO n.º 44 – 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
DETALHE: Vista interna.



FOTO nº. 45 – 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
DETALHE: Dormitório - Vista interna.

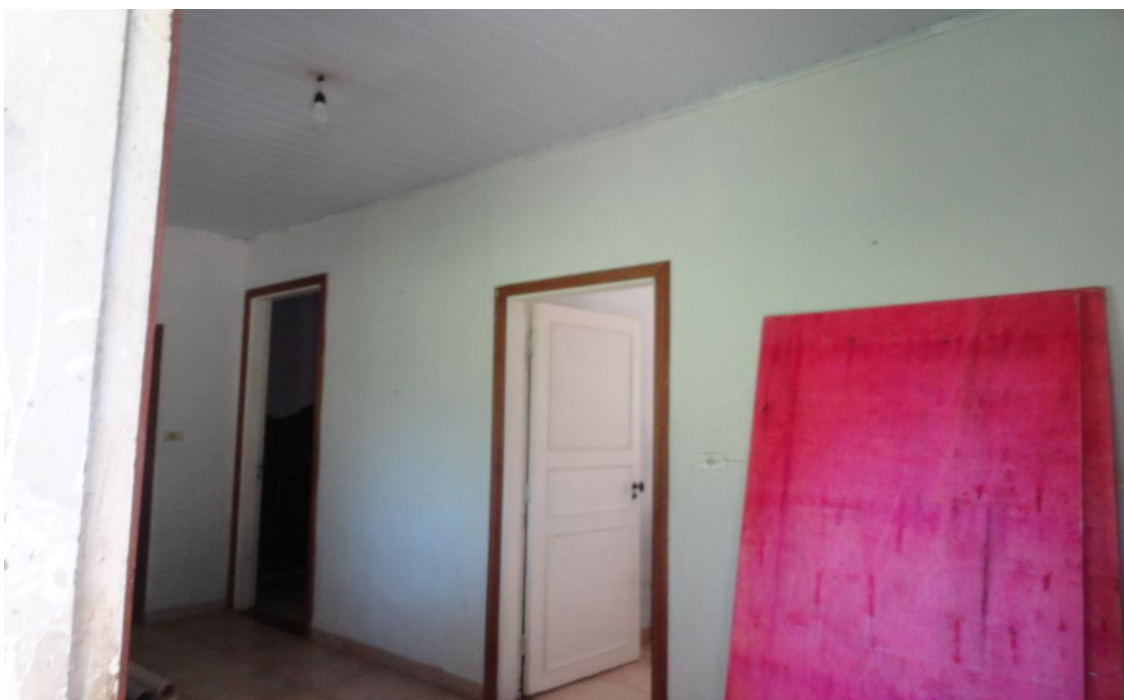


FOTO nº. 46 – 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
DETALHE: Sala - vista interna.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 47 – 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
DETALHE: Fachada .



FOTO nº. 48 – 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
DETALHE: Vista interna.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 49 – 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
DETALHE: Vista interna.



FOTO nº. 50 – 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
DETALHE: Vista interna.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 51 – 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
DETALHE: Vista interna.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 52 – 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
DETALHE: Vista interna.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 53 – 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
DETALHE: Vista interna.



FOTO nº. 54 – 2.1.3.7. - PISCINA
DETALHE: Vista geral.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 55 – 2.1.3.7. - PISCINA
DETALHE: Vista Geral.



FOTO nº. 56 – 2.1.3.8. -
DETALHE: Vista Geral.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP



FOTO nº. 57 – 2.1.3.8. -

DETALHE: Vista geral.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Exmo. Senhor Doutor
Juiz de Direito da Vara Única
Da Comarca de Aguai

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.0083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

Paschoal Francisco Dessimoni, Engenheiro Civil, CREA nº. 0601163880, nomeado Perito Judicial conforme fls. 515/516 no PROCESSO nº. **1000160-55.2020.8.26.0083, Procedimento Comum Cível - Condomínio**, sendo Requerente Leinidas Rosa Junior e outros e Requerido Ricardo Rosa e outros, vem pelo presente apresentar:

LAUDO

DE AVALIAÇÃO

DE IMÓVEL - QUESITOS

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

1. - PRELIMINARES.

1.1. - OBJETIVO:

Responder aos quesitos apresentados pelas partes,
conforme segue:

1.1.1. - Quesitos apresentados pelos Requeridos, às fls. 534 á 536 dos autos.

1.1.2. - Quesitos apresentados pelos Requerentes, às fls. 537 á 540 dos autos.

2. - RESPOSTAS AO QUESITOS.

2.1.1. - Quesitos apresentados pelos Requeridos, às fls. 534 á 536 dos autos:

1. Queira o Sr. Perito identificar as características do imóvel da matrícula imobiliária n. 4.523 do Registro de Imóveis de Aguaí/SP no tocante à sua localização, dimensões, forma, topografia, infraestrutura urbana que o serve, utilização atual e vocação de ocupação.

nero VAAI2070012971
.0083 e código 6C54C

RESPOSTA:

Quanto á localização:

2.1.1. – MEIOS DE ACESSO e LOCALIZAÇÃO:

EARTH; Conforme imagem a seguir colada, do GOOGLE

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

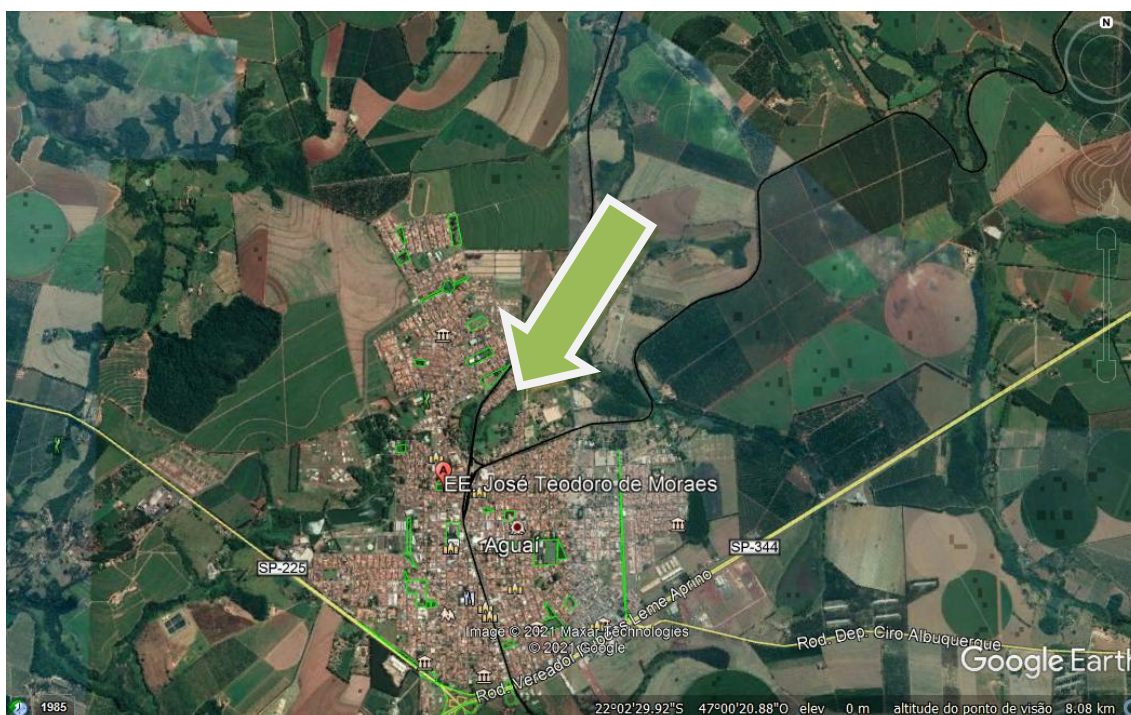


FOTO nº. 1 – GOOGLE EARTH
 DETALHE: Área em pauta, sendo que:

SETA VERDE indica LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

QUANTO Á DIMENSÃO:

Conforme escritura, a seguir indicada:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE AGUAÍ/SP
 Praça Getúlio Vargas, nº 270 - Centro - Fone: (19) 3652-6096
 E-mail: registroaguai@hotmail.com

fls. 246

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
		DA COMARCA DE AGUAÍ/SP	
matrícula	ficha	CNS: 14.656-3	
4523	01	25 de agosto de 2015.	
<p>IMÓVEL: REMANESCENTE DE UMA ÁREA DE TERRAS, identificada por GLEBA N.º 01 (um), situada em zona urbana, neste município e comarca de AGUAÍ-SP.</p> <p>DESCRIÇÃO: contém a área superficial de 83.284,84m² (oitenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro decímetros</p>			

00069070
17B368

QUANTO Á FORMA:

Conforme escritura nº 4523, do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Águaí, forma irregular.

QUANTO Á TOPOGRAFIA:

Com muito pouca declividade.

QUANTO Á INFRAESTRUTURA URBANA:

Área servida por:

- Ruas pavimentadas.
- Guias e sarjetas.
- Rede de Captação de Esgoto.
- Rede de Abastecimento de Água,
- Rede de Energia Elétrica.
- Rede de Telefonica Fixa e Celular.
- Com escolas,
- Área servida por correios e
- Região comercial e de serviços.

VOCAÇÃO:

Área contornada por bairros, sendo região propícia para execução de loteamento e/ou similares.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2. Queira o Sr. Perito identificar as características específicas da casa principal que se encontra no imóvel, no tocante ao número e especificação dos cômodos na área interna e externa, com descrição detalhada de mobiliário, estado de conservação, padrão construtivo etc.

020 às 16:46, sob o n
º 1000160-55.2020.8.

RESPOSTA:

Resposta conforme item **2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL**

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL



2.1.3.1.A. - FOTO: RESIDÊNCIA PRINCIPAL

Detalhe: Fachada de fundos.

2.1.3.1.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodos

Residência composta de:

Sala:

Lavabo:

Dois (2) Dormitórios:

Banheiro:

Sala Refeição:

Cozinha:

Varanda:

Dois (2) Dormitórios:

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Banheiro:

Área de churrasco:

Lavanderia:

2.1.3.1.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerâmicas sobre madeiramento

Piso: Cerâmico e porcelanato

Revestimento de paredes: reboco, com partes em tijolos aparentes.

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em parte e parte em forro de madeira e/ou PVC

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.1.D. - ÁREA CONSTRUIDA.**Área Total** = $(31,73 * 8,82) - ((0,76 * 1,65 + 3,86 * (1,71 + 0,76))) = 269,07m^2$ **Área - varanda** = $(2,42 * 1,690 + (18,12 * 3,33)) = 64,43m^2$ **Área - residencial** = $204,64m^2$

3. Queira o Sr. Perito descrever em detalhes todas as benfeitorias encontradas no imóvel.

Jo em 24/0:
rme o proc**RESPOSTA:**

Verificar item: **2.1.3. - QUANTO ÀS BENFEITORIAS**, acostado ao LAUDO DE AVALIAÇÃO e a seguir copiado:

2.1.3. - QUANTO ÀS BENFEITORIAS.

Conforme perícia realizada no local, foram identificadas as seguintes benfeitorias:

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL**2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS****2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO****2.1.3.4. - ESCRITÓRIO****2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO****2.1.3.6. - DEPÓSITOS****2.1.3.7. - PISCINA****2.1.3.8. - SILO**

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

A seguir, para cada benfeitoria identificada acima, temos:

- A. - Foto da Fachada;
- B. - Descrição da Construção - comodoss;
- C. - Memorial Descritivo dos Materiais Empregados nas construções - principais;
- D. - Área construída.

2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL



2.1.3.1.A. - FOTO: RESIDÊNCIA PRINCIPAL

Detalhe: Fachada de fundos.

2.1.3.1.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodoss

Residência composta de:

Sala:

Lavabo:

Dois (2) Dormitórios:

Banheiro:

Sala Refeição:

Cozinha:

Varanda:

Dois (2) Dormitórios:

Banheiro:

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA n°. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

Área de churrasco:

Lavanderia:

2.1.3.1.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerâmicas sobre madeiramento

Piso: Cerâmico e porcelanato

Revestimento de paredes: reboco, com partes em tijolos aparentes.

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em parte e parte em forro de madeira e/ou PVC

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.1.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área Total = $(31,73 \times 8,82) - ((0,76 \times 1,65 + 3,86 \times (1,71 + 0,76))) = 269,07\text{m}^2$

Área - varanda = $(2,42 \times 1,690 + (18,12 \times 3,33)) = 64,43\text{m}^2$

Área - residencial = $204,64\text{m}^2$

2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS



2.1.3.2.A. - FOTO: ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS

Detalhe: Fachada.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.2.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodos

Residência composta de:

Sala:

Dois (2) Dormitórios:

Dois (2) Banheiro:

2.1.3.2.C. - MEMORIAL DESCRITICO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerências sobre madeiramento

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: reboco, com partes em tijolos aparentes.

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em todos os cômodos

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.2.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área Total = $15,58 * 4,13 = 64,35m^2$

2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO



2.1.3.3.A. - FOTO: ÁREA COM UM APARTAMENTO

Detalhe: Fachada.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.3.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodors

Residência composta de:

Dormitório:

Banheiro:

2.1.3.3.C. - MEMORIAL DESCRITICO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerâmicas sobre madeiramento

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: reboco

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Forro de madeira e/ou PVC

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.3.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área Total = $(4,24 \times 3,79) = 16,07m^2$

2.1.3.4. - ESCRITÓRIO



2.1.3.4.A. - FOTO: ESCRITÓRIO

Detalhe: Fachada.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.4.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodors

Composta de:

Escritório.

2.1.3.4.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerências sobre madeiramento

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: reboco, com partes em tijolos aparentes.

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Com laje

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.4.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área total = (3,92*5,98) = 23,44m²

2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO



2.1.3.5.A. - FOTO: RESIDÊNCIA CASEIRO

Detalhe: Fachada.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.5.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodos

Residência composta de:

Sala:

Dois (2) Dormitórios:

Banheiro:

Cozinha e Copa:

Banheiro:

Varanda:

2.1.3.5.C. - MEMORIAL DESCRITIVO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.

Cobertura: Em telhas cerâmicas sobre madeiramento

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: reboco.

Revestimentos em banheiro: cerâmicos, vide Relatório Fotográfico - ANEXO

Esquadrias externas: Em aço

Esquadrias internas: Em madeira

Laje: em parte e parte em forro de madeira e/ou PVC

Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.

Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.5.D. - ÁREA CONSTRUIDA.**Área Total** = $(10,34 * 5,94) + (2,85 * 10,34) = 90,88m^2$ **Área - varanda** = $(2,85 * 10,34) = 29,46m^2$ **Área residencial** = $61,42m^2$ **2.1.3.6. - DEPÓSITOS****2.1.3.6.A. - FOTO: DEPÓSITOS****Detalhe:** Vista Geral.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.6.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO - comodors

Residência composta de:
 Depósitos independentes em número de seis(6)
 Banheiro: Um

2.1.3.6.C. - MEMORIAL DESCRITICO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Em tijolos de barro.
 Cobertura: Em telhas cerências sobre madeiramento
 Piso: Concreto
 Revestimento de paredes: reboco
 Revestimentos em banheiro: cerâmicos - parte
 Esquadrias externas: Em aço
 Esquadrias internas: Em madeira
 Laje: inexistente.
 Instalações Elétricas: embutidas e funcionando.
 Instalações hidro-sanitárias: embutidas e funcionando.

2.1.3.6.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área Total = $(20,38*4,20) - (1,91*0,34) + (11,93*7,28) + (8,03*6,32) = 222,55m^2$

2.1.3.7. - PISCINA

2.1.3.7.A. - FOTO: PISCINA
 Detalhe: Vista Geral.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

2.1.3.7.B. - DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO -

Piscina em alvenaria, medindo 6,85m x 13,80m, com profundidade variando de 0,90m a 1,90m, revestida em azulejos.

Com área ao redor em pedras, com área de 138,11m²

2.1.3.7.C. - MEMORIAL DESCRITICO: MATERIAS EMPREGADOS

Alvenaria: Estrutural.

Piso: Cerâmico

Revestimento de paredes: cerâmico

Área ao redor: em pedras

2.1.3.7.D. - ÁREA CONSTRUIDA.

Área piscina = $(13,80 * 6,85) = 94,53\text{m}^2$

Área piso = $(19,10 * 12,18) - (13,80 * 6,85) = 138,11\text{m}^2$

2.1.3.8. - SILO**2.1.3.8.A. - FOTO: SILO**

Detalhe: Vista Geral.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Área contornada por bairros, sendo região propícia para execução de loteamento e/ou similares.

QUANTO A INFRAESTRUTURA URBANA:

Área servida por:

Ruas pavimentadas.
Guias e sarjetas.
Rede de Captação de Esgoto.
Rede de Abastecimento de Água,
Rede de Energia Elétrica.
Rede de Telefonica Fixa e Celular.
Com escolas,
Área servida por correios e
Região comercial e de serviços.

