

---

EXMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LIMEIRA -  
ESTADO DE SÃO PAULO.

---

**Juíza de Direito Dra. Graziela Da Silva Nery Rocha**

**Processo nº 1007991-54.2022.8.26.0320**

**ALEX C. AGUILERA**, engenheiro civil e ora nomeado por V.Exa. para atuar como Perito Judicial, nos autos da Ação Ordinária movida por **Simone Cristina Dalfré Marçal** em face de **Marcos Rogerio dos Santos**, vem respeitosamente, a V.Exa. na forma do artigo 157 e 466, ambos do novo Código de Processo Civil, apresentar o Laudo Pericial requisitado.

Nestes termos,  
Espera e Pede deferimento.

Limeira, 27 de dezembro de 2023



ALEX C. AGUILERA  
Perito Judicial  
Engenheiro Civil  
CREA 5060748427

---

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1 Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por finalidade a **avaliação de imóvel**.

### 1.2 Objeto

Trata-se de um imóvel residencial localizado na Rua Maria Tereza de Jesus, 215, Bela Vista, Iracemópolis-SP.

### 1.3 Nomenclatura Técnica

**ANOMALIA:** Irregularidade, anormalidade, exceção à regra;

**ANOMALIA ENDÓGENA:** originária da própria edificação (projeto, materiais e execução);

**ANOMALIA NATURAL:** originária de fenômenos da natureza (previsíveis imprevisíveis);

**ANOMALIA FUNCIONAL:** originária do uso;

**ANOMALIA EXÓGENA:** originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros;

**ARBITRAMENTO:** Avaliação ou estimação de bens, feitas por árbitro ou perito nomeado pelo juiz. Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos;

**AVARIA:** Dano causado em qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo;

**AVALIAÇÃO:** Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado;

**CONSERVAÇÃO:** Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica em maiores despesas que as de uma simples manutenção;

**CUMEEIRA:** Parte mais alta do telhado, para onde convergem as superfícies inclinadas (águas);

**DEFEITO:** Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção;

**DEGRADAÇÃO:** Desgaste dos componentes e sistemas das edificações em decorrência do efeito do transcurso do tempo, uso e interferências do meio;

**DEPRECIÇÃO FÍSICA:** perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação;

Pode ser classificada em:

**DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção (Parte:1);

**DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados (Parte:1);

**MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes (NBR 14653-1);

**OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional (NBR 14653-1);

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção;

**ESTUFAMENTO:** Descolamento do revestimento, em formato aproximadamente circular, com diâmetro superior a 10cm;

**EXAME:** Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa. Quando o exame é feito em um bem, denomina-se vistoria;

**IDADE REAL:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção ou fabricação até a data de referência;

**IMPERMEABILIZAÇÃO:** Proteção das construções contra a passagem de fluídos. (NBR 8083);

**RISCO (Perícias):** Perigo, probabilidade ou possibilidade de ocorrência de dano;

**TERÇA:** Viga de madeira que sustenta os caibros do telhado. Peça paralela à cumeeira e ao frechal;

**VESÍCULA:** Descolamento pontual em um revestimento, em forma de pequena cratera com diâmetro inferior a 10cm.

**VISTORIA:** Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (NBR 14653-1);

#### 1.4 Metodologia/ Fundamentação

Orientaram os trabalhos periciais as lições constantes das obras:

“Perícias de Engenharia” IBAPE/SP, Editora Pini, ano 2008;

ABNT NBR 14653-1 “Avaliação de Bens parte 1”: Procedimentos Gerais;

ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens parte 2”: Imóveis Urbanos;

ABNT NBR 12721 (2004) – “Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios”;

CUPE – Custo Unitário PINI de Edificações;

IPCE – Índice PINI de custos de Edificações;

SINDUSCON – Sindicato da Construção/SP;

Revista Construção Mercado – Editora PINI;

“Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícia” IBAPE/SP.

Para o imóvel objeto da Perícia o método “**Comparativo direto de dados de Mercado**” foi o utilizado para identificar o valor de venda do terreno devido a um número de amostras similares de imóveis na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado.

---

**Método comparativo direto de dados de mercado**

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

**Pesquisa de dados**

Principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

**Planejamento da pesquisa**

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação, com utilização de fichas, planilhas, roteiro de entrevistas, entre outros. Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

**Fator oferta**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

**Caracterização da região**

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais;
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
  - equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

**Impossibilidade de vistoria**

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

#### **Campo de arbítrio**

O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

#### **CUB – Custo unitário básico da Construção Civil**

Descreve os resultados dos principais indicadores de inflação do país e analisa tendências. Discute especialmente a evolução dos indicadores setoriais, e de maneira mais detalhada, o Custo Unitário Básico da Construção Civil.

---

## 1.5 Equipamentos Utilizados

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital 12 Mega Pixels.

## 2. VISTORIAS

No dia 04 de outubro de 2023, este Perito compareceu ao local às 09hrs10min as 09hs26min, com finalidade de vistoriar o imóvel citado acima no item objeto da Perícia.

### Registro que acompanharam a Perícia:

**Parte Requerente:** Requerente e Advogado Luiz Fernando Barbosa OAB/SP 404.506.

**Parte Requerida:** Requerido e Luiz Carlos Magri OAB/SP 100.485.

**Caixa Econômica:** Jeferson Cassiano da Silva Melo CPF: 099.377.626-42.

## 3. RESPOSTA AOS QUESITOS

### 3.1 QUESITOS REQUERIDO

#### 1. Qual a técnica adotada para avaliação do estado do imóvel, e qual a legislação / normas técnicas utilizadas como parâmetro para tal avaliação?

*Resposta: A avaliação está de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2, o método comparativo direto de dados de mercado foi o utilizado para avaliar o terreno e o valor da construção está de acordo com o valor publicado pelo CUB-SINDUSCON, a benfeitoria foi depreciada de acordo com o estudo de Heideck.*

#### 2. Descreva o imóvel e suas características

*Resposta: Imóvel com 194,20m<sup>2</sup> de terreno e 49,42m<sup>2</sup> de construção em alvenaria, contém 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e 1 banheiro.*

#### 3. Qual o valor estimado para venda do imóvel?

*Resposta: R\$ 204.612,50 (Duzentos e Quatro mil, Seiscentos e Doze reais e Cinquenta centavos).*

#### 4. CONCLUSÃO

Após vistoria *in loco* e análise minuciosa do tema e com provas levantadas no ato da perícia, chega-se à seguinte conclusão:

O método “Comparativo direto de dados de Mercado” foi o utilizado para identificar o valor de venda do terreno devido a um número de amostras similares na mesma região, sendo a metodologia compatível com a natureza do bem avaliado. A dicotômica foi adotada para homogeneizar as amostras, pois não há amostras suficientes localizadas no mesmo bairro do imóvel objeto da avaliação.

Para avaliar a área edificada, foi utilizado como base os valores publicados pelo SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil) e depreciado conforme a tabela de Heideck.

**O valor total do imóvel é: R\$ 204.612,50 (Duzentos e Quatro mil, Seiscentos e Doze reais e Cinquenta centavos).**



**ANEXOS**

**ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL;**

**ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO;**

**ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL;**

**ANEXO IV – PROJETO DO IMÓVEL.**

**ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**



---

**ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO****FICHA DE PESQUISA N-01 DATA: 26-12-2023****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Residencial Alvorada, Iracemápolis-SP.

Zona: Urbana

**DADOS ECONÔMICOS:**

Modalidade: Venda Valor: R\$ 150.000,00

Natureza: Oferta

**DADOS DO TERRENO:**Área: 220m<sup>2</sup>**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

Imobiliária: Imóvel Web

Link de acesso ao anúncio: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-alvorada-iracemapolis-sp-2989838602.html>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



---

**FICHA DE PESQUISA N-02 DATA: 26-12-2023**

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Residencial Alvorada, Iracemápolis -SP.

Zona: Urbana

**DADOS ECONÔMICOS:**

Modalidade: Venda Valor: R\$ 130.000,00

Natureza: Oferta

**DADOS DO TERRENO:**Área: 240m<sup>2</sup>**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-iracemapolis-204m2-venda-RS130000-id-2651917848/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



---

**FICHA DE PESQUISA N-03 DATA: 26-12-2023****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Recanto da Paineiras, Iracemápolis -SP.

Zona: Urbana

**DADOS ECONÔMICOS:**

Modalidade: Venda Valor: R\$ 150.000,00

Natureza: Oferta

**DADOS DO TERRENO:**Área: 200m<sup>2</sup>**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-recanto-das-paineiras-bairros-iracemapolis-200m2-venda-RS150000-id-2533671258/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



---

**FICHA DE PESQUISA N-04 DATA: 26-12-2023**

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Recanto da Paineiras, Iracemápolis -SP.

Zona: Urbana

**DADOS ECONÔMICOS:**

Modalidade: Venda Valor: R\$ 140.000,00

Natureza: Oferta

**DADOS DO TERRENO:**Área: 200m<sup>2</sup>**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-recanto-das-paineiras-bairros-iracemapolis-200m2-venda-RS140000-id-2669958945/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



---

**FICHA DE PESQUISA N-05 DATA: 26-12-2023**

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Recanto da Paineiras, Iracemápolis -SP.

Zona: Urbana

**DADOS ECONÔMICOS:**

Modalidade: Venda Valor: R\$ 190.000,00

Natureza: Oferta

**DADOS DO TERRENO:**Área: 250m<sup>2</sup>**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-recanto-das-paineiras-bairros-iracemapolis-250m2-venda-RS190000-id-2587484365/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



---

**FICHA DE PESQUISA N-06 DATA: 26-12-2023**

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Residencial Bela Vista, Iracemápolis -SP.

Zona: Urbana

**DADOS ECONÔMICOS:**

Modalidade: Venda Valor: R\$ 270.000,00

Natureza: Oferta

**DADOS DO TERRENO:**Área: 435m<sup>2</sup>**BENFEITORIAS:**

Tipo de Construção: Sem construção

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

Imobiliária: OLX

Link de acesso ao anúncio: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-a-venda-residencial-bela-vista-iracemapolis-sp-1074042013>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



---

**FICHA DE PESQUISA N-07 DATA: 26-12-2023**

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Terreno

Endereço: Recanto da Paineiras, Iracemápolis -SP.

