

Documento 65

Tipo documento:

LAUDO/PERÍCIA

Evento:

JUNTADA - SAJ

Data:

31/03/2026 18:06:10

Usuário:

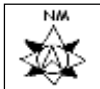
MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:

1010579-05.2025.8.26.0037

Sequência Evento:

53



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

EXCELENTÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP

AUTOS DE : ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQUERENTE : GRAZIELA CRISTINA FIRMINO
REQUERIDO : CLEBER LUIZ MALARA
PROCESSO : Nº 1010579-05.2025.8.26.0037

MARCIO ANTÔNIO CARMONA, Engº CREA/SP, Nº 0601210790, Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe, após diligências necessárias, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., solicitar:

I- A juntada deste Laudo Pericial aos Autos.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 31 de MARÇO DE 2026

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - Nº 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

Este profissional, em atendimento ao solicitado, vem até V. Excia., apresentar as suas conclusões sobre o presente trabalho.

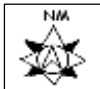
Este trabalho tem por finalidade efetuar a Avaliação Técnica de um imóvel localizado na Av. José dos Santos Seves, Nº 370, Jardim Roberto Selmi Dei, com a finalidade de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial.

Após pesquisas efetuadas no mercado imobiliário e estudos necessários para que pudéssemos buscar os reais valores do mesmo, este profissional passa, a seguir a elaborar o LAUDO CONCLUSIVO.

II- LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de uma edificação com finalidade residencial, edificada pela Companhia de Habitação Popular Bandeirante – COHAB, e que foi inicialmente adquirida por Manoel Luiz Tomé, e posteriormente foi vendida para o Requerido o Sr. Cleber Luiz Malara, que será demonstrado, na descrição da cópia da referida Certidão de Matrícula de Nº 24.975, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, juntada aos autos em fls. 52 a 56, possuindo a seguinte descrição:



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 24.975

1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP
Avenida José dos Santos Seves, Nº 370, Loteamento Jardim Roberto
Selmi Dei, ARARAQUARA-SP.

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

Título aquisitivo: Registro ONZE na matrícula 16773.

Imóvel: O lote 55, quadra 70 do loteamento JARDIM ROBERTO SELMI DEI, nesta cidade, com área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 40; ig al medida na linha dos fundos, onde divide com o lote 08 por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 54 e do outro lado com o lote 56. Araraquara, 16 de agosto de 1979.

Av. 1 : Cadastramento

Certifico que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob Inscrição 22.069.055, Araraquara, 16 de agosto de 1979.

R.2 : Venda

Por escritura de 11 de dezembro de 1980, lavrada no 1º Cartório de Notas de Araraquara, livro 272, fls.186, a proprietária VENDEU o imóvel desta matrícula pelo valor de Cr\$ 45.598,36, a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE-COHAB ANDEIRANTE, sociedade de economia mista intermunicipal, com sede em Campinas e C.G.C. 46.065.546/0001-21. Araraquara, 19 de dezembro 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.6 :

A Rua 40 denomina-se oficialmente AVENIDA JOSÉ DOS SANTOS SEVES (Dec. 5035, de 12.06.1984). Araraquara, 10 de novembro de 1993.

Av.7 :

Conforme requerimento de 22.10.1993, habite-se nº 2697, de 05.01.1993, CND/INSS nº 644496, de 22.12.1992 e Certidão Municipal nº 116, de 25.06.1992, ora arquivado, no terreno foi construído um prédio com 40,30 m², sob nº 370 de da Av. José dos Santos Seves. Araraquara, 10 de novembro de 1993. [...]

[...]

R.9 – em 15 de março de 2016

VENDA

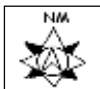
Por escritura de 19.02.2016, Lº 622, págs. 067/072, do 2º tabelião de Notas local (microf. 11.03.2016), COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTES – COHAB – BANDEIRANTE, já identificada, vendeu o imóvel (CEP. 14806-346), por R\$ 1,00, para MANOEL LUIZ TOMÉ, brasileiro, solteiro, maior, capaz, frentista, RG. 60.764.991-4-SP, CPF. 187.191.634-87, domiciliado e residente nesta cidade, na Av. Paraná, 408, Jardim Brasil. Consta da escritura que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos federais e à Dívida Ativa da união, que abrange, inclusive, as contribuições sociais previstas nas alíneas “a” a “d” do parágrafo único do artigo 11, da Lei nº 8212, de 2.07.1991, emitida pela PGFN/RFB, em 11.01.2016. Foi apresentado documento relativo a não incidência de ITBI.