PRINCIPAIS VIAS E POLOS DE INFLUÊNCIA:

Região dividida da região central
pela Linha Férrea.

Sendo a área comercial da cidade estando do lado contrario á área em pauta, considerando a linha férrea como linha divisória.

ZONEAMENTO:

Urbana

OCUPAÇÃO ATUAL:

Residencial.

VOCAÇÃO:

Área contornada por bairros, sendo região propícia para execução de loteamento e/ou similares.

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

5. Queira o Sr. Perito estimar o valor de mercado do imóvel.

RIOLA
al/pg/at

RESPOSTA:

Avaliações acostadas aos ANEXOS indicados, conforme segue:

5. - AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Conforme ANEXO G:

AVALIAÇÃO DO TERRENO

R\$2.320.000,00 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

6. – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Conforme ANEXO H:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

R\$850.000,00(OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

7. – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Tendo a avaliação do imóvel como sendo a soma das avaliações do terreno - ANEXO G, com a avaliação das benfeitorias - ANEXO H, temos:

AVAL. DO IMÓVEL = AVAL. DO TERRENO + AVAL. DAS BENFEITORIAS

Conforme ANEXO I:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$3.170.000,00 (TRÊS MILHÕES, CENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

6. Queira o Sr. Perito detalhar o método avaliatório utilizado na determinação do valor do imóvel em estudo.

nte por RC
s.br/pastac**RESPOSTA:**

Métodos de avaliação acostados em cada anexo correspondente à avaliação e especificado por benfeitoria.

2.1.2. - Quesitos apresentados pelos Requerentes, às fls. 537 á 540 dos autos:

QUESITO 01. Pleiteia-se a análise das características do imóvel anteriormente registrado no Registro de São João da Boa Vista, sob o nº de matrícula 47.388, e atualmente sob nº 4523, no Registro de Aguai, com relação aos seus aspectos planialtimétricos, topográficos, localização e dimensões.

rotocolado em 25/09/2020
, informe o processo 1000**RESPOSTA:**

Em fls. 398 a 402, temos a matrícula nº. 47388 do CRI de São João da Boa Vista, conforme a seguir colada em parte:

fls. 398

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
MATRÍCULA 47388	FICHA 01
	<i>Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial</i>
	SÃO JOÃO DA BOA VISTA. 05 SET 2002
<p>IMÓVEL: Uma área de terras, identificada por Gleba n. 1 (UM), situada em zona urbana da cidade de Aguai, desta comarca, com a área de 85.796,77 m². (oitenta e cinco mil, setecentos e noventa e seis metros quadrados e setenta e sete centésimos), iguais à 8,58 hectares ou ainda 3,54 alqueires, contendo como benfeitorias: uma casa sede com seis cômodos, forrados e ladrilhados, com duas áreas; outra casa para</p>	

069070
33BA.

Matrícula esta que indica uma área de 85.796,77m²

Em fls. 246, temos a matrícula nº. 4523 do CRI de Águai, conforme a seguir colada em parte:

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

fls. 246

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE AGUAÍ/SP
 Praça Getúlio Vargas, nº 270 - Centro - Fone: (19) 3652-6096
 E-mail: registroaguai@hotmail.com

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AGUAÍ/SP	
matrícula	ficha	CNS: 14.656-3	25 de agosto de 2015.
4523	01		
IMÓVEL: REMANESCENTE DE UMA ÁREA DE TERRAS, identificada por GLEBA N° 01 (um), situada em zona urbana, neste município e comarca de AGUAÍ-SP. DESCRIÇÃO: contém a área superficial de 83.284,84m² (oitenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro décimos			

00069070
17E368

Matrícula esta que indica uma área de 83.284,84m²

Com relação aos aspectos planimétricos, topográficos, localização temos no

ANEXO J - EVOLUÇÃO DA REGIÃO - GOOGLE EARTH-PRO,

que a região sofreu evolução em sua vizinhança.

Quanto às dimensões:

Conforme Matrícula nº47388 do CRI de São João da Boa Vista - **ÁREA = 85.796,77m²**

Conforme matrícula nº. 4523 do CRI de Águaí - **ÁREA = 83.284,84m²**

Ou seja,

Temos uma diferença de área de $(85.796,77m^2 - 83.284,84m^2) = 2.511,93m^2$
á menor.

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

QUESITO 02. Requer-se seja indicado pelo Perito o valor de mercado do imóvel.

ONTI.f
 nento.doc

RESPOSTA:

Avaliações acostadas aos ANEXOS indicados, conforme segue:

5. - AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Conforme ANEXO G:

AVALIAÇÃO DO TERRENO

R\$2.320.000,00 (DOIS MILHÕES, TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

6. – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Conforme ANEXO H:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

R\$850.000,00(OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

7. – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Tendo a avaliação do imóvel como sendo a soma das avaliações do terreno - ANEXO G, com a avaliação das benfeitorias - ANEXO H, temos:

AVAL. DO IMÓVEL = AVAL. DO TERRENO + AVAL. DAS BENFEITORIAS

Conforme ANEXO I:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

R\$3.170.000,00 (TRÊS MILHÕES, CENTOS E SETENTA MIL REAIS)

Paschoal Francisco Dessimoni**Avaliações e Perícias de Engenharia****Eng. Civil - CREA nº. 0601163880****Membro Titular do IBAPE - SP**

QUESITO 03. Requer-se seja indicado pelo Perito se existe alguma assimetria de informações entre as características objetivas do imóvel, no momento da perícia, e aquelas descritas na averbação AV.3, da matrícula originária 47388/Registro de Imóveis de Aguaí (fls. 398/402 dos autos), averbação essa levada a efeito em 30/03/2015, em atenção ao requerimento expresso de todos os condôminos do imóvel, formulado em 7 de janeiro do mesmo ano.

ILBERTO MARINO FERREIRA C
idigital/pg/abrirConferenciaDocun**RESPOSTA:**

Em fls. 400 dos autos, na AV.3, a seguir colada, temos:

AV.3/ M-47.388.- São João da Boa Vista, 30 de março de 2.015.-
Conforme requerimento datado de 07 de janeiro de 2.015, assinado por Leonidas Rosa Junior, Janice Klava Rosa, Vania Maria Rosa Meirelles, José Nilton Vasconcelos Meirelles, Ricardo Rosa, Marília Esmeralda Biazzo Simon Rosa, Ana Maria Roa Machado Rorigues, José Carlos Machado Rorigues, Angela Maria Rosa Silveira, e Carlos Pacheco Silveira, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 217046, procede-se a presente para constar que de acordo com a planta e memorial descritivos elaborados pelo Engenheiro Civil e Agrimensor Rubens Chagas Reis, CREA-SP nº0600.96344-8, constatou-se que o remanescente do imóvel desta Matrícula, possui uma área de 83.284,84 ms² (oitenta e três mil duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro centímetros quadrados), ou 8,33 hectares ou ainda 3,44 alqueires, delimitado por um polígono irregular, com divisas bem definidas por cercas e córrego, com seu início no vértice nº 1A (um A), junto ao alinhamento da Rua Eleodoro Mateus de Moraes e área expropriada (Matrícula nº 3.752 AGI), daí segue pelo alinhamento da Rua Eleodoro Mateus de Moraes com rumo magnético de 15205'41" NE com a distância de 64,64 ms (sessenta e

1
2
3
4
5

ite documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILBERTO MARINO FERREIRA C. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocun

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:27/08/2019 11:47:21

Ou seja a área remanescente foi retificada e assinado por todos os citados na respectiva AV.3.

Permanecendo a área conforme matrícula nº. 4523 do CRI de Águaí - ÁREA = 83.284,84m²

QUESITO 04. Requer-se seja indicado pelo Perito se existe alguma assimetria ou disparidade entre as características e valores das diversas áreas que compõem o imóvel.

do digitalmente por C
//esaj.tjsp.jus.br/past**RESPOSTA:**

A área foi avaliada como um todo.

Para avaliação da gleba foi aplicado o trabalho dos Eng. Fernando e Fabio Guilherme Martins denominado correlação gleba-lote (CGL)

Paschoal Francisco Dessimoni

Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Membro Titular do IBAPE - SP

- 2.1.3.1. - RESIDÊNCIA PRINCIPAL
- 2.1.3.2. - ÁREA COM DOIS APARTAMENTOS
- 2.1.3.3. - ÁREA COM UM APARTAMENTO
- 2.1.3.4. - ESCRITÓRIO
- 2.1.3.5. - RESIDÊNCIA CASEIRO
- 2.1.3.6. - DEPÓSITOS
- 2.1.3.7. - PISCINA
- 2.1.3.8. - SILO

Ver resposta ao QUESITO nº 3, dos REQUERIDOS.

QUESITO 07. Pleiteia-se sejam informados os parâmetros metodológicos utilizados.

207001
o 6C62

RESPOSTA:

Métodos de avaliação e parâmetros indicados em cada anexo correspondente á avaliação.

3. - ENCERRAMENTO

Respondidos os quesitos apresentados, encerramos os trabalhos, composto por vinte e três (23) folhas e assinado digitalmente.

Casa Branca, 22 de março de 2021.

Paschoal Francisco Dessimoni

Eng. Civil - CREA nº. 0601163880

Perito Judicial

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Exmo. Senhor Doutor
Juiz de Direito da Vara Única
Da Comarca de Aguaí

PROCESSO nº. 1000160-55.2020.8.26.0083

Requerente: **LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros**
Requerido: **RICARDO ROSA e outros**

Paschoal Francisco Dessimoni, Engenheiro Civil, CREA nº. 0601163880, nomeado Perito Judicial conforme fls. 515/516 no PROCESSO nº. **1000160-55.2020.8.26.0083, Procedimento Comum Cível - Condomínio**, sendo Requerente Leonidas Rosa Junior e outros e Requerido Ricardo Rosa e outros, atendendo a DECISÃO de fls. 803 e a mensagem eletrônica (e-mail) de fls. 806 dos autos, vêm pelo presente, apresentar resposta ao quesito informada através de:

LAUDO

COMPLEMENTAR nº. 01

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

1. - PRELIMINARES.

1.1. - OBJETIVO:

Conforme DECISÃO acostado às fls. 803 dos autos, temos:

Vistos.

I. Intime-se o perito, para resposta ao quesito suplementar (fls. 736) no prazo de 15 (quinze) dias.

autos em 16/06/2022
me o processo o 1000

2. - QUANTO AO QUESITO.

Em fls. 736 dos autos, a seguir colado, temos o quesito apresentados pelo Nobre Defensor dos Requerentes, conforme segue:

Dessa forma, reitera-se seu teor, como Quesito

Suplementar:

"QUESITO SUPLEMENTAR. Requer-se seja indicado pelo Perito se existe alguma assimetria ou disparidade entre as características e valores das diversas áreas que compõem o imóvel."

ia do original, assinado digitalmente por
, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pa>

3. - DA RESPOSTA AO QUESITO.

Em fls. 539 dos autos, este quesito foi apresentado pelo Nobre Defensor dos Requerentes, a seguir colado:

QUESITO 04. Requer-se seja indicado pelo Perito se existe alguma assimetria ou disparidade entre as características e valores das diversas áreas que compõem o imóvel.

nado digitalmente por (
s://esaj.tjsp.jus.br/pa

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Em **fls. 725 dos autos**, no LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, o quesito foi respondido, a seguir colado:

Quesito 04. Requer-se seja indicado pelo Perito se existe alguma assimetria ou disparidade entre as características e valores das diversas áreas que compõem o imóvel.

RESPOSTA:

A área foi avaliada como um todo.
 Para avaliação da gleba foi aplicado o trabalho dos Eng. Fernando e Fabio Guilherme Martins denominado correlação gleba-lote (CGL)

do digitalmente por C
 /esaj.tjsp.us.br/paet

é cópia do original, assinado digitalment
 iginal, acesse o site https://esaj.tjsp.jus

Em **fls. 736 dos autos**, o Nobre Defensor apresenta novamente o quesito, conforme segue:

II.3. QESITO NÃO RESPONDIDO - AS CARACTERÍSTICAS E VALORES DAS ÁREAS QUE COMPÕEM O IMÓVEL

Data máxima venia, o Ilustre Perito não se desincumbiu da resposta ao Quesito nº 4 dos Autores (fls. 725):

Quesito 04. Requer-se seja indicado pelo Perito se existe alguma assimetria ou disparidade entre as características e valores das diversas áreas que compõem o imóvel.

RESPOSTA:

A área foi avaliada como um todo.
 Para avaliação da gleba foi aplicado o trabalho dos Eng. Fernando e Fabio Guilherme Martins denominado correlação gleba-lote (CGL)

Verifica-se que a pergunta não mereceu resposta positiva ou negativa, nem tampouco sua respectiva justificativa.

Dessa forma, reitera-se seu teor, como Quesito Suplementar:

"QESITO SUPLEMENTAR. Requer-se seja indicado pelo Perito se existe alguma assimetria ou disparidade entre as características e valores das diversas áreas que compõem o imóvel."

do digitalmente por
 /esaj.tjsp.us.br/paet

do original, assinado digitalmente por GILBERTO MARINO FERREIRA CONTI, protocolado em 30/04/2021 às 18:56:58, s
 cessa o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000160-55-2020

Paschoal Francisco Dessimoni
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Membro Titular do IBAPE - SP

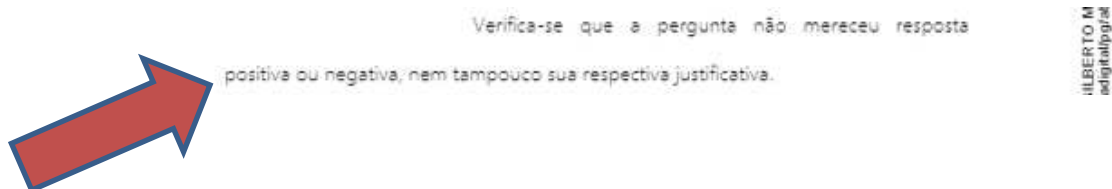
Ou seja, a resposta será a mesma, copiada a seguir:

RESPOSTA:

A área foi avaliada como um todo.

Para avaliação da gleba foi aplicado o trabalho dos Eng. Fernando e Fabio Guilherme Martins denominado correlação gleba-lote (CGL)

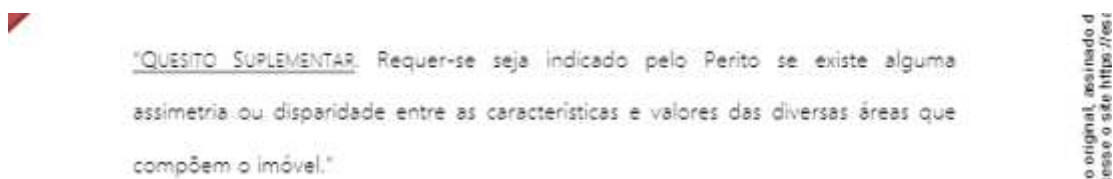
Mas completando, conforme solicita o Nobre Defensor, temos:



Vejamos:

Para avaliação da gleba foi aplicado o trabalho dos Eng. Fernando e Fabio Guilherme Martins denominado correlação gleba-lote (CGL) e este trabalho avalia a área como um todo.

Ou seja:



Conforme resposta apresentada, o trabalho aplicado avalia a área como um todo, portanto não existe assimetria ou disparidade.

E conforme imagem acostada às fls. 584, do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL a área é contínua, sem interrupções.

Paschoal Francisco Dessimoni
Avaliações e Perícias de Engenharia
Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
Membro Titular do IBAPE - SP

Conforme imagem Google Earth:



Sendo a área total igual a 83.284,84m²

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AGUAÍ/SP

matrícula: **4523** ficha: **01** CNS: 14.656-3

25 de agosto de 2015.

IMÓVEL: REMANESCENTE DE UMA ÁREA DE TERRAS, identificada por GLEBA Nº 01 (um), situada em zona urbana, neste município e comarca de AGUAÍ-SP.

DESCRIÇÃO: contém a área superficial de 83.284,84m² (oitenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro décimos quadrados) ou 8,33 hectares ou ainda 3,44 alqueires, delimitado por um alinhamento irregular, com alguns bens definidos por cercas e cercas, em sua...

1001666202016015520208260083 e código 79159A1

do em 22/03/2021 às 17:04, sob o número WAAI21700045381
 ne o processo 1000160-55-2020.8.26.0083 e código 79159A1.

meo WAAI21700045381
 0083 e código 79159A1.

3. - ENCERRAMENTO

Respondidos o quesito apresentado, encerramos os trabalhos, composto por cinco (5) folhas e assinado digitalmente.

Casa Branca, 5 de julho de 2021.

Paschoal Francisco Dessimoni
 Eng. Civil - CREA nº. 0601163880
 Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PASCHOAL FRANCISCO DESSIMONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2021 às 20:28, sob o número WAAI21700016096. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000160-55-2020.8.26.0083 e código 8144894.