

Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP

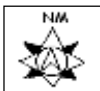
AUTOS DE : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO
REQUERENTE : MARINES SOUZA SANTOS IZIQUE
REQUERIDO : ALEXANDRE SOUZA DOS SANTOS e OUTROS
PROCESSO : N° 1009374-72.2024.8.26.0037

MARCIO ANTÔNIO CARMONA, Eng° CREA/SP, N°
0601210790, Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe,
venho respeitosamente à presença de V. Excia., solicitar:

I- A juntada deste Laudo Pericial aos Autos;
Nestes Termos,
Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 29 de ABRIL de 2025

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I- PRELIMINARES

Conforme petição inicial a autora são condôminos dos seguintes imóveis indivisíveis: **1)** Um prédio próprio para residência, registrado na Matrícula Nº 22.250 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, situado à Rua Diogenes Muniz Barreto Nº 36 (anteriormente Nº 2.680, alterado pela Prefeitura Municipal, conforme AV.2 – da Matrícula N 22.250); **2)** O lote 14, Quadra 14, do Loteamento Chácara Flora, na Rua Edson Loretto, s/nº.

Esses imóveis foram adquiridos, pelo processamento dos autos de inventários dos genitores da autora, MARIA DIRCE DE SOUZA SANTOS e ALOISIO DE CARVALHO SANTOS, Processo Nº 1004105-57.2021.8.26.0037 – 1ª Vara da Família e Sucessões de Araraquara-SP, conforme Plano e Formal de Partilha. Esclarecem ainda que o referido Formal de Partilha ainda não foi devidamente registrado por uma questão financeira das partes, e em uma eventual venda, o registro poderá ocorrer imediatamente.

Esclarecem ainda que a venda dos bens se faz extremamente necessária em razão de seu atual estado de saúde e financeiro para custear seu tratamento.

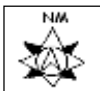
Com a atribuição de seu quinhão hereditário a autora passou a ser proprietária de 14,28% de cada bem imóvel, e após o conhecimento do falecimento de Jacira Mara de Souza Santos, após a expedição do Formal de Partilha, requereu a presente ação em face de seu espólio.

Desta forma este profissional passa a seguir, a elaborar o LAUDO CONCLUSIVO.

II- LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

2



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Trata-se de imóveis localizados no município de Araraquara -SP, Matrículas N° 22.250 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, conforme as cópias das Certidões de Matrículas juntadas aos Autos em fls. 12 a 15 e 16 e 17, possuindo as seguintes descrições:

MATRÍCULA N° 22.250

1° Cartório de Registro de imóveis de Araraquara-SP.

**Imóvel localizado na Rua Diogenes Muniz Barreto,
 N° 36 (antigo 2.680),
 CADASTRO MUNICIPAL: 15.024.016.00, Araraquara-SP.**

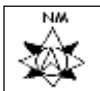
IMÓVEL: Um PRÉDIO próprio para residência, situado na Rua Diogene Muniz Barreto, N° 2.680, nesta cidade, e seu respectivo terreno, que mede, inclusive a parte edificada, 10,00 metros de frente; por 24,00 metros da frente aos fundos, confrontando na frente com a mencionada via pública; de um lado com Pedro Tenorio Gomes; de outro lado com Anibal Andrioni; e, nos fundos com Setimo Berti e Antonio de Tal ou sucessores desses confrontantes. Título transcrição 40.523, livro 3-BE, fls. 47, e averbação UM, deste cartório. Proprietário: VICENTE BECARO, brasileiro, casado, ferroviário, residente em Araraquara. Araraquara, 07 de Junho de 1979.

AV.1 – 22.250 – CASAMENTO

Certifico que do formal de partilha que dará origem aos Rs. 4, 2 e 5, consta que, VICENTE BECCARO, era casado com MARGARIDA DA CUNHA GODOY. Araraquara, 07 de Junho de 1979.

AV.2 – 22.250 – Alteração de Número

Certifico que nos termos do requerimento datado de 16 de maio de 1979, e avista de certidão municipal 27217/79, aqui arquivada, procede-se esta averbação para ficar constando



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

que, o imóvel aqui matriculado, teve sua numeração alterada de 2.680 para 36 pela Rua Diogenes Muniz Barreto. Araraquara, 07 de Junho de 1979. [...]

