Eng. Antonio Luiz Brant da Silva Carvalho
Perícias de Engenharia e Avaliações

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO, ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO: Nº 1007571-78.2019.8.26.0506

ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO, Engenheiro Civil, CREA 0600897131, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Pós-Graduado em Perícias e Avaliações, Perito Judicial, honrado com a nomeação por V.Exa. nos autos de ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movido por CONDOMÍNIO CHÁCARA HÍPICA em face de MANOEL CUSTÓDIO VIEIRA e outro, tendo procedido o estudo, diligencias, vistoriado o imóvel penhorado, efetuado pesquisa de mercado, fotografado, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

e-mail: tnarbocut@gmail.com
Tel.: (19) 3584.8910 / (11) 99793.5708

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

ÍNDICE

I – RESUMO 03

II – PRELIMINARES 04

III – CONCEITO DE VALORES DE MERCADO 05

IV – DIAGNÓSTICO DE MERCADO 06

V – METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO 06

VI – DESCRIÇÃO DO OBJETO 08

VII – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 13

VIII – CONCLUSÃO 17

IX – ENCERRAMENTO 18

X – ANEXOS 20

1 - RELATÓRIO FOTOGRAFICO IMOVEL AVALIANDO 21

2 - ELEMENTOS AMOSTRAIS 27

3 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO 38

4 - VALOR VENAL E DÉBITOS COM A PREFEITURA 42

5 - ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA 45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

R E S U M O

IMÓVEL AVALIANDO

Chácara (Casa e seu respectivo terreno), localizada no Condomínio Chácara Hípica, à Alameda dos Eucaliptos, nº 27, bairro Parque São Sebastião, Ribeirão Preto/SP.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliação do imóvel penhorado, atendendo determinação do Juízo fls.350.

DATA DA VISTORIA

Imóvel vistoriado em 04/05/2023 conforme agendamento;

PROPRIETÁRIO

De acordo com a Matrícula nº 31.167 do 2º CRI da Comarca de Ribeirão Preto/SP, expedida em 23 de maio de 2023, o imóvel pertence a Manoel Custódio Vieira e sua mulher Marjorie Quites Vieira.

METODOLOGIA UTILIZADA

Foi empregado o Método Evolutivo conforme disposto no item 8.2.4 da NBR 14653-2/2011 através da conjugação de métodos (cálculo do valor do terreno pelo método comparativo de dados de mercado e o valor das benfeitorias pelo método comparativo direto de custo).

VALOR DO IMÓVEL

O imóvel foi avaliado em R$ 1.750.000,00 – (Um milhão, setecentos e cinquenta mil reais) conforme demonstrado a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

II – PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT– Associação Brasileira de Normas Técnicas, para avaliação de bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT, de acordo com a Lei Federal 5.194/66 e com as resoluções nº 205/71 e 218/73 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e baseia-se:

- Na Matrícula nº 31.167 do 2º CRI-RP;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria do imóvel;
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local, tais como proprietários, intermediários, agenciadores, Tabeliões etc.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de qualquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

A presente perícia tem como objetivo determinar o **valor de mercado** do bem penhorado: imóvel localizado nesta cidade, na Alameda dos Eucaliptos nº 27 – Condomínio Chácaras Hípica, conforme decisão do Juízo apresentada as fls.350 do processo nº 1007571-78.2019.8.26.0506.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

III – CONCEITO DE VALORES DE MERCADO

Entendemos como **valor de mercado**, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

> *"valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

IV – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Condomínio Hípica é um condomínio fechado, residencial e unifamiliar localizado na zona leste da cidade.

O número de ofertas de imóveis representa cerca de 10% sobre o total dos imóveis do condomínio, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de comportamento normal, com nível de liquidez normal.

Estes comportamentos se devem principalmente pelas características econômicas do município, voltadas para o agronegócio, notadamente de cana de açúcar e polo de comércio na região, o que o diferencia do comportamento da macroeconomia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

V – METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será igual à soma dos valores do terreno com o valor da construção, calculados separadamente:

$$Vi = (Vt + Vc_{Depreciado}) \times Fc$$

Sendo o Valor do terreno (**Vt)** calculado pelo – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e o Valor da construção (**Vc)** calculado pelo Método Evolutivo, a saber:

i. Método comparativo direto de dados de mercado:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

> *"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

ii. Método Evolutivo:

O Método Evolutivo é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias (construção). Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

O valor da construção é obtido através da determinação dos custos de construção depreciados em função do estado de conservação e a idade aparente do imóvel.

Na vistoria, realizada no dia 04/05/2023, foram examinadas a tipologia, o estado de conservação, o padrão construtivo determinado pelos materiais aplicados e a idade aparente das edificações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

VI – DESCRIÇÃO DO OBJETO

i. Residência unifamiliar

ii. Localização



Planta do Condomínio Ilipica

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

► Logradouro frontal: Alameda dos Eucaliptos;

► Bairro: Parque São Sebastião;

► Referência principal: Condomínio Chácaras Hípica
Rua Pedro Barbiere nº 9003;

iii. Acesso

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é muito facilitado, por diversas vias de bom gabarito viário, destacando-se as seguintes:

► Rua Pedro Barbieri – (Portaria do Condomínio);

► Av. Heni Nestlé / Av. Alfredo Ravaneli;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.



Vista dos acessos – Imagem captada do Google Earth em 23/05/2023

iv. Tipo de ocupação circunvizinha

O Condomínio é ocupado predominantemente por construções e padrões de acabamento abaixo classificados:

► Tipo de imóvel: Chácaras Residenciais;

► Padrão construtivo: Normal, Normal a Alto, Alto;

A região, entorno de onde está localizado o Condomínio é formada por casas padrão popular, conjuntos habitacionais e outros condomínios fechados de chácaras, tais como, o Recreio Internacional e Recreio Itanhangá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

v. Infraestrutura urbana

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo (até a portaria do Condomínio), coleta de lixo e entrega postal.

vi. Características físicas:

► Frente: Alameda dos Eucaliptos

► Formato: Regular semelhante a um retângulo;

► Matrícula: 31.167 – 2° Ofício de Ribeirão Preto

► Posição: No condomínio ocupa a Chácara de número 27;

► Topografia: plana, com leve declive para a frente;

► Solo superficial: seco.

► Meio de Quadra;

► Área total do lote: 2.140,00m², com as seguintes confrontações:

- frente para a Alameda dos Eucaliptos;
- fundos com o muro do condomínio, fazendo divisa com a estrada do Piripau (Atual Av Alfredo Ravanelli);
- do lado direito, de quem para a rua olha, com a chácara nº28;
- do lado esquerdo, de quem para a rua olha, com a chácara n°26.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como foto aérea da região.

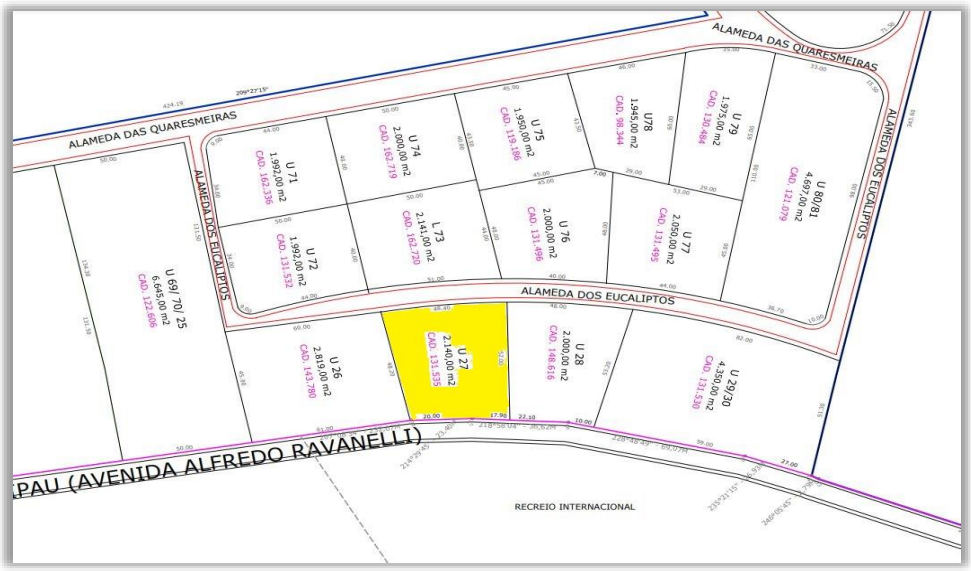


Figura 1 – Fonte Projeto Urbanístico do Condomínio Hípica (Detalhe da chácara 27)

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

► Área Construída = **706,26 m²** (fonte: IPTU PMRP)

► Área Equivalente = **609,52 m²** (Anexo 3)

► Padrão construtivo: Alto;

Divisão Interna (casa):

Térreo:

Garagem coberta c/ 3 vagas em linha,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Varanda, lareira, 3 suítes, banheiro social, circulação, cozinha, despensa, lavanderia e área de serviço;

Superior:

Escritório, banheiro, sala, varanda;

Área de lazer:

Área com churrasqueira, lavabo, sauna, piscina e jardins;

Anexo:

Depósito, canil, quarto de serviço;

Materiais aplicados

- ► Portas internas: madeira maciça;
- ► Pilares internos: madeira maciça;
- ► Estruturas do telhado em madeira maciça onde aparente;;
- ► Esquadrias: em madeira envernizadas;
- ► Vidro liso com detalhes tipo jateado;
- ► Guarda-corpo em alvenaria e madeira nas varandas;
- ► Piso: Madeira, tábua corrida na sala, suítes, mezzanino, escritório, escada e circulação, cerâmico nos banheiros, cozinha e áreas de serviço.
- ► Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos, revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiros; piso em granito no banheiro da suíte master; alvenaria de tijolos aparentes na área de lazer;
- ► Bancadas: em granito na cozinha e banheiros;
- ► Instalações hidráulicas: embutidas;
- ► Instalações elétricas: embutidas;
- ► Cobertura: telha cerâmica, forro e laje.

vii. Débitos Municipais:

No site da Secretaria Municipal da Fazenda de Ribeirão Preto consta a existência de R$ 34.728,57 – Anexo 4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

VII – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

$$Vi = (Vt + Vc_{depr}) \times Fc$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel (é o que buscamos)

Vt = Valor do terreno

Vc_{depr} = Custo da reedição da benfeitoria (depreciado)

Fc = Fator de Comercialização

i. Valor do Terreno (Vt)

O valor do terreno será igual ao resultado da expressão:

$$Vt = At \times V_{UNITARIO\ SANEADO}$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Area do terreno

$V_{UNITARIO\ SANEADO}$ = R$ 211,57 – (Cálculos no Anexo 3)

$\therefore$ Vt = 2.140,00 m^2 x R$ 211,57/m^2

Vt = R$ 452.759,80

ii. Valor das Benfeitorias/Construção (Vc)

O valor da construção será igual ao resultado da expressão:

$$Vc = CUB/m^2 \times Área_{equiv} \times C_{DEP} \times Fc$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Onde:

Vc = Valor da Construção

$Área_{equiv}$ = Area equivante da Construção – (Item 5.7 da NBR 12721/2006)

C_{DEP} = Coeficiente de Depreciação – (Cálculo no anexo 3)

CUB = Custo Unitário Básico da Construção (Maio/2023 · SINDUSCON/SP)

∴ Vc = R$ 2.329,65/m^2 x 609,52 m^2 x 0,7955

Vc = R$ 1.129.584,76

iii. Valor do Imóvel (Vi)

O valor do Imóvel será igual ao resultado da soma dos valores do terreno e da construção multiplicados pelo fator de comercialização:

$$Vi = (Vt + Vc_{depr}) \times Fc$$

Onde:

Vc_{depr} = Valor da Benfeitoria/Construção, depreciado

Fc = Fator de Comercialização – (adotou-se o valor 1,10 para este caso pois, apesar do mercado apresentar-se neutro, em função do valor do bem pronto, tende a positivo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

∴ Vi = (R$ 452.759,80 + R$ 1.129.584,76) x 1,10

Vi = R$ 1.740.579,02 arredondando temos:

Vi = R$ 1.750.000,00
(Hum milhão, setecentos e cinquenta mil reais)

iv. Classificação da avaliação

1) Quanto ao grau de fundamentação

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir:

Na avaliação do terreno (MCDDM com tratamento por Fatores)

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	3
		Pontuação atingida	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

■ A classificação quanto à fundamentação na avaliação do terreno atingiu o Grau de fundamentação II.

Na avaliação da construção (Método Evolutivo)

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Estimativa do Custo direto	II	2
2	BDI	I	1
3	Depreciação física	II	2
		Pontuação atingida	5

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

■ A classificação quanto à fundamentação na avaliação da construção atingiu o Grau de fundamentação I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

VIII – CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados dos tratamentos efetuados e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

► Chacara nº 27 – Rua Pedro Barbiere, 9003 – Parque São Sebastião

Condominio Chácaras Hipica – Ribeirão Preto/SP

R$ 1.750.000,00

(Um Milhão, Setecentos e Cinquenta mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

IX – ENCERRAMENTO

i. Declaração de conformidade com o Código de Ética

O signatário atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

► Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

► O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

► O signatário não tem inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação ao solicitante.

► Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

► O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados alcançados.

► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

ii. Termo de encerramento

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 46 (quarenta e seis) páginas digitadas, sendo esta assinada, e 05 (cinco) anexos.

Ribeirão Preto, 14 de junho de 2023.



Antonio Luiz Brant da Silva Carvalho
Engenheiro Civil – CREA 0600897131
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

X – ANEXOS

1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL AVALIANDO
2. ELEMENTOS AMOSTRAIS
3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
4. VALOR VENAL E DEBITOS COM A PREFEITURA
5. ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

ANEXO 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 - Vista da frente da casa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.



Foto 2 - Garagem



Foto 3 - Piscina ao fundo Area de Lazer



Foto 4 – Lateral



Foto 5 – Vista da casa e fundos da área de equipamentos



Foto 6 – Entrada social (pela lateral)



Foto 7– Jardins e escultura

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.



Foto 8 – Janelas dos quartos



Foto 9 – Vista da rua



Foto 10 – Área de lazer



Foto 11 – Mesmo local em outro angulo



Foto 12 – Vista do Quiosque



Foto 13 – Interior do Quiosque

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.



Foto 14 – Montagem da vista do terraço do mezzanino



Foto 15 – Fundos – saída área de serviço



Foto 16 – Vista piscina e Área de lazer



Foto 17 – Garagem



Foto 18 – Piscina tendo ao fundo Área de Lazer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.



Foto 19 –Sala no térreo



Foto 20 – Mesma sala, outro ambiente



Foto 21 – Sala de refeições e acesso ao mezzanino

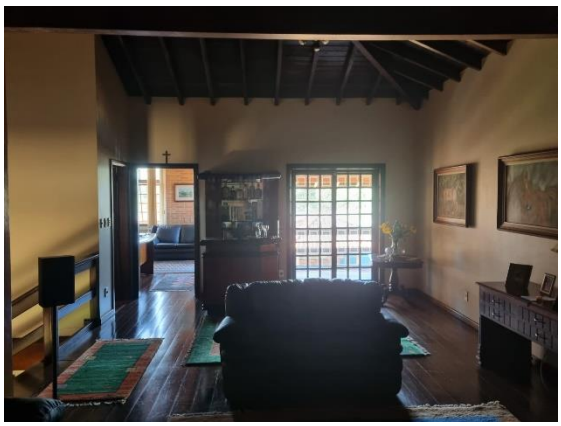


Foto 22 – Parte superior



Foto 23 – Sala no mezzanino

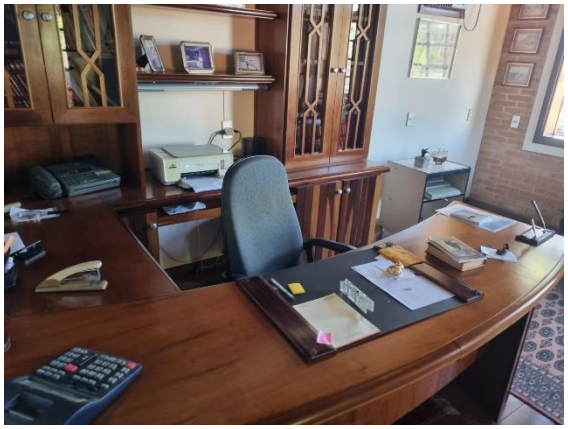


Foto 24 – Escritório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

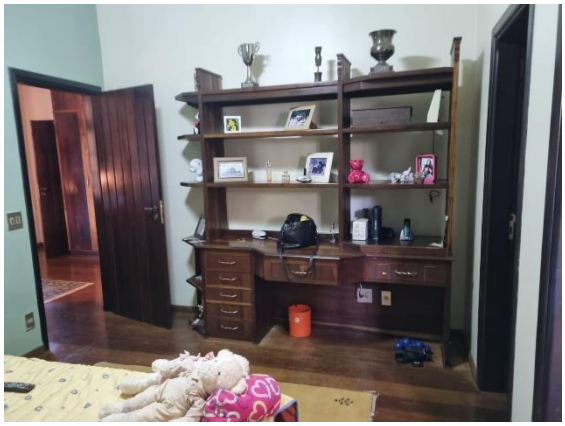


Foto 25 –Suíte



Foto 26 – Outra Suíte



Foto 27 – Corredor / armários



Foto 28 – Suíte Master



Foto 29 – Banheiro Suíte



Foto 30 – Hall entre suítes



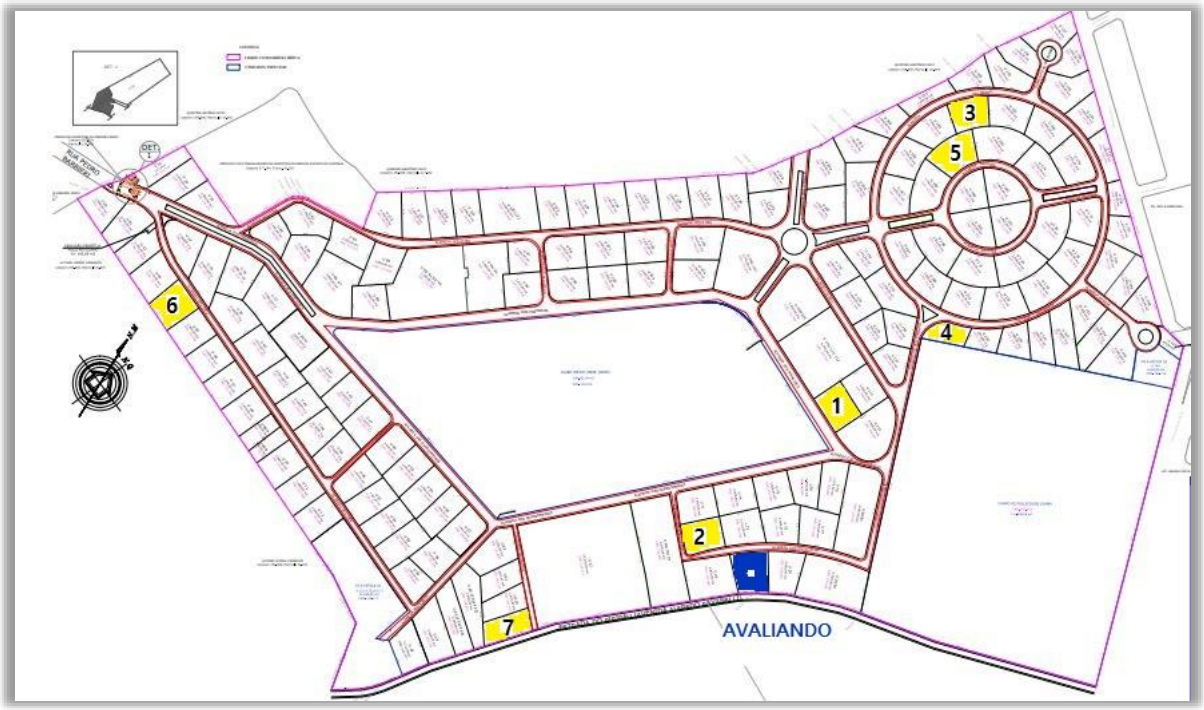
Foto 31 – Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

ANEXO 2

DADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Dados utilizados para calcular o Valor de Mercado do terreno pelo método comparativo direto dos dados de Mercado



Planta do Condomínio Chácaras Hípica - Localização dos dados amostrais

Dados	Chacara Numero	AREA terreno (m²)	Cadastro PMRP	Tipo
1	114	2.000,00	148604	Terreno + Benfeitoria
2	72	1.992,00	131532	Terreno + Benfeitoria
3	183	2.000,00	148639	Terreno + Benfeitoria
4	138	1.300,00	131501	Terreno + Benfeitoria
5	185	2.200,00	130408	Terreno + Benfeitoria
6	4	2.040,00	131537	Terreno + Benfeitoria
7	21	1.778,92	161114	Terreno + Benfeitoria
8	Não fornecido	1.500,00	Não fornecido	Terreno
9	Não fornecido	1.532,00	Não fornecido	Terreno
10	Não fornecido	2.120,00	Não fornecido	Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 01 – (Chácara 114)





Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Ribeirão Preto / Condomínio Chácara Hípica / Rua Pedro Barbieri

Casa de Condomínio com 6 Quartos e 8 banheiros à Venda, 580 m² por R$ 2.250.000

COD. CA0117

Rua Pedro Barbieri - Condomínio Chácara Hípica, Ribeirão Preto - SP VER NO MAPA

580m² | 6 quartos | 8 banheiros, 4 suítes | 12 vagas

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-condominio-chacara-hipica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-580m2-venda-RS2250000-id-2483268279/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 02 – (Chácara 72)





https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-4-quartos-condominio-chacara-hipica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-509m2-venda-RS1800000-id-2559900266/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 03 – (Chácara 183)



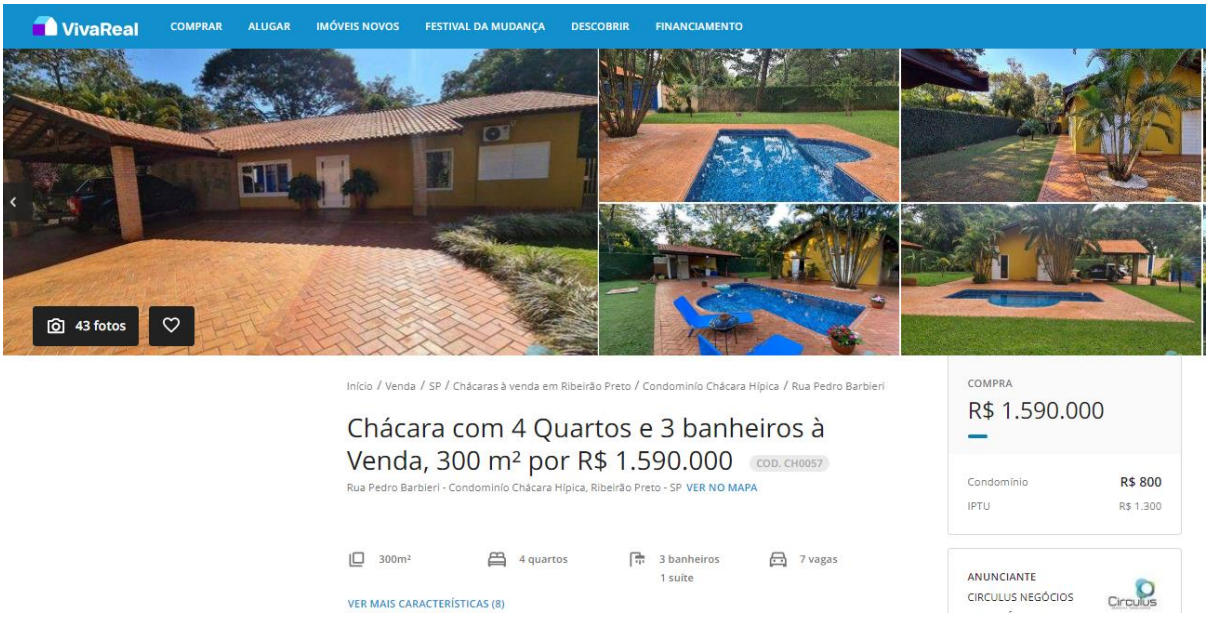


https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-3-quartos-condominio-chacara-hipica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-2000m2-venda-RS2000000-id-2567274582/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 04 – (Chácara 138)



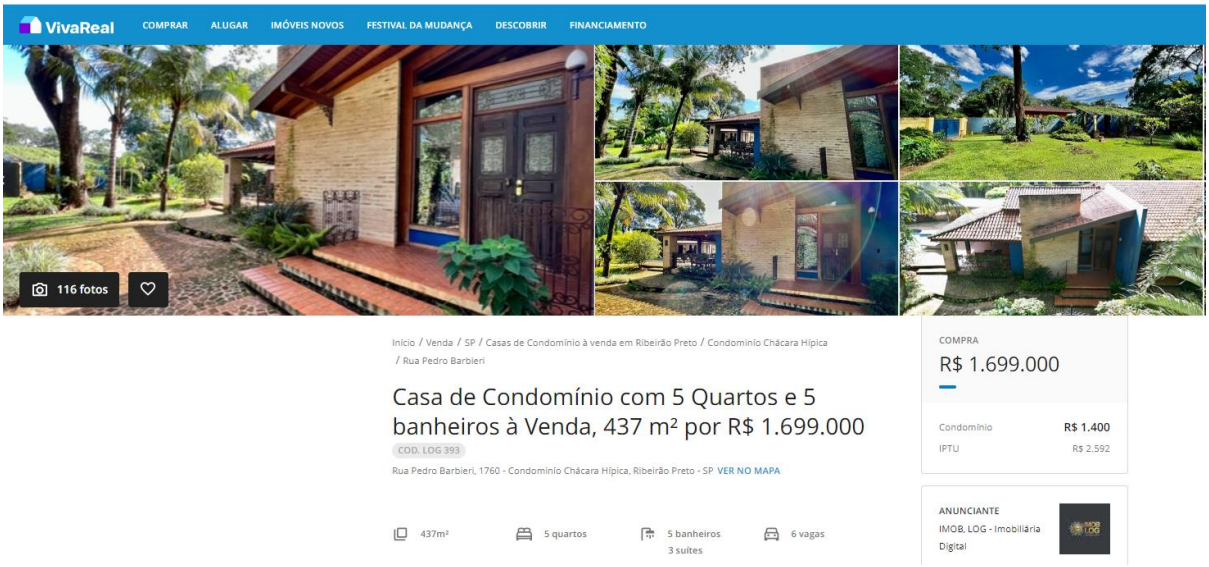


https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-4-quartos-condominio-chacara-hipica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-300m2-venda-RS1590000-id-2621914135/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 05 – (Chácara 185)





https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-condominio-chacara-hipica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-437m2-venda-RS1699000-id-2615754898/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 06 – (Chácara 4)









Dados fornecidos pelo Sr Lauriano (corretor)

Padrão: Médio – Médio

Preço de Venda = R$ 1.050.000,00

Area Terreno = 2.040,00m²

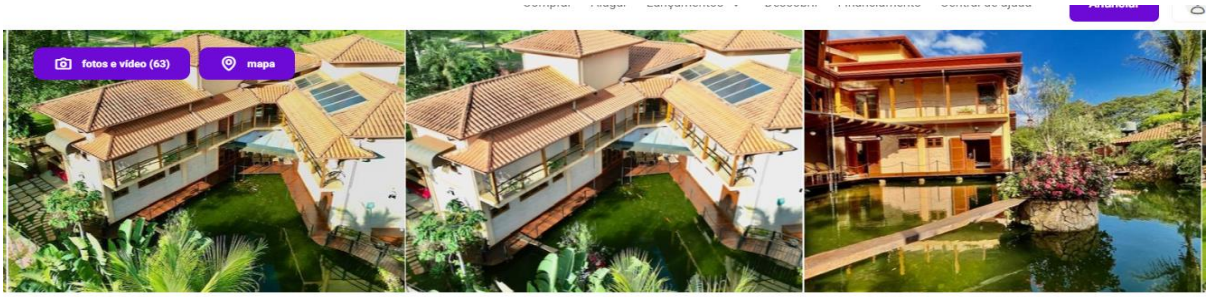
Area de Construção = 417,63 m²

Contato: Lauriano – (16) 99245.5430

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 07 – (Chácara 21)





Casas de Condomínio à Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em... / Condomínio Chácara Hípica / Rua Pedro Barbieri

Casa de Condomínio com 5 Quartos à venda, 690m² - Condomínio...

destaque casa de condomínio para comprar em
Rua Pedro Barbieri, 9003 - Condomínio Chácara Hípica, Ribeirão Preto - SP

R$ 3.900.000
condomínio R$ 1.400 • IPTU R$ 3.400

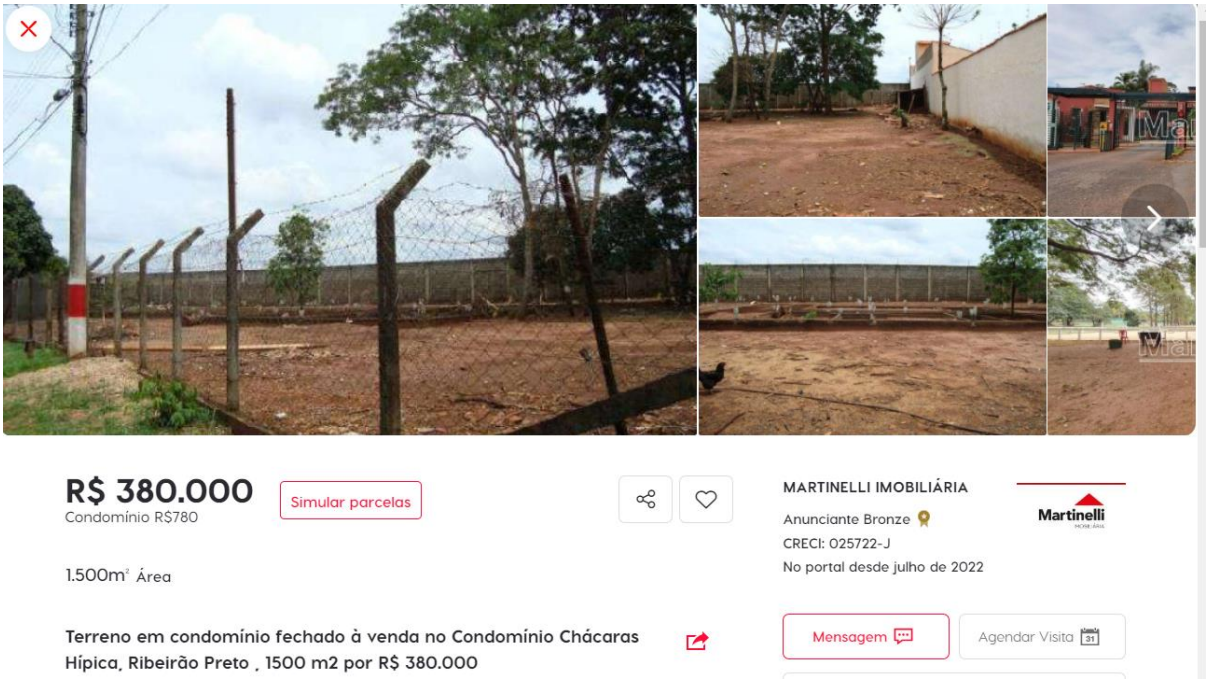
690 m² | 5 quartos | 8 vagas | 9 banheiros

Envie uma mensagem
Esse anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados
Nome
Telefone
E-mail

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-condominio-chacara-hipica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-690m2-venda-RS3900000-id-2629954242/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 08 – (Terreno)

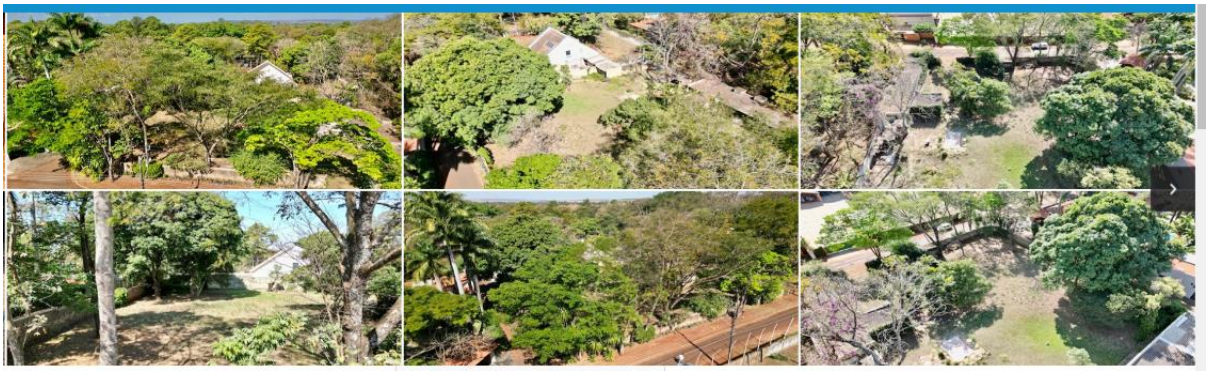


https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-chacara-hipica-bairros-ribeirao-preto-1500m2-venda-RS380000-id-2636084671/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 09 – (Terreno)





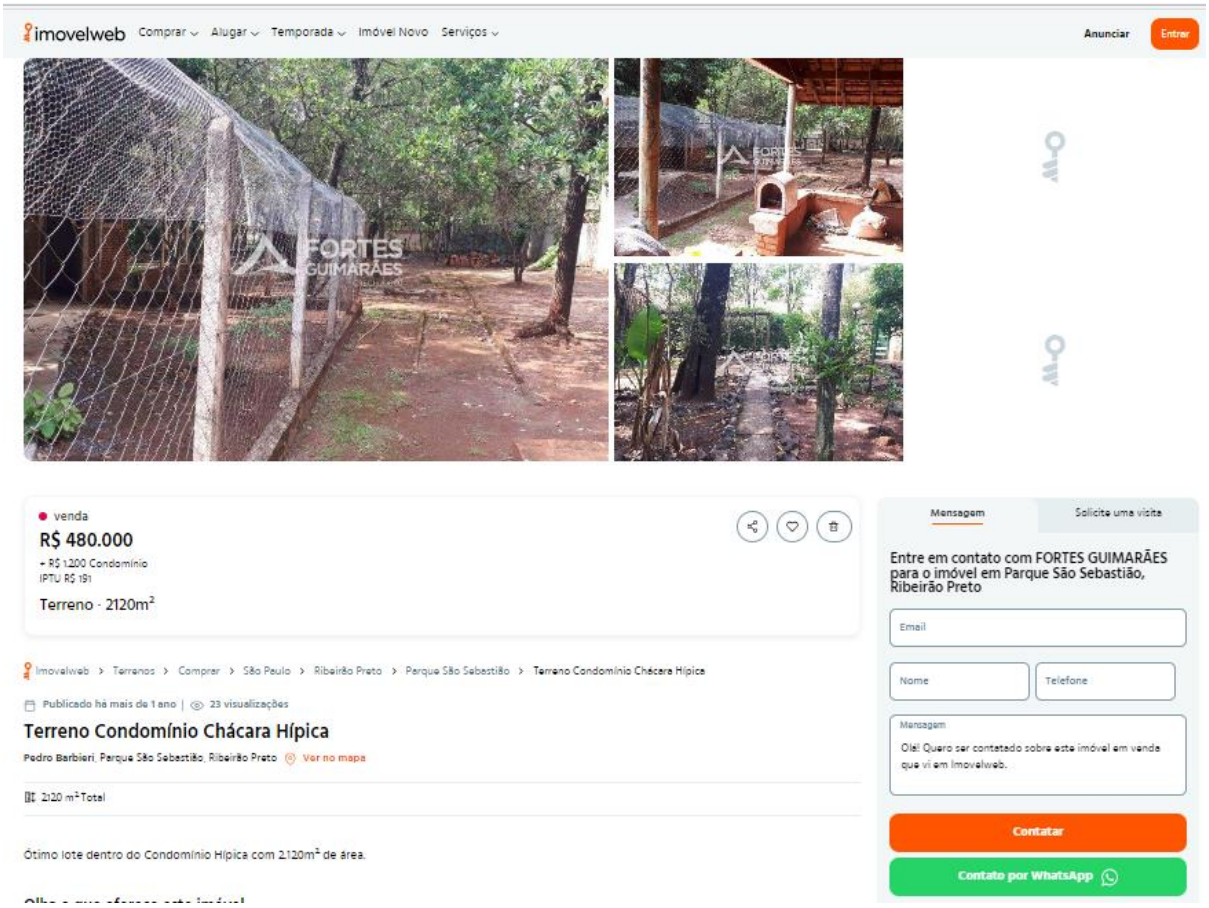


https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-chacara-hipica-bairros-ribeirao-preto-1532m2-venda-RS389000-id-2577623069/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

Elemento nº 10 – (Terreno)





https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-condominio-chacara-hipica-2954530353.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

ANEXO 3

HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO

Cálculo do Valor de Mercado do Terreno

1. Planilha de cálculo do Valor de Construção dos elementos amostrais

Dados	Chacara	CUB	Ac_{EQUIV}	F_{DEP}	Fc	Vc
1	114	R$ 2.329,65	488,48	0,7092	1,1000	R$ 887.766,76
2	72	R$ 2.329,65	357,49	0,6595	1,1000	R$ 604.192,36
3	183	R$ 2.329,65	567,42	0,6095	1,1000	R$ 886.290,23
4	138	R$ 2.329,65	225,65	0,6538	1,1000	R$ 378.032,68
5	185	R$ 2.329,65	348,50	0,7890	1,1000	R$ 704.597,55
6	4	R$ 2.329,65	373,72	0,5340	1,1000	R$ 511.409,32
7	21	R$ 2.329,65	588,43	0,7401	1,1000	R$ 1.115.984,89

Sendo:

a) CUB = Custo Unitário Básico ref. Maio/2023 divulgado pelo Sinduscon/SP;
b) Ac_{EQUIV} = Área Equivalente calculado abaixo de acordo com a NBR 12721/2006;
c) F_{DEP}= Fator de Depreciação dado pela expressão: $F_{DEP} = R + K(1 – R)$
onde: K = Coeficiente Ross-Heidecke e R = Valor residual (Valores Edificações Imóveis Urbanos – IBAPE/2017);
Coeficiente de Ross-Heidecke (K) é dado pela expressão: $K= (1-Ec) \times \{1-[I_E/I_R + (I_E / I_R)^2] / 2$
sendo: I_E= Idade da edificação e I_R = Vida referencial da edificação;
d) Fc = Fator de Comercialização (Considerado 1,10 pois apesar do mercado estar neutro, nem aquecido nem em recessivo, torna-se positivo pela coisa feita);

2. Area Equivalente – (NBR 12721/2006)

Dados	Chacara	Area Ofertada (m²)	CALCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO									Area Equivalente Total (m²)
			Corpo Principal (=1,00)			Edicula (=0,6 a 1,0)			Complementos (=0,20 a 0,50)			
			AREA (m²)	Fator	A equiv	AREA (m²)	Fator	A equiv	AREA (m²)	Fator	A equiv	
1	114	700,00	366,18	1,00	366,18	158,00	0,60	94,80	55,00	0,5	27,50	488,48
2	72	509,00	258,73	1,00	258,73	164,60	0,60	98,76				357,49
3	183	750,00	504,42	1,00	504,42	105,00	0,60	63,00				567,42
4	138	300,00	204,85	1,00	204,85	34,66	0,60	20,80				225,65
5	185	437,00	240,00	1,00	240,00	50,00	0,70	35,00	147,00	0,5	73,50	348,50
6	4	417,63	307,85	1,00	307,85	109,78	0,60	65,87				373,72
7	21	690,00	545,58	1,00	545,58	71,42	0,60	42,85				588,43
8	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AVALIANDO	27	706,26	431,79	1,00	431,79	202,47	0,70	141,729	72,00	0,5	36,00	609,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

3. Cálculo do Valor Unitário do Terreno – Homogeneização e Saneamento

DADOS	CHACARA	VALOR UNITÁRIO TERRENO	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	FATOR ÁREA	FATOR HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
			Fo	Ft	Fa		
1	114	R$ 681,12	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 602,72
2	72	R$ 600,31	0,90	1,00	0,982243	0,884018594	R$ 530,68
3	183	R$ 556,85	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 492,76
4	138	R$ 932,28	0,90	1,00	0,939596	0,845636474	R$ 788,37
5	185	R$ 621,50	0,90	1,00	0,929879	0,836891317	R$ 520,13
6	4	R$ 248,20	0,90	1,00	1,003486	0,903137758	R$ 224,16
7	21	R$ 1.565,00	0,90	1,00	0,954851	0,859366007	R$ 1.344,91
8	*	R$ 253,92	0,90	1,00	0,919838	0,827854011	R$ 210,21
9	**	R$ 253,33	0,90	1,00	0,914996	0,823496734	R$ 208,62
10	***	R$ 226,42	0,90	1,00	0,997655	0,897889786	R$ 203,30

SOMA	R$ 5.938,93
NUMERO ELEMENTOS	10
MÉDIA NORMAL	R$ 593,89

SOMA	R$ 5.125,86
NUMERO DE ELEMENTOS	10
MÉDIA HOMOGENEIZADA	R$ 512,59

INTERVALO SANEADO	
+ 30%	R$ 666,36
- 30%	R$ 358,81

Nota: *Após a homogeneização, observamos que o elemento nº 7 ficou além do intervalo saneado e é o mais distante da média saneada, portanto será descartado.*

NOVA HOMOGENEIZAÇÃO APÓS DESCARTE DO ELEMENTO NUMERO 7

DADOS	CHACARA	VALOR UNITÁRIO TERRENO	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	FATOR ÁREA	FATOR HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
			Fo	Ft	Fa		
1	114	R$ 681,12	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 602,72
2	72	R$ 600,31	0,90	1,00	0,982243	0,884018594	R$ 530,68
3	183	R$ 556,85	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 492,76
4	138	R$ 932,28	0,90	1,00	0,939596	0,845636474	R$ 788,37
5	185	R$ 621,50	0,90	1,00	0,929879	0,836891317	R$ 520,13
6	4	R$ 248,20	0,90	1,00	1,003486	0,903137758	R$ 224,16
~~7~~	~~21~~	~~R$ 1.565,00~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,954851~~	~~0,859366007~~	~~R$ 1.344,91~~
8	*	R$ 253,92	0,90	1,00	0,919838	0,827854011	R$ 210,21
9	**	R$ 253,33	0,90	1,00	0,914996	0,823496734	R$ 208,62
10	***	R$ 226,42	0,90	1,00	0,997655	0,897889786	R$ 203,30

SOMA	R$ 4.373,92
NUMERO ELEMENTOS	9
MÉDIA NORMAL	R$ 485,99

SOMA	R$ 3.780,95
NUMERO DE ELEMENTOS	9
MÉDIA HOMOGENEIZADA	R$ 420,11

INTERVALO SANEADO	
+ 30%	R$ 546,14
- 30%	R$ 294,07

Nota: *Após a nova homogeneização sem o elemento de nº 7, observamos que o elemento de nº 4 ficou além do intervalo saneado e é o mais distante da média saneada, portanto será descartado.*

NOVA HOMOGENEIZAÇÃO APÓS DESCARTE DO ELEMENTO NUMERO 4

DADOS	CHACARA	VALOR UNITÁRIO TERRENO	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	FATOR ÁREA	FATOR HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
			Fo	Ft	Fa		
1	114	R$ 681,12	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 602,72
2	72	R$ 600,31	0,90	1,00	0,982243	0,884018594	R$ 530,68
3	183	R$ 556,85	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 492,76
~~4~~	~~138~~	~~R$ 932,28~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,939596~~	~~0,845636474~~	~~R$ 788,37~~
5	185	R$ 621,50	0,90	1,00	0,929879	0,836891317	R$ 520,13
6	4	R$ 248,20	0,90	1,00	1,003486	0,903137758	R$ 224,16
~~7~~	~~21~~	~~R$ 1.565,00~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,954851~~	~~0,859366007~~	~~R$ 1.344,91~~
8	*	R$ 253,92	0,90	1,00	0,919838	0,827854011	R$ 210,21
9	**	R$ 253,33	0,90	1,00	0,914996	0,823496734	R$ 208,62
10	***	R$ 226,42	0,90	1,00	0,997655	0,897889786	R$ 203,30

SOMA	R$ 3.441,64
NUMERO ELEMENTOS	8
MÉDIA NORMAL	R$ 430,21

SOMA	R$ 2.992,58
NUMERO DE ELEMENTOS	8
MÉDIA HOMOGENEIZADA	R$ 374,07

INTERVALO SANEADO	
+ 30%	R$ 486,29
- 30%	R$ 261,85

Nota: *Após a nova homogeneização sem os elementos de nº4 e 7, observamos que o elemento de nº 1 ficou além do intervalo saneado e é o mais distante da média saneada, portanto será descartado.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

NOVA HOMOGENEIZAÇÃO APÓS DESCARTE DO ELEMENTO NUMERO 1

DADOS	CHACARA	VALOR UNITÁRIO TERRENO	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	FATOR ÁREA	FATOR HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
			Fo	Ft	Fa		
~~1~~	~~114~~	~~R$ 681,12~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,983228~~	~~0,884904829~~	~~R$ 602,72~~
2	72	R$ 600,31	0,90	1,00	0,982243	0,884018594	R$ 530,68
3	183	R$ 556,85	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 492,76
~~4~~	~~138~~	~~R$ 932,28~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,939596~~	~~0,845636474~~	~~R$ 788,37~~
5	185	R$ 621,50	0,90	1,00	0,929879	0,836891317	R$ 520,13
6	4	R$ 248,20	0,90	1,00	1,003486	0,903137758	R$ 224,16
~~7~~	~~21~~	~~R$ 1.565,00~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,954851~~	~~0,859366007~~	~~R$ 1.344,91~~
8	*	R$ 253,92	0,90	1,00	0,919838	0,827854011	R$ 210,21
9	**	R$ 253,33	0,90	1,00	0,914996	0,823496734	R$ 208,62
10	***	R$ 226,42	0,90	1,00	0,997655	0,897889786	R$ 203,30

SOMA	R$ 2.760,52
NUMERO ELEMENTOS	7
MÉDIA NORMAL	R$ 394,36

SOMA	R$ 2.389,85
NUMERO DE ELEMENTOS	7
MÉDIA HOMOGENEIZADA	R$ 341,41

INTERVALO SANEADO	
+ 30%	R$ 443,83
- 30%	R$ 238,99

Nota: *Após a nova homogeneização sem os elementos de nº 1, 4 e 7, observamos que o elemento de nº 2 ficou além do intervalo saneado e é o mais distante da média saneada, portanto será descartado.*

NOVA HOMOGENEIZAÇÃO APÓS DESCARTE DO ELEMENTO NUMERO 2

DADOS	CHACARA	VALOR UNITÁRIO TERRENO	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	FATOR ÁREA	FATOR HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
			Fo	Ft	Fa		
~~1~~	~~114~~	~~R$ 681,12~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,983228~~	~~0,884904829~~	~~R$ 602,72~~
~~2~~	~~72~~	~~R$ 600,31~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,982243~~	~~0,884018594~~	~~R$ 530,68~~
3	183	R$ 556,85	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 492,76
~~4~~	~~138~~	~~R$ 932,28~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,939596~~	~~0,845636474~~	~~R$ 788,37~~
5	185	R$ 621,50	0,90	1,00	0,929879	0,836891317	R$ 520,13
6	4	R$ 248,20	0,90	1,00	1,003486	0,903137758	R$ 224,16
~~7~~	~~21~~	~~R$ 1.565,00~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,954851~~	~~0,859366007~~	~~R$ 1.344,91~~
8	*	R$ 253,92	0,90	1,00	0,919838	0,827854011	R$ 210,21
9	**	R$ 253,33	0,90	1,00	0,914996	0,823496734	R$ 208,62
10	***	R$ 226,42	0,90	1,00	0,997655	0,897889786	R$ 203,30

SOMA	R$ 2.160,22
NUMERO ELEMENTOS	6
MÉDIA NORMAL	R$ 360,04

SOMA	R$ 1.859,17
NUMERO DE ELEMENTOS	6
MÉDIA HOMOGENEIZADA	R$ 309,86

INTERVALO SANEADO	
+ 30%	R$ 402,82
- 30%	R$ 216,90

Nota: *Após a nova homogeneização sem os elementos de nº 1, 2, 4, e 7, observamos que o elemento de nº 5 ficou além do intervalo saneado e é o mais distante da média saneada, portanto será descartado.*

NOVA HOMOGENEIZAÇÃO APÓS DESCARTE DO ELEMENTO NUMERO 5

DADOS	CHACARA	VALOR UNITÁRIO TERRENO	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	FATOR ÁREA	FATOR HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
			Fo	Ft	Fa		
~~1~~	~~114~~	~~R$ 681,12~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,983228~~	~~0,884904829~~	~~R$ 602,72~~
~~2~~	~~72~~	~~R$ 600,31~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,982243~~	~~0,884018594~~	~~R$ 530,68~~
3	183	R$ 556,85	0,90	1,00	0,983228	0,884904829	R$ 492,76
~~4~~	~~138~~	~~R$ 932,28~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,939596~~	~~0,845636474~~	~~R$ 788,37~~
~~5~~	~~185~~	~~R$ 621,50~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,929879~~	~~0,836891317~~	~~R$ 520,13~~
6	4	R$ 248,20	0,90	1,00	1,003486	0,903137758	R$ 224,16
~~7~~	~~21~~	~~R$ 1.565,00~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,954851~~	~~0,859366007~~	~~R$ 1.344,91~~
8	*	R$ 253,92	0,90	1,00	0,919838	0,827854011	R$ 210,21
9	**	R$ 253,33	0,90	1,00	0,914996	0,823496734	R$ 208,62
10	***	R$ 226,42	0,90	1,00	0,997655	0,897889786	R$ 203,30

SOMA	R$ 1.538,72
NUMERO ELEMENTOS	5
MÉDIA NORMAL	R$ 307,74

SOMA	R$ 1.339,04
NUMERO DE ELEMENTOS	5
MÉDIA HOMOGENEIZADA	R$ 267,81

INTERVALO SANEADO	
+ 30%	R$ 348,15
- 30%	R$ 187,47

Nota: *Após a nova homogeneização sem os elementos de nº 1, 2, 4, 5, e 7, observamos que o elemento de nº 3 ficou além do intervalo saneado e é o mais distante da média saneada, portanto será descartado.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

NOVA HOMOGENEIZAÇÃO APÓS DESCARTE DO ELEMENTO NUMERO 3

DADOS	CHACARA	VALOR UNITÁRIO TERRENO	FATOR OFERTA Fo	FATOR TRANSPOSIÇÃO Ft	FATOR ÁREA Fa	FATOR HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO
~~1~~	~~114~~	~~R$ 681,12~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,983228~~	~~0,884904829~~	~~R$ 602,72~~
~~2~~	~~72~~	~~R$ 600,31~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,982243~~	~~0,884018594~~	~~R$ 530,68~~
~~3~~	~~183~~	~~R$ 556,85~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,983228~~	~~0,884904829~~	~~R$ 492,76~~
~~4~~	~~138~~	~~R$ 932,28~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,939596~~	~~0,845636474~~	~~R$ 788,37~~
~~5~~	~~185~~	~~R$ 621,50~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,929879~~	~~0,836891317~~	~~R$ 520,13~~
6	4	R$ 248,20	0,90	1,00	1,003486	0,903137758	R$ 224,16
~~7~~	~~21~~	~~R$ 1.565,00~~	~~0,90~~	~~1,00~~	~~0,954851~~	~~0,859366007~~	~~R$ 1.344,91~~
8	*	R$ 253,92	0,90	1,00	0,919838	0,827854011	R$ 210,21
9	**	R$ 253,33	0,90	1,00	0,914996	0,823496734	R$ 208,62
10	***	R$ 226,42	0,90	1,00	0,997655	0,897889786	R$ 203,30

SOMA	R$ 981,86
NUMERO ELEMENTOS	4
MÉDIA NORMAL	R$ 245,47

SOMA	R$ 846,28
NUMERO DE ELEMENTOS	4
MÉDIA HOMOGENEIZADA	R$ 211,57

Nota: *Após a nova homogeneização nenhum elemento ficou fora do intervalo saneado portanto a nova média homogeneizada será o valor unitário de terreno.*

INTERVALO SANEADO	
+ 30%	R$ 275,04
- 30%	R$ 148,10

Assim, o valor do terreno do imóvel avaliando é igual ao produto do Valor unitário do terreno calculado acima, pela sua área equivalente:

$$Vti = Vut \times Aeq$$

$$Vti = R\$\ 211{,}57/m^2 \times 2.140{,}00\ m^2 = R\$\ 452.759{,}80$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

ANEXO 4

VALOR VENAL E DEBITOS

Junto à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 131535
Inscrição Cadastral: 331-24-83-2
Endereço: RUA PEDRO BARBIERI, Nº 1760
Complemento: CHAC.27
Condomínio:
Quadra: 0000
Lote: 0000
Loteamento: HIPICA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R$)
Terreno:	2.140,00			122.985,80
Principal:	431,79	1	1	634.726,98
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	202,47			178.576,50
De Lazer:	72,00			63.503,28
			Valor Venal do Imóvel: R$	**999.792,56**
				Este imóvel possui débito.

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 18:21h do dia 14/06/2023 - Código de controle: 3287384

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

IPTU VENCIDO 2023

14/06/2023, 18:26 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 131535
Quadra: 0000
Lote: 0000
Endereço: RUA PEDRO BARBIERI, 1760

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

Emissão	Parcela/Ano	Vencimento Original
14/06/2023	01, 02, 03, 04, 05, 06/2023	14/06/2023
Natureza		**Valor da Parcela**
IPTU		2.867,82
Contribuinte		**Multa**
MANOEL CUSTODIO VIEIRA		186,36
RUA PEDRO BARBIERI, 1760		**Juros**
		75,27
Cálculo Válido Até 14/06/2023		**Valor Total**
		3.129,45

Pagar Voltar

Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link (https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/fazmunicipal), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

DÉBITOS DE DÍVIDA ATIVA

14/06/2023, 18:30 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

PREFEITURA DA CIDADE
RIBEIRÃO PRETO
GLOBAL E ACOLHEDORA

Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 131535
Quadra: 0000
Lote: 0000
Endereço: RUA PEDRO BARBIERI, 1760

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

Débitos de Dívida Ativa

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2018/ 3	AJUIZADO/PROTESTADO	3.378,78
I.P.T.U/ 2019/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	6.805,10
I.P.T.U/ 2020/ 1	AJUIZADO	7.392,84
I.P.T.U/ 2021/ 1	PROTESTADO	6.912,29
I.P.T.U/ 2022/ 1		7.110,11
Total		**31.599,12**

IPTU do exercício 2023

Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link (https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/fazmunicipal), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento

https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/fazenda/pesquisa-debito-imovel 1/1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

ANEXO 5

ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

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
28027230230791431

1. Responsável Técnico

ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2601896191**

Registro: **0600897131-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua ALICE ALÉM SAADI** Nº: **1010**

Complemento: **tjsp - 1ª VARA CÍVEL - RIBEIRÃO PRETO** Bairro: **NOVA RIBEIRÂNIA**

Cidade: **Ribeirão Preto** UF: **SP** CEP: **14096-570**

Processo Judicial: **1007571-78.2019.8.26.0506** Data de Nomeação: **01/09/2022** Vinculada à Art nº:

Valor: R$ **2.700,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua PEDRO BARBIERI** Nº: **9003**

Complemento: **Chácara 27** Bairro: **PARQUE SÃO SEBASTIÃO**

Cidade: **Ribeirão Preto** UF: **SP** CEP: **14093-210**

Data de Início: **04/05/2023**

Previsão de Término: **03/11/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial** Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução				
1	**Avaliação**	**de imóveis**	**634,26000**	**metro quadrado**
	Laudo	**de imóveis**	**634,26000**	**metro quadrado**

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

5. Observações

AVALIAÇÃO E EMISSÃO DE LAUDO DO IMÓVEL "CHÁCARA 27" SITUADO NO CONDOMÍNIO CHÁCARAS HIPICA NO PARQUE SÃO SEBASTIÃO - RIBEIRÃO PRETO/SP - PROCESSO Nº 1007571-78.2019.8.26.0506.

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 ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.

ART (verso)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE RIBEIRÃO PRETO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Ribeirão Preto, 23 de Maio de 2023

Local data

Original assinada por Antonio Luiz Brant da Silva Carvalho

ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO - CPF: 001.924.998-58

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **88,78** Registrada em: **23/05/2023** Valor Pago R$ **88,78** Nosso Numero: **28027230230791431** Versão do sistema

Impresso em: 23/05/2023 12:58:34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ BRANT DA SILVA CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/06/2023 às 22:40 , sob o número WRPR23702950362
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007571-78.2019.8.26.0506 e código Jo2pUsEC.