Zona: Urbana

**DADOS ECONÔMICOS:**

Modalidade: Venda Valor: R\$ 128.000,00

Natureza: Oferta

**DADOS DO TERRENO:**Área: 200m<sup>2</sup>**BENFEITORIAS:**

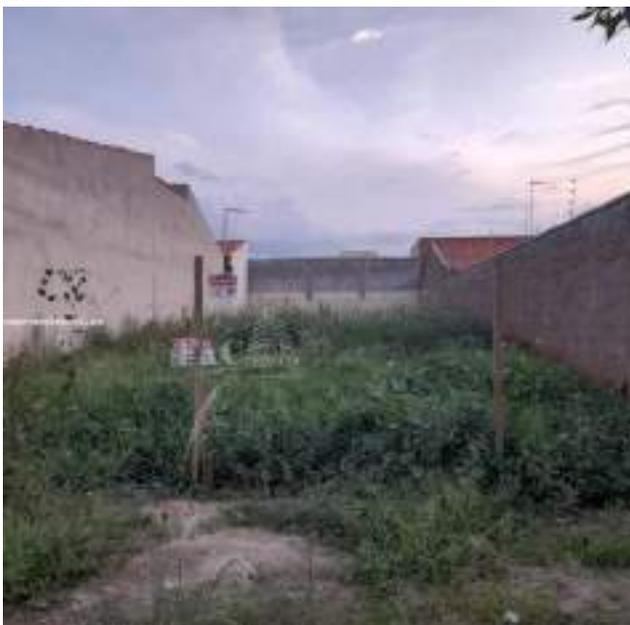
Tipo de Construção: Sem construção

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

Imobiliária: Viva Real Website

Link de acesso ao anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-recanto-das-paineiras-bairros-iracemapolis-200m2-venda-RS128000-id-2605527198/>**OBSERVAÇÕES:**

1.-FOTOS:



N	BAIRRO	VALOR	ÁREA(m2)	DICOTÔMICA	R\$/m <sup>2</sup>
1	RESIDENCIAL ALVORADA	R\$ 150.000,00	220	1	R\$ 681,82
2	RESIDENCIAL ALVORADA	R\$ 130.000,00	240	1,14	R\$ 617,50
3	RECANTO DAS PAINEIRAS	R\$ 150.000,00	200	0,88	R\$ 660,00
4	RECANTO DAS PAINEIRAS	R\$ 140.000,00	200	0,88	R\$ 616,00
5	RECANTO DAS PAINEIRAS	R\$ 190.000,00	250	0,88	R\$ 668,80
6	RES. BELA VISTA	R\$ 270.000,00	435	1	R\$ 620,69
7	RECANTO DAS PAINEIRAS	R\$ 128.000,00	200	0,88	R\$ 563,20
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 4.428,01</b>

### **AVALIAÇÃO DO TERRENO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M<sup>2</sup> PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.**

#### **MÉDIA ARITIMÉTICA**

Do valor do m<sup>2</sup> das 7 amostras pesquisadas.

Média Aritmética= Soma do valor do m<sup>2</sup> das 7 amostras/7 = **R\$ 4.428,01/7 = R\$ 632,60/m<sup>2</sup>**

#### **MÉDIA HOMOGENEIZADA**

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: Topografia, Vizinhança, Melhoramentos, Preços Transacionados, Testada, Fator de atualização, etc.

#### **MÉDIA PONDERADA**

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

+ 15% R\$ 727,50/m<sup>2</sup>

Média Ponderada= M. Aritmética **R\$ 632,60/m<sup>2</sup>**

- 15% R\$ 537,70/m<sup>2</sup>

Não houve elementos de discrepância sendo assim não há a necessidade de reprocessar a média.

**CONCLUSÃO:**

Conforme as médias (Aritmética, Homogeneizada e Ponderada) analisadas acima e seguindo a norma brasileira ABNT NBR 14653-1 e ABNT 14653-2, os valores de mercado indicaram que o valor por metro quadrado de venda do terreno objeto deste Laudo Pericial é:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 630,00 (Arredondamento até o máximo de 1%).**

$$Vt = R\$/m^2 \times At$$

Onde,

Vt=Valor do Terreno;

R\$/m<sup>2</sup>= Valor do metro quadrado (valor calculado acima);

At= área do terreno.

$$Vt = R\ \$ 630 \times 194,20 = R\ \$ 122.346,00$$

**AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**
**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R\$-N, novembro de 2023**

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais) <sup>(*)</sup>	1.103,80	61,38
Materiais	300,29	49,87
Ocupações Administrativas	50,79	2,75
<b>Total</b>	<b>1.957,88</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 179,26%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, novembro de 2023 em R\$/m<sup>2</sup>**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
R-1	1.515,05	0,10	R-1	2.345,00	0,12	R-1	2.951,00	0,24
PP-4	1.781,02	0,13	PP-4	2.193,70	0,13	R-2	2.304,00	0,23
R-2	1.703,02	0,11	R-2	1.957,90	0,12	R-16	2.482,01	0,09
RS	1.218,88	0,17	R-16	1.900,04	0,12			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 9.3.3 da NBR 12.721/98.

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, novembro de 2023 em R\$/m<sup>2</sup>**

**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP10 (residência popular)**

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês	
CAL-8	2.266,02	0,10	CAL-8	2.396,04	0,11
CSL-8	1.065,05	0,11	CSL-8	2.114,23	0,12
CSL-16	2.619,64	0,10	CSL-16	2.768,50	0,12
	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
RP10	2.065,70	0,02			
GI	1.117,21	0,05			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 9.3.3 da NBR 12.721/98.

Fonte: SeconSindicCon-SP

Figura 1 - CUB SINDUSCON novembro de 2023

---

**Custo da Construção**

$$Cc = (\text{Tab CUB/SP R1-B}) \times Ac \times Fd$$

$$\text{Custo CUB/SP - R1B} = \text{R\$ } 1.915,58/\text{m}^2 \text{ (novembro -2023)}$$

$$Ac = 49,42\text{m}^2$$

$$Fd = \text{Fator depreciação (adotado Heideck } 0,869)$$

$$Cc = (\text{R\$ } 1.915,58 \times 0,869) \times 49,42\text{m}^2 = \text{R\$ } \mathbf{82.266,50}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

$$VT = \text{CONSTRUÇÃO} + \text{TERRENO} = \text{R\$ } 122.346,00 + \text{R\$ } 82.266,50 = \text{R\$ } \mathbf{204.612,50}$$

**(Duzentos e Quatro mil, Seiscentos e Doze reais e Cinquenta centavos).**

**ANEXO III – FOTOS DO IMÓVEL**



**Figura 2 - Vista externa do imóvel**



**Figura 3 - Vista interna do imóvel**



**Figura 4 - Vista externa do imóvel**



Figura 5 - Vista externa do imóvel



Figura 6 - Vista interna do imóvel



Figura 7 - Vista externa do imóvel



**Figura 8 - Vista interna do imóvel**



**Figura 9 - Vista externa do imóvel**



Figura 10 - Vista externa do imóvel



Figura 11 - Vista externa do imóvel



Figura 12 - Vista interna do imóvel



Figura 13 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized letter 'A' or similar shape.



Figura 14 - Vista interna do imóvel



Figura 15 - Vista interna do imóvel



Figura 16 - Vista interna do imóvel



Figura 17 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.

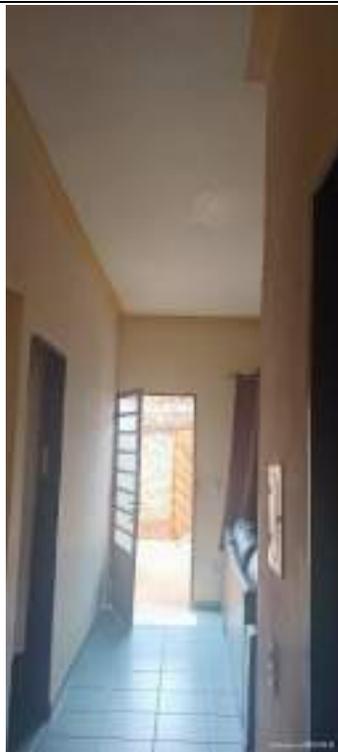


Figura 18 - Vista interna do imóvel



Figura 19 - Vista interna do imóvel



Figura 20 - Vista interna do imóvel

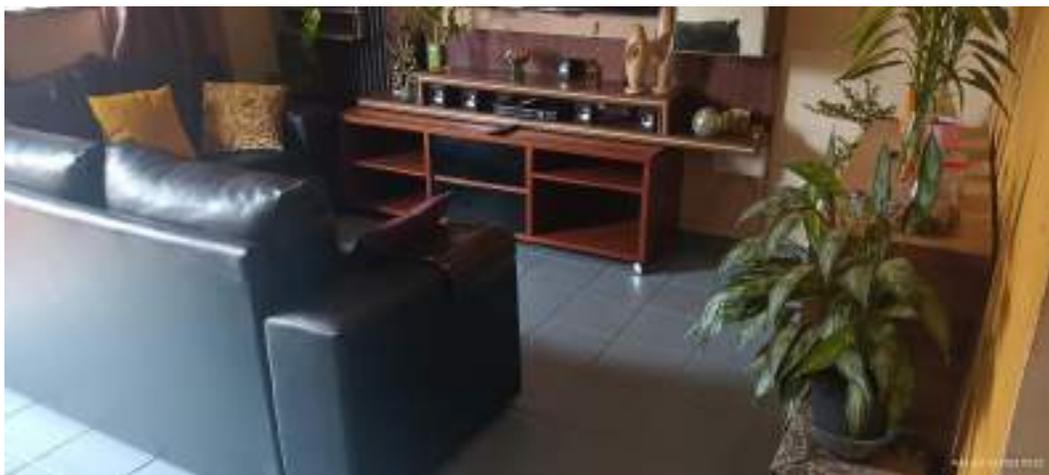


Figura 21 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, appearing to be a stylized letter 'A' or similar character.

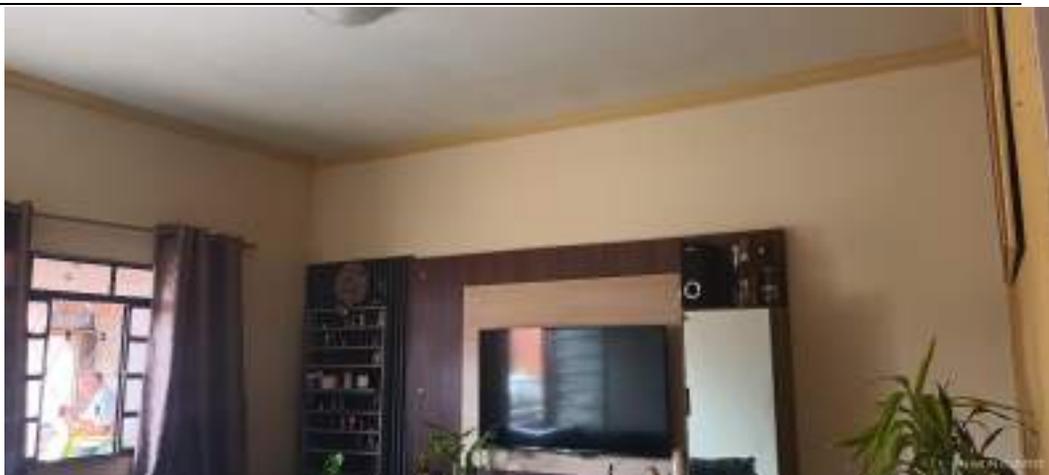


Figura 22 - Vista interna do imóvel

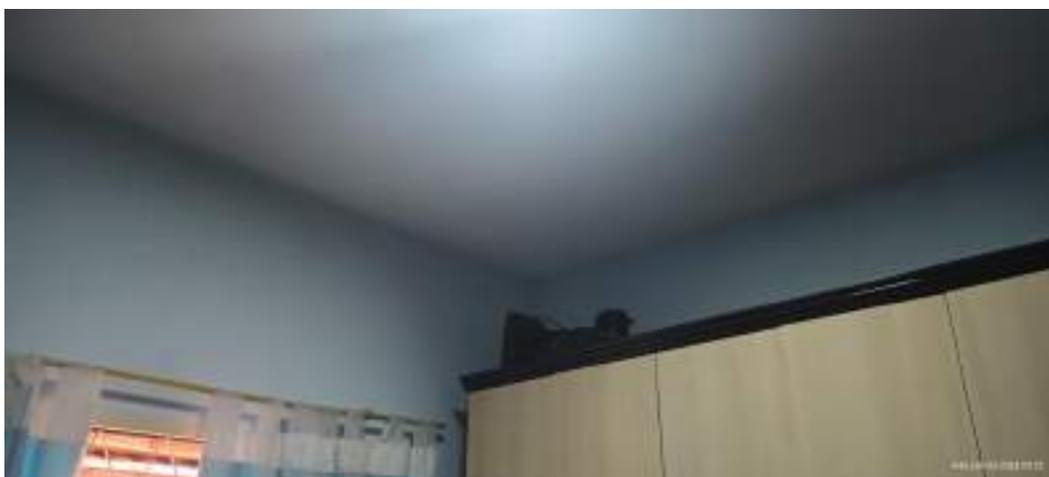


Figura 23 - Vista interna do imóvel

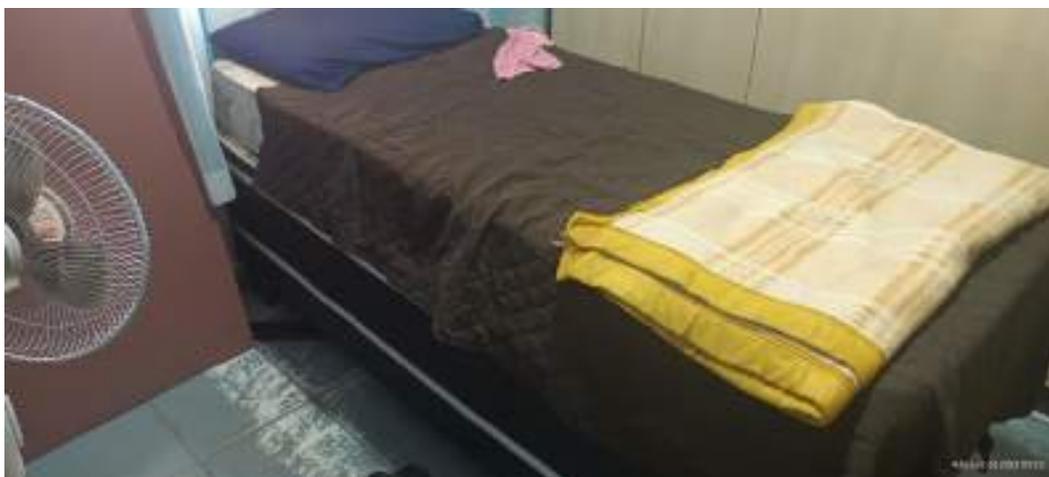


Figura 24 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, appearing to be a stylized letter 'A' or similar.



Figura 25 - Vista interna do imóvel

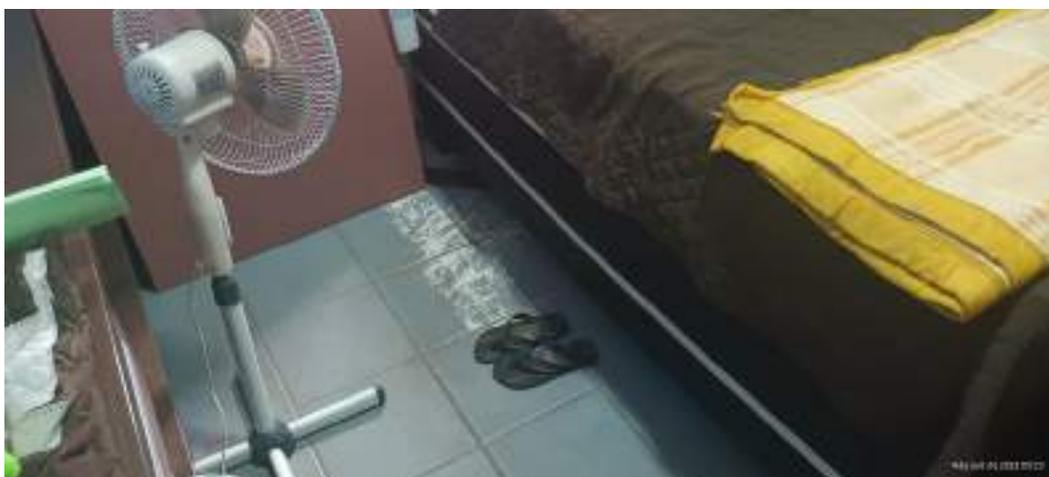


Figura 26 - Vista interna do imóvel

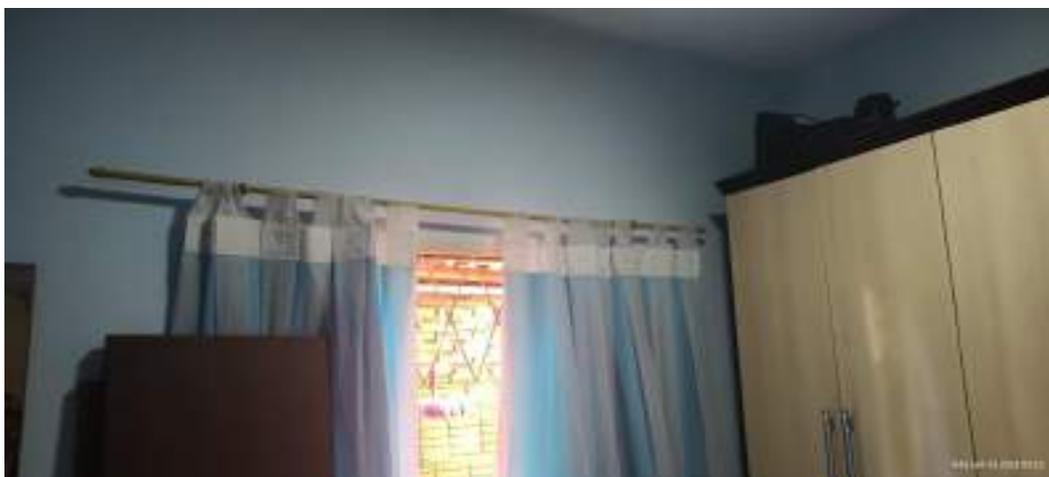


Figura 27 - Vista interna do imóvel

A handwritten mark or signature in blue ink, located at the bottom right of the page next to the page number.



Figura 28 - Vista interna do imóvel

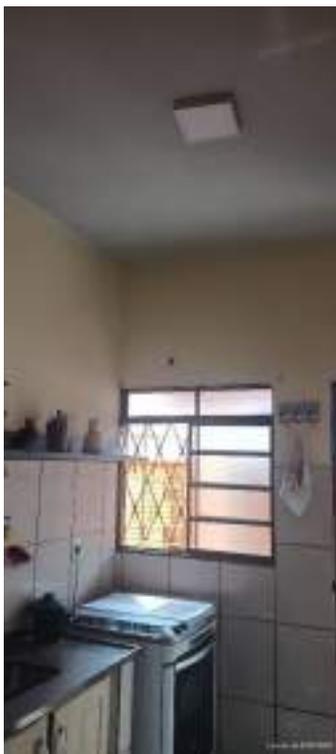


Figura 29 - Vista interna do imóvel



Figura 30 - Vista interna do imóvel

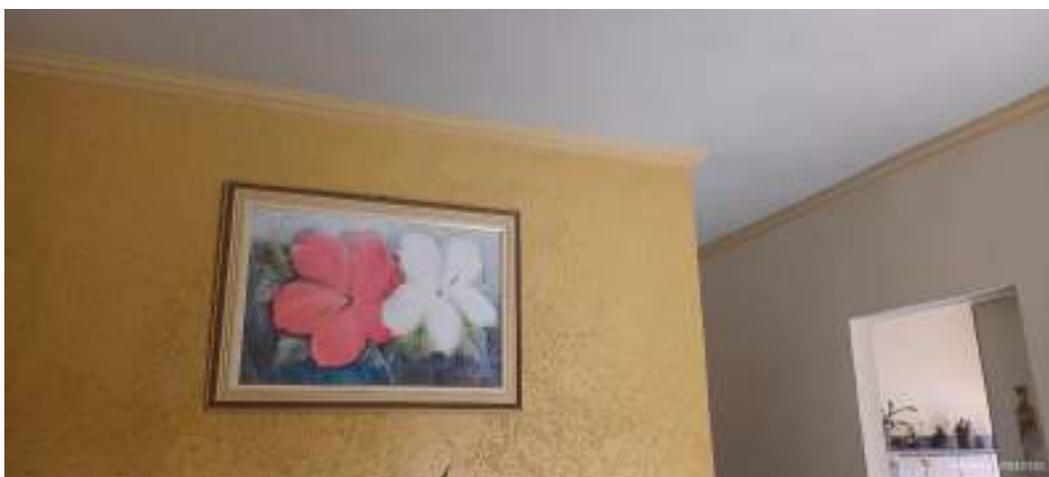


Figura 31 - Vista interna do imóvel



Figura 32 - Vista interna do imóvel



Figura 33 - Vista interna do imóvel



Figura 34 - Vista interna do imóvel



Figura 35 - Vista interna do imóvel



**Figura 36 - Vista interna do imóvel**



**Figura 37 - Vista interna do imóvel**



**Figura 38 - Vista externa do imóvel**



Figura 39 - Vista interna do imóvel



Figura 40 - Vista interna do imóvel

A handwritten mark or signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



Figura 41 - Vista interna do imóvel



Figura 42 - Vista interna do imóvel



Figura 43 - Vista interna do imóvel

A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.



Figura 44 - Vista externa do imóvel



Figura 45 - Vista externa do imóvel

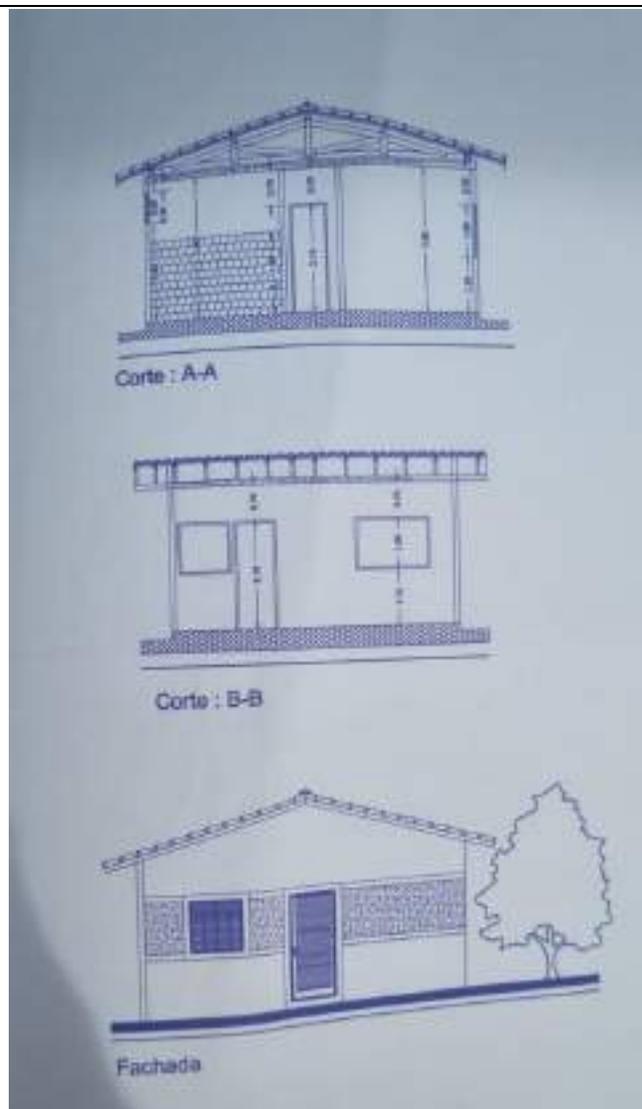


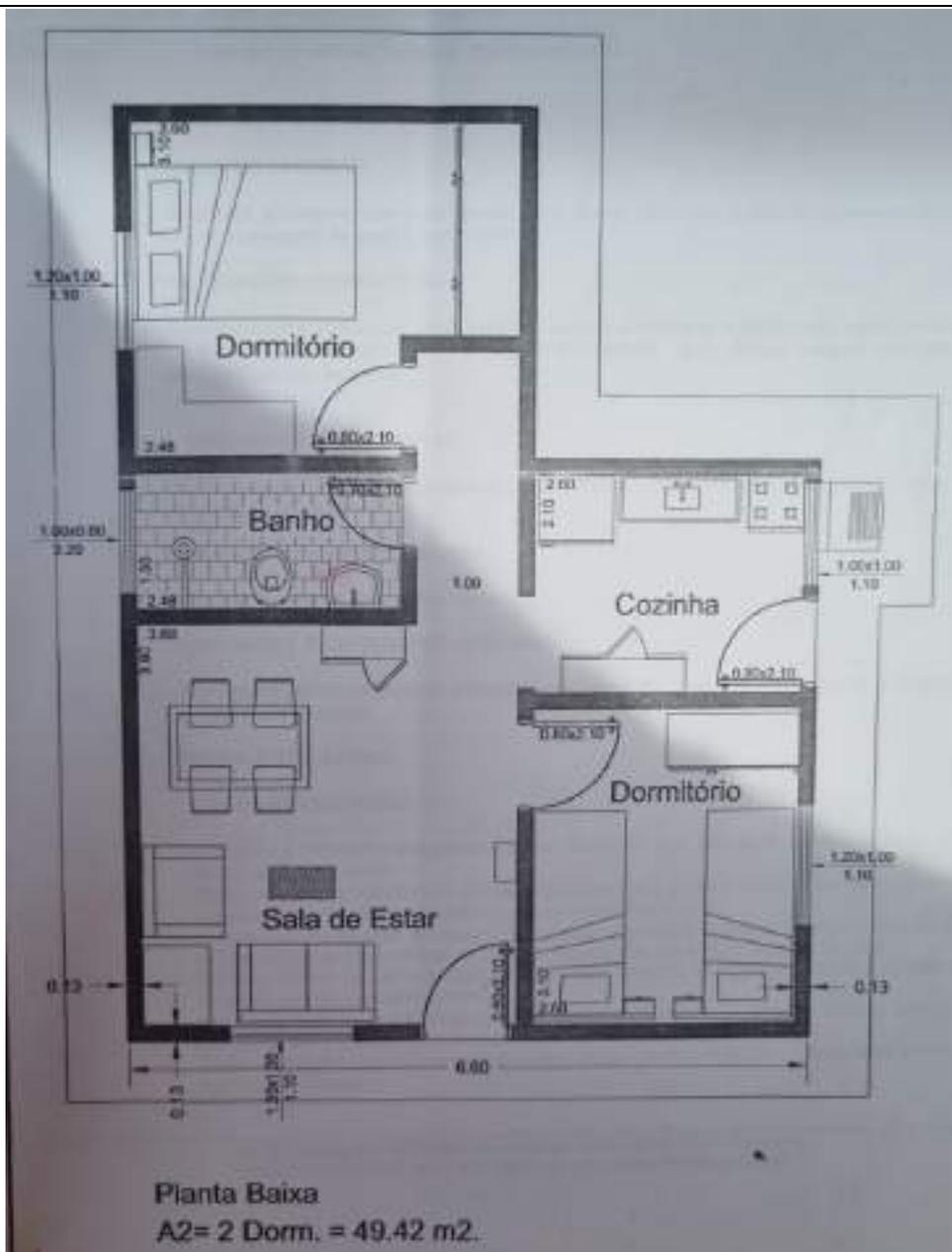
Figura 46 - Vista externa do imóvel

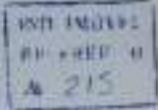
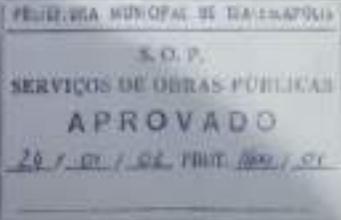
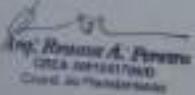


**Figura 47 - Vista externa do imóvel**







Obra: Projeto Completo Para Construção		Prancha 01								
Prop.: Marcos Rogerio dos Santos										
Planta-Cortes-Fachada										
Local: Rua Projetada 1, L:02, Q: D Residencial Bela Vista Iracemápolis - SP		Data: Outubro/2001 Escala: 1:100								
Localização:										
<table border="1"> <tr> <td>Áreas</td> <td>m2</td> <td rowspan="4">                     Declaro que a aprovação deste projeto não implica no reconhecimento por parte da PREFEITURA do direito de propriedade do terreno.                 </td> </tr> <tr> <td>Terreno</td> <td>194,20</td> </tr> <tr> <td>A Construir</td> <td>49,42</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>49,42</td> </tr> </table>				Áreas	m2	Declaro que a aprovação deste projeto não implica no reconhecimento por parte da PREFEITURA do direito de propriedade do terreno.	Terreno	194,20	A Construir	49,42
Áreas	m2	Declaro que a aprovação deste projeto não implica no reconhecimento por parte da PREFEITURA do direito de propriedade do terreno.								
Terreno	194,20									
A Construir	49,42									
Total	49,42									
Proprietário: Marcos Rogerio dos Santos Projeto: Eng. Regis Latorraca R. Lima Resp. Técnico: Eng. Regis Latorraca R. Lima CREA-0600196689 CREA-0600196689										
										

**ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Pericial é composto de 45 páginas impressas somente no anverso, rubricadas pelo avaliador.

Limeira, 27 de dezembro de 2023



ALEX C. AGUILERA  
Perito Judicial  
Engenheiro Civil  
CREA 5060748427h