Na sequência da descrição da referida matrícula são identificados os herdeiros atuais, provenientes de Formais de Partilha, e negociações de venda efetuadas entre eles, constantes, nos registros:

R.4 – 22.250 – Partilha em Inventário 50%

R.5 – 22.250 – Partilha em Inventário 33,32%

R.6 – 22.250 – Partilha em Inventário 16,66%

R.9 – 22.250 - Venda

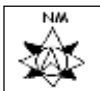
MATRÍCULA Nº 29.123

1º Cartório de Registro de imóveis de Araraquara-SP.

**Imóvel localizado na Rua Edson Loretto, s/nº,
 Lote Nº 14 – Quadra 14 – Loteamento Chácara Flora
 Araraquara,
 CADASTRO MUNICIPAL: 23.014.014.00, Araraquara-SP.**

Proprietária: COMPANHIA ESSEDE DE
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, sociedade anônima,
 com sede em São Paulo, à Rua Libero Badaró, 471 – 4º andar,
 inscrita no CGC sob nº 50.605.435/0001-38.

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 na matrícula 20.500, deste Cartório.
 IMÓVEL: O lote 14, quadra 14, do loteamento CHÁCARA FLORA ARARAQUARA, com área de 5.512,00 metros quadrados, com as medidas e confrontações seguintes: 52,40 metros de frente para a Rua Três; 57,90 metros nos fundos, onde divide com o lote 1, por 100,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com uma passagem para pedestre e do outro lado com Moacir dos Santos Figueiredo. Araraquara, 30 de janeiro de 1980.



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

AV.1 – Cadastro:

Certifico que segundo documento que fica aqui arquivado, o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob inscrição: 23.014.14, Araraquara, 30 DE JANEIRO DE 1980.

R.2 –

Por escritura de 24.07.1984, livro 215, fls. 134 do 2º Cartório de Notas de Araraquara, o imóvel foi vendido por CR\$ 2.350.000,00 a ALOISIO DE CARVALHO SANTOS, brasileiro, oficial de apoio operacional, RG. 5.966.685-SP e CIC. 704.355.108-00, casado no regime da comunhão universal de bens antes da lei 6.515/77 com MARIA DIRCE DE SOUZA SANTOS, residentes nesta cidade. – Araraquara, 1 de agosto de 1984.

III- VISTORIA

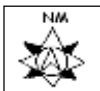
A vistoria foi pré-agendada judicialmente, protocolada em 13/03/2025, para o dia 01/04/2025, 3ª feira às 9:00 hr. No dia e hora marcados, cheguei ao imóvel, já se encontrava a minha espera um dos herdeiros que atualmente reside no imóvel, me apresentei, depois das formalidades normais o mesmo liberou o meu acesso a residência, para efetuar a conferência das medidas da área edificada, que tem como finalidade, o uso residencial, e também observar as divisões internas do imóvel, bem como o tipo de acabamento, e conservação.

Trata-se de uma edificação tipo padrão popular, encontrando-se em um estado razoável de conservação, necessitando de pequenas reformas normais devido ao tempo de uso, as divisas do terreno estão definidas, em parte por muro de divisas e as edificações dos confrontantes, as instalações elétricas e hidráulicas, pelo que foi possível observar encontram-se em ordem.

Nos próximos tópicos este profissional apresentará com mais detalhes as características internas e o seus acabamentos.

O imóvel está localizado, em uma região identificada como bairro residencial ainda, e aproximadamente 70 metros da Praça da Igreja de São Geraldo, com infraestruturas residências.

-Arruamento (pavimento asfáltico): Sim;



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

- Guias : Sim;
- Calçada: Sim;
- Água e esgoto: Não no imóvel, rede pública sim;
- Iluminação Pública; Sim;
- Energia Domiciliar: Sim;

A vistoria no lote 14 da Quadra 14, no Loteamento denominado chácara Flora Araraquara, foi efetuada posteriormente, refere-se a um lote de 5.512,00 metros quadrados de área, trata-se de um loteamento voltado para este tipo de finalidade, chácaras em torno de 5.000 metros quadrados de área, localizado mais afastado dos bairros residenciais, próximo da via de acesso que liga Araraquara ao Distrito de Bueno de Andrade. Existe no local uma edificação bem rústica de 48,00 metros de construção, foi possível observar que as divisas do imóvel é definida por cerca tipo alambrado, existe postes de energia elétrica para ligação domiciliar, mas que na ocasião se encontravam desligadas, quanto a ligação de água a mesma situação. Com relação a edificação este profissional fara uma descrição mais detalhada sobre a mesma, no item Avaliações das Edificações. O local possui as seguintes infraestruturas residenciais:

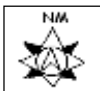
- Arruamento (pavimento asfáltico): Não;
- Guias : Não;
- Calçada: Não
- Água e esgoto: rede pública sim;
- Iluminação Pública; Sim;
- Energia Domiciliar: Sim;

IV- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 22.250 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA-SP.

Residência - Rua Diogenes Muniz Barreto, Nº 36

CADASTRO MUNICIPAL: 15.024.016.00, Araraquara-SP.



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

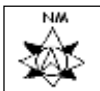
AVALIAÇÃO DO TERRENO

As avaliações seguem preceitos considerados pela NBR 14.653, e pela Engenharia de Avaliação. Efetuamos a avaliação separadamente, inicialmente avaliamos o terreno, sem as edificações, utilizando-se o MÉTODO COMPARATIVO, onde são pesquisados junto as imobiliárias locais, e corretores de imóveis, informações com relação a terrenos que se encontram a venda com características aproximadas do mesmo. Na falta destas informações, efetuamos a mesma pesquisa para se levantar informações do preço do metro quadrado de terreno para o perímetro urbano, também próximo ao mesmo, posteriormente com estas informações, estes dados são saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF), efetuando-se ao final a média aritmética, descartando-se os dados discrepantes.

Os valores foram devidamente pesquisados, foram saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF). Como já afirmado os dados são provenientes de Sites de Ofertas e uma pessoa que eventualmente trabalho como Corretor.

PESQUISA PARA O VALOR DO METRO QUADRADO

- | | |
|---|------------------------------------|
| - IMOBILIARIA HDZ
Rua Voluntários da Pátria, Nº 2199 - Centro
ARARAQUARA - SP | R\$ 500,00 / metro quadrado |
| - IMOBILIARIA SÃO PAULO
Rua Voluntários da Pátria, nº 1.615
ARARAQUARA - SP | R\$ 500,00 / metro quadrado |
| -IMOBILIÁRIA BORSARI
Av. Dr. Gastão Vidigal, nº 452
ARARAQUARA/SP | R\$ 540,00 / metro quadrado |



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Efetuando-se a média aritmética resulta:

$$\text{R\$ } 1.540,00 / \text{m}^2 : 3 = \text{R\$ } 513,33 / \text{m}^2$$

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

$$\begin{aligned} < 30\% = \text{R\$ } 359,33 / \text{m}^2 \\ > 30\% = \text{R\$ } 667,32 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os mesmos.

$$\text{R\$ } 513,33 / \text{m}^2$$

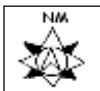
$$\text{Área do terreno} = 240,00 \text{ metros quadrados}$$

VALOR DO TERRENO

$$\text{R\$ } 513,33 / \text{m}^2 \times 240,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 123.199,20$$

$$\text{R\$ } 123.199,20$$

(CENTO E VINTE E TRÊS MIL, CENTO E NOVENTA E NOVE REAIS E VINTE CENTAVOS)



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO

RESIDÊNCIA

A construção tem finalidade residencial. Trata-se de uma casa térrea. O imóvel se identifica como construção do tipo padrão popular, tomando-se por base os índices da Editora PINI na Revista Construção, a casa é forrada em laje, encontrando-se em um estado razoável de conservação, necessitando algumas pequenas reformas pelo tempo de uso e intempéries. Aparentemente, pelo que foi possível observar da parte hidráulica e elétrica, encontram-se em bom estado. Informando ainda que as paredes na frente do imóvel possuem acabamento em tijolinhos aparentes.

A cobertura é de telhas cerâmicas, e estrutura em madeira. A edificação possui as seguintes subdivisões internas:

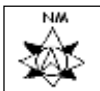
RESIDÊNCIA

ÁREA E GARAGEM DE VEÍCULOS NO CORPO DA CASA

Piso: Cerâmico;
 Paredes: revestimento reboco e acabamento com pintura tipo
 látex;
 Forro: Tipo laje;

SALA DE ESTAR (1)

Piso: Cerâmico;
 Paredes: Reboco, acabamento pintura e tinta látex;
 Forro: Em laje;
 Vitraux: Metálico;
 Portas: Madeira.



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

SALA DE JANTAR – (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: revestimento em azulejo até o teto;
Forro: Laje;
Portas: Madeira;
Vitreaux: Metálicos.

QUARTO – SUÍTE (3)

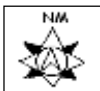
Piso: Cerâmico;
Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e pintura
tinta látex;
Forro: laje;
Portas: Madeira;
Janelas: Metálicas;
Armários Enbutidos: Não;
Banheiro Suíte: Piso Cerâmico;
Revestimento: Azulejo até o teto;
Box: Simples;
Pia e Vaso sanitário: em louça;

BANHEIRO SOCIAL - (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Azulejo até o teto;
Forro: Laje;
Porta: Madeira;
Vitreaux: Metálico;
Box: Simples;
Vaso Sanitário e pia : louça simples.

COZINHA – (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Revestimento em azulejo até o teto;
Forro: Laje;
Pia: Em inox, e armário metálico na parte inferior;
Armário: Um pequeno armário em madeira na parede;



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Portas: Madeira;
 Vitraux: Metálico;

ÁREA DE SERVIÇO – (Aberta)

Piso: Concreto;
 Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e tinta
 látex;
 Forro: Sem forro;
 Cobertura: Estrutura em madeira e telhas fibrocimento.

QUARTINHO

Piso: Tipo cimento requemado, (vermelhão);
 Paredes: Revestimento em reboco, pintura em tinta látex;
 Porta: Em madeira;
 Vitraux: Metálico.

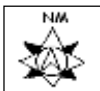
Área total de construção = 184,84 metros quadrados

CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista “Construção”, onde utilizaremos o índice Padrão Popular, para construções novas, sendo o mais atualizado de Março 2025

Residencial Padrão Popular = R\$ 2.752,05

Área Construída = 184,84 m2



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

$$184,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.752,05 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 508.688,92$$

$$\text{TOTAL} = \text{R\$ } 508.688,92$$

PREÇO DE UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 508.688,92

O valor acima de R\$ 508.688,92 é referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** do imóvel de 15 (quinze) anos. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado atual de conservação, necessitando de pequenas reformas, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:

$$Kd = (1 - R)^n, \text{ onde}$$

R = Razão de depreciação (0,020),
 n = Idade Aparente (15 anos)

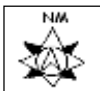
Portanto,

$$Kd = (1 - 0,020)^{15} = 0,738569$$

Partindo-se da fórmula:

$$VE = Vu \times Kd, \text{ em que:}$$

VE = Valor da Edificação;



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Vu = Valor do imóvel novo;
 Kd = Fator de depreciação;

$$VE = R\$ 508.688,92 \times 0,738569$$

$$VE = R\$ 375.701,86$$

Valor final da Edificação

R\$ 375.701,86

(TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL, SETECENTOS E UM REAIS E OITENTA E SEIS CENTAVOS)

VALOR FINAL DO IMÓVEL **(Matrícula N ° 22.250)**

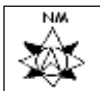
1º Cartório de Registro de imóveis de Araraquara-SP

TERRENO + EDIFICAÇÕES

$$R\$ 123.199,20 + R\$ 375.701,86$$

R\$ 498.901,06

(QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E UM REAIS E SEIS CENTAVOS)



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

MATRÍCULA Nº 29.123 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA-SP.

**Chácara - Rua Edson Loretto, s/nº - Lote 14 – Quadra 14,
 Loteamento Chácara Flora.**

CADASTRO MUNICIPAL: 23.014.14.00, Araraquara-SP.

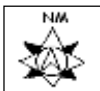
AVALIAÇÃO DO TERRENO

As avaliações seguem preceitos considerados pela NBR 14.653, e pela Engenharia de Avaliação. Efetuamos a avaliação separadamente, inicialmente avaliamos o terreno, sem as edificações, utilizando-se o MÉTODO COMPARATIVO, onde são pesquisados junto as imobiliárias locais, e corretores de imóveis, informações com relação a terrenos que se encontram a venda com características aproximadas do mesmo. Na falta destas informações, efetuamos a mesma pesquisa para se levantar informações do preço do metro quadrado de terrenos no perímetro urbano, também próximo ao mesmo, posteriormente com estas informações, estes dados são saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF), efetuando-se ao final a média aritmética, descartando-se os dados discrepantes.

Os valores foram devidamente pesquisados, foram saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF). Como já afirmado os dados são provenientes de Sites de Ofertas e uma pessoa que eventualmente trabalho como Corretor.

PESQUISA PARA O VALOR DO METRO QUADRADO

- IMOBILIARIA HDZ **R\$ 92,00 / metro quadrado**
 Rua Voluntários da Pátria, Nº 2199 - Centro
 ARARAQUARA - SP



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

- IMOBILIARIA SÃO PAULO **R\$ 91,00 / metro quadrado**
 Rua Voluntários da Pátria, nº 1.615
 ARARAQUARA - SP

- IMOBILIÁRIA BORSARI **R\$ 91,00 / metro quadrado**
 Av. Dr. Gastão Vidigal, nº 452
 ARARAQUARA/SP

Efetuando-se a média aritmética resulta:

$$\text{R\$ 274,00 / m}^2 : 3 = \text{R\$ 91,33 / m}^2$$

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

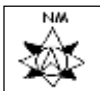
$$\begin{aligned} < 30\% = \text{R\$ 63,93 / m}^2 \\ > 30\% = \text{R\$ 118,72 / m}^2 \end{aligned}$$

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os mesmos.

R\$ 91,33 /m2

Área do terreno = 5.512,00 metros quadrados

VALOR DO TERRENO



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

R\$ 91,33 / m² x 5.512,00 m² = R\$ 503.410,96

R\$ 503.410,96

**(QUINHENTOS E TRÊS MIL, QUATROCENTOS E DEZ REAIS E NOVENTA
 E SEIS CENTAVOS)**

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DESCRIÇÃO

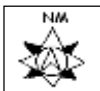
RESIDÊNCIA

A construção tem finalidade residencial. Trata-se de uma casa térrea. O imóvel se identifica como construção do tipo padrão popular, bem simples tomando-se por base os índices da Editora PINI na Revista Construção, a casa não é forrada, a sua cobertura é de telhas tipo fibro cimento, e estrutura em madeira, encontrando-se em um estado razoável de conservação, necessitando de reformas pelo tempo de uso e intempéries, a mesma se encontra fechada, com a rede de energia elétrica desligada, sendo utilizada como depósito de utensílios domésticos. Aparentemente, pelo que foi possível observar da parte hidráulica e elétrica, encontram-se em bom estado.

Como já informado a cobertura é de telhas fibrocimento, e estrutura em madeira. A edificação possui as seguintes subdivisões internas:

RESIDÊNCIA

SALA DE ESTAR / COZINHA (1)



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Piso: Tipo cimento requemado (vermelhão);
 Paredes: Reboco, acabamento pintura e tinta látex;
 Forro: Não possui;
 Vitraux: Metálico;
 Portas: Madeira.

QUARTOS (2)

Piso: Tipo cimento requemado (vermelhão);
 Paredes: Reboco, acabamento em massa acrílica e pintura
 tinta látex;
 Forro: Não possui;
 Portas: Madeira;
 Janelas: Metálicas;

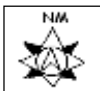
BANHEIRO SOCIAL - (1)

Piso: Cerâmico;
 Paredes; Azulejo até 1,60 m;
 Forro: Não possui;
 Porta: Madeira;
 Vitraux: Metálico;
 Box: Simples;
 Vaso Sanitário e pia : louça simples.

Área total de construção = 48,51 metros quadrados

CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde será utilizado o índice Residência tipo Padrão Popular, para construções novas, sendo o mais atualizado de Março / 2025.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Residencial Padrão Popular = R\$ 2.752,05

Área Construída = 48,51 m²

48,51 m² x R\$ 2.752,05 / m² = R\$ 133.501,94

TOTAL = R\$ 133.501,94

PREÇO DE UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 133.501,94

O valor acima de R\$ 133.501,94 é referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** do imóvel de 20 (vinte) anos. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado atual de conservação, necessitando de pequenas reformas, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:

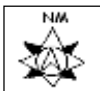
$$Kd = (1 - R)^n, \text{ onde}$$

R = Razão de depreciação (0,020),
 n = Idade Aparente (20 anos)

Portanto,

$$Kd = (1 - 0,020)^{20} = 0,667607$$

Partindo-se da fórmula:



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

$VE = Vu \times Kd$, em que:

VE = Valor da Edificação;
 Vu = Valor do imóvel novo;
 Kd = Fator de depreciação;

$VE = R\$ 133.501,94 \times 0,667607$

$VE = R\$ 89.126,82$

Valor final da Edificação

R\$ 89.126,82

(OITENTA E NOVE MIL, CENTO E VINTE E SEIS REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR FINAL DO IMÓVEL **(Matrícula N ° 229.123)**

1º Cartório de Registro de imóveis de Araraquara-SP

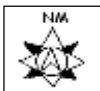
TERRENO + EDIFICAÇÕES

$R\$ 503.410,96 + R\$ 89.126,82$

R\$ 592.537,78

(QUINHENTOS E NOVENTA E DOIS MIL, QUINHENTOS E TRINTA E SETE REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS)

19



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

V- CÁLCULO DAS PARTES IDEAIS

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

- MATRÍCULA Nº 22.250

Rua Diogenes Muniz Barreto, Nº 36

R\$ 498.901,06

(QUATROCENTOS E NOVENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E UM
 REAIS E SEIS CENTAVOS)

- MATRÍCULA Nº 29.123

Rua Edson Loretto, s/nº - Lote 14 - Quadra 14

R\$ 592.537,78

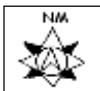
(QUINHENTOS E NOVENTA E DOIS MIL, QUINHENTOS E TRINTA E
 SETE REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS)

TOTALIZANDO

R\$ 498.901,06 + R\$ 592.537,78

R\$ 1.091.438,84

(UM MILHÃO, NOVENTA E UM MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E OITO
 REAIS E OITENTA E QUATRO CENTAVOS)



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

PARTES IDEAIS
CONFORME CONSTA NO PLANO DE PARTILHA
(Folhas 32 a 48 dos Autos)
(Não levada a registro)

Para cada coproprietário, caberá:

1) – Herdeiros de JACIRA MARA DE SOUZA SANTOS - (14,28571429%)

(14,28571429%) $0,1428571429 \times \text{R\$ } 1.091.438,84 = \text{R\$ } 155.919,83$

R\$ 155.919,83

(Cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e três centavos)

2) – ELOISA APARECIDA SANTOS DA SILVA - (14,28571429%)

(14,28571429%) $0,1428571429 \times \text{R\$ } 1.091.438,84 = \text{R\$ } 155.919,83$

R\$ 155.919,83

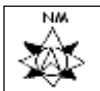
(Cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e três centavos)

3) – ANA LÚCIA SANTOS DENARDI - (14,28571429%)

(14,28571429%) $0,1428571429 \times \text{R\$ } 1.091.438,84 = \text{R\$ } 155.919,83$

R\$ 155.919,83

(Cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e três centavos)



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

4) – MARINÊS SOUZA SANTOS - (14,28571429%)

(14,28571429%) $0,1428571429 \times R\$ 1.091.438,84 = R\$ 155.919,83$

R\$ 155.919,83

(Cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e três centavos)

5) – LUCIANE SOUZA SANTOS REIS - (14,28571429%)

(14,28571429%) $0,1428571429 \times R\$ 1.091.438,84 = R\$ 155.919,83$

R\$ 155.919,83

(Cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e três centavos)

6) - CLÁUDIA DE SOUZA SANTOS SILVA - (14,28571429%)

(14,28571429%) $0,1428571429 \times R\$ 1.091.438,84 = R\$ 155.919,83$

R\$ 155.919,83

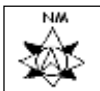
(Cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e três centavos)

7) – JOSÉ ALOISIO DE CARVALHO SANTOS - (14,28571429%)

(14,28571429%) $0,1428571429 \times R\$ 1.091.438,84 = R\$ 155.919,83$

R\$ 155.919,83

(Cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e três centavos)



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

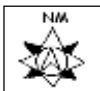
Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

VI - ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de 23 (vinte e três) laudas digitalizadas, sendo esta última assinada ao final, no item ANEXOS, encontram-se fotos dos imóveis. Não havendo mais nada a informar. Seu signatário permanece à disposição da **JUSTIÇA**, para quaisquer outros esclarecimentos ou informações.

ARARAQUARA, 29 de ABRIL de 2025

ENG° MARCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL

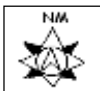


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

ANEXOS

Fotos dos Imóveis



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

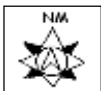
IMÓVEL : Rua Diogenes Muniz Barreto, Nº 36



Foto Nº 01: Mostrando a frente do imóvel da Rua Diogenes Muniz Barreto.



Foto Nº 02: Mostrando a sala de estar.



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

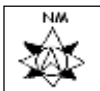
Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto nº 03: Mostrando a sala de jantar.



Foto Nº 04: Mostrando aspectos da cozinha.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

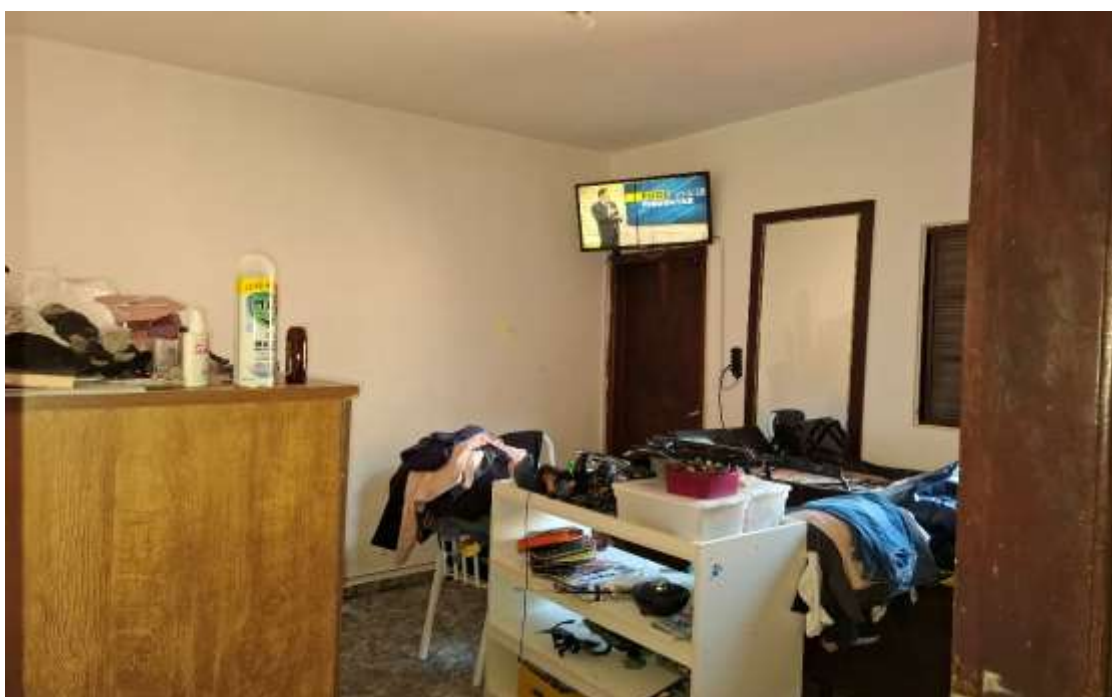
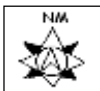


Foto Nº 05: Mostrando um dos quartos - suíte.

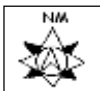


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 06: Mostrando aspectos do banheiro de uma das suítes



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

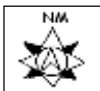
Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 07: mostrando aspectos do quartinho de despejo.



Foto Nº 08: Mostrando aspectos da área de serviço aos fundos.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

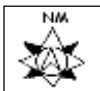
Imóvel: Rua Edson Loretto, Lote 14 – Quadra 14- Chácara Flora



Foto Nº 09: Mostrando a frente do imóvel na Chácara Flora.



Foto Nº 10: Mostrando a mesma frente por outro ângulo.



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 12: Mostrando aspectos da edificação.



Foto Nº 13: Mostrando aspectos internos da edificação.