Protocolo nº 330541

R.10 – em 29 de maio de 2017

VENDA

Por instrumento particular de 22.05.2017 (microf. 25.05.2017), MANOEL LUIZ TOME, solteiro, já qualificado, vendeu o imóvel (CEP. 14806-346), por R\$ 115.000,00, para CLEBER LUIZ MALARA, brasileiro, metalúrgico, solteiro, maior, CPF. 253.439.528-95, residente nesta cidade, na Av. Olímpio Bolzan, 181, Jardim Roberto Selmi Dei, consta de contrato que foi scada da conta vinculada do FGTS a quantia de R\$ 5.936,84 e foi concedido pelo FGTS na forma de desconto de R\$ 3.990,00.



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

Protocolo nº 330541

R.11 – EM 29 de maio de 2017

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 22.05.2017 (R.10), CLEBER LUIZ MALARA, solteiro, já qualificado, pelo valor de R\$ 42.462,50, alienou fiduciariamente o imóvel ao BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.000/0001-91, pro sua agência prefixo 6512-9, CNPJ 00.000.000/6319-30, em garantia do empréstimo desse mesmo valor que deverá ser pago com taxa anual de juros (normalidade) de 5,004% (nominal) e 5,116% (efetiva), por meio de 361 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC, correspondendo o valor total da primeira prestação a \$344,28, vencível em 15.06.2017, na forma do título. Consta do instrumento que para fins de venda em público leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 145.000,00.

VISTORIA

A vistoria foi agendada para ser efetuada no dia 19/03/2026, após protocolo efetuado antecipadamente em 18/02/2026, por petição judicial.

No dia agendado este profissional compareceu ao local, já se encontrava a minha espera o Srº Cleber, se apresentado como Requerido nos Autos, me apresentei, informando da necessidade de entrar no imóvel, para conferir as suas medidas lineares, tanto do terreno, e das edificações, descrevendo as suas divisões internas e o estado de conservação do mesmo.

Trata-se de um terreno, com 03 (três) edificações distintas, a casa principal e mais 02 (duas) edículas aos fundos do imóvel, com as suas finalidades residenciais. Com relação as características das mesmas e a situação quanto ao estado de conservação, estarei relatando detalhadamente mais a frente neste trabalho no item AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Observa-se ainda, pela documentação juntada aos autos, que existem fortes indícios de que as 02 (duas) edículas, não se encontram regularizadas junto a Prefeitura Municipal, pois não se encontram averbadas na referida Matrícula.

Como já relatado, as características dos acabamentos serão descritas nos itens AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, que passarei a informar em separado, nos próximos itens.



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

No momento, foram conferidas as medidas lineares do terreno, o lote possui as suas divisas parte em muro de alvenaria as construções dos imóveis confrontantes, a divisa da frente é definida parte por muro de alvenaria e portão metálico de correr.

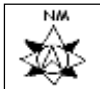
Trata-se de um bairro com características residências, sendo que, a referida avenida onde o mesmo se encontra, é definida com 02 (duas) vias e um canteiro central. A região é atendida pelas seguintes infraestruturas residências.

- Arruamento (pavimento asfáltico): Sim;
- Guias : Sim;
- Calçada: Sim;
- Água e esgoto: Sim;
- Iluminação Pública; Sim;
- Energia Domiciliar: Sim.
- Linha de Coletivos Urbanos. Sim.

III- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Os valores foram devidamente pesquisados, foram saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF). Temos também a informar, que os dados são consulta provenientes das Imobiliárias e Corretores, no caso lotes de 300,00 metros quadrados, para a definição dos valores do metro quadrado, padrão da região, e paralelamente efetuei pesquisa nos sites voltados para o comércio imobiliário, que envolveram áreas entre 200, 00 metros quadrados e 500,00 metros quadrados.



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**

PESQUISA PARA O VALOR DO METRO QUADRADO

Pesquisa dos sites imobiliário.

25/03/2026, 17:10 Terrenos à venda no Jardim Roberto Selmi Dei em Araraquara | Chaves na Mão

chaves na mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos Entrar

Terrenos à venda > SP > Araraquara > Jardim Roberto Selmi Dei

12 Terrenos à venda no Jardim Roberto Selmi Dei em Araraquara

Ordemar por Mais relevantes

Jardim Roberto Selmi Dei ☒ Jardim Adalberto Frederico de Oliveira Roxo ☐ J

Terreno à venda na Rua Doutor José Logatti, Terreno, 1632, Jardim Roberto...

Rua Doutor José Logatti, Terreno,...
Jardim Roberto Selmi Dei,...

500m²

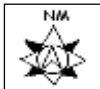
R\$ 275.000
Iptu: R\$ 90

Terreno à venda na Avenida Marginal, 732, Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara

Avenida Marginal, 732
Jardim Roberto Selmi Dei,...

200m²

R\$ 82.000



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**

25/03/2026, 17:10 Terrenos à venda no Jardim Roberto Selmi Dei em Araraquara | Chaves na Mão



Terreno à venda na Rua Maria do Carmo Ferreira Granato, Jardim Roberto Selmi Dei...

Rua Maria Do Carmo Ferreira...
Jardim Roberto Selmi Dei...

295m²

R\$ 120.000

Contatar



Terreno à venda no Jardim Roberto Selmi Dei, Araraquara

Endereço indisponível
Jardim Roberto Selmi Dei...

200m²

R\$ 85.000

Contatar



Terreno à venda na Rua Henrique João Baptista Crisci, Jardim Roberto Selmi Dei...

Rua Henrique João Baptista Crisci
Jardim Roberto Selmi Dei...

295m²

R\$ 80.000
Iptu: R\$ 60

Contatar



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 HDZ – (consulta) **R\$ 440,00 / m2**
 Av. Espanha, N° 531 - Centro
 ARARAQUARA - SP

- IMOBILIARIA SÃO PAULO **R\$ 420,00 / m2**
 Rua Voluntários da Pátria, nº 1.615
 ARARAQUARA - SP

-IMOBILIÁRIA BORSARI **R\$ 430,00 / m2**
 Rua Gastão Vidigal nº 452
 ARARAQUARA/SP

Efetuando-se a média aritmética resulta:

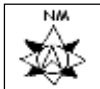
$$\begin{aligned} & \text{R\$ 550,00 / m2} + \text{R\$ 410,00 / m2} + \text{R\$ 406,00 / m2} + \text{R\$ 425,00 / m2} + \\ & + \text{R\$ 271,18 / m2} + \text{R\$ 440,00 / m2} + \text{R\$ 420,00 / m2} + \text{R\$ 430,00 / m2} = \\ & = \text{R\$ 3.352,18} \div 8 = \text{R\$ 419,02 / m2} \end{aligned}$$

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

$$\begin{aligned} & < 30\% = \text{R\$ 293,31 / m2} \\ & > 30\% = \text{R\$ 544,71 / m2} \end{aligned}$$

Sendo identificado 02 (dois) valores discrepantes, no caso R\$ 550,00 / m2, e R\$ 271,18 / m2, desta forma sendo retirados da média aritmética, resulta:

$$\begin{aligned} & \text{R\$ 410,00 / m2} + \text{R\$ 406,00 / m2} + \text{R\$ 425,00 / m2} + \text{R\$ 440,00 / m2} \\ & + \text{R\$ 420,00 / m2} + \text{R\$ 430,00 / m2} = \\ & = \text{R\$ 2.531,00} \div 6 = \text{R\$ 421,83 / m2} \end{aligned}$$



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\$ 421,83 / m2

VALOR DO TERRENO

Área do Terreno = 250,00 m2

R\$ 421,83 / m2 x 250,00 m2 = R\$ 105.457,50

R\$ 105.457,50

(CENTO E CINCO MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)

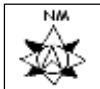
AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

DESCRIÇÃO

CASA PRINCIPAL

Trata-se de uma casa térrea com finalidade residência, encontrando-se atualmente ocupada. O imóvel identifica-se 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 médio de conservação, não se trata de uma construção nova, apenas com desgastes devido ao tempo de uso e intempéries, necessitando pintura. Aparentemente, pelo que foi possível observar da parte hidráulica e elétrica, encontram-se em bom estado.

A estrutura da cobertura possivelmente em madeira, pois não foi possível observar e a cobertura telhas tipo cerâmica. A edificação possui as seguintes subdivisões:



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

ÁREA COBERTA – NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO

Utilizada como garagem e área

Piso: Contrapiso em concreto;
Paredes: Os muros laterais do terreno, reboco e pintura, tipo látex;
Forro: Não possui;
Cobertura: Um puxado Telhas de fibro-cimento.

Área da cobertura - 45,00 m2

SALA DE ESTAR (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Uma das paredes, pintura tipo grafiato, as demais reboco, e acabamento em pintura tipo, tinta látex;
Forro: Em laje;
Vitreaux: Metálico;
Porta: Metálica de correr.

COZINHA (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Revestimento de azulejo até o teto;
Forro; em Laje;
Vitreaux: metálicos;
Porta: Metálica;
Pia: Pedra cerâmica.

QUARTO (2)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Reboco, acabamento e pintura tinta látex;
Forro: laje;
Portas: Madeira;
Janelas: Metálicas;

BANHEIRO SOCIAL - (1)



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

Piso: Cerâmico;
Paredes; Azulejo até o teto;
Forro: Laje;
Porta: Metálica;
Vitreaux: Metálico;
Pia: Comum, esmaltada;
Box: Simples.
Vaso Sanitário: Em louça.

Área da Casa Principal = 40,00 metros quadrados

EDÍCULA – 1

Trata-se de uma edificação térrea, e pelo que pudemos observar na vistoria com finalidade residencial, encontrando-se desocupada atualmente, e pelas fotos a serem juntadas neste trabalho observamos que a mesma encontra-se abandonada, com problemas sérios de cobertura, muita sujeira, necessitando uma reforma geral. O imóvel identifica-se como uma construção do tipo padrão popular, tomando-se por base os índices da Editora PINI na Revista Construção, a casa é forrada em laje, a edificação encontra-se em um péssimo estado de conservação, não se trata de uma construção nova, necessitando uma reforma completa. Aparentemente, a edificação deve ter problemas na parte hidráulica e elétrica.

As paredes externas não são rebocadas, mantendo os tijolos cerâmicos expostos, a cobertura é de telhas de fibrocimento, necessitando ser substituídas, com muitas infiltrações, comprometendo o forro de laje da mesma. A edificação possui as seguintes subdivisões:

SALA DE ESTAR / COZINHA

Piso: Cocreto desempenado, requeimado;
Paredes; Apenas no reboco;
Forro: Laje, com muita infiltração do telhado, comprometido;



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

Porta: Metálica;
Vitreaux: Metálico;
Paredes: Reboco, pintura comprometida;
Pia: Não foi observado a existência de pia.

QUARTOS - (1)

Piso: Contrapiso, concreto empenado;
Paredes: Apenas reboco;
Forro: Laje, com muita infiltração, comprometido;
Portas: Madeira;
Janela: Metálica;

BANHEIRO - (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Sem azulejo, apenas reboco, e pintura;
Forro: Laje;
Porta: Sanfonada de PVC;
Pia: Não foi observada a existência no local
Vaso sanitário: Simples, esmaltado com muito entulho por cima,
as instalações hidráulicas e elétricas, não foi possível observar,
possivelmente terão que ser revisadas.

Área Construída = 29,00 metros quadrados

EDÍCULA – 2

Trata-se de uma edificação térrea, e pelo que pudemos observar na vistoria com finalidade residencial, encontrando-se desocupada atualmente, e pelas fotos a serem juntadas neste trabalho observamos que a mesma encontra-se também abandonada, mas em uma situação um pouco melhor que a edícula – 1, com problemas sérios de cobertura, muita sujeira, necessitando uma reforma geral. O imóvel identifica-se como uma construção do tipo padrão popular, tomando-se por base os índices da Editora PINI na Revista Construção, a casa é forrada com placas de PVC, a edificação encontra-se em um péssimo estado de conservação, não se trata de uma construção nova, necessitando uma reforma completa. Aparentemente, a edificação deve ter problemas na parte hidráulica e



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

elétrica. A cobertura é de telhas de fibrocimento, necessitando ser substituídas, com muitas infiltrações. A edificação possui as seguintes subdivisões:

SALA DE ESTAR / COZINHA

Piso: Cerâmico;
Paredes: Reboco, e tinta látex na parte da sala, e azulejo até
O teto no entorno da pia tipo balcão em alvenaria
revestido em azulejo, e pedra tipo granito;
Forro: Em PVC, com infiltrações no telhado, comprometido, de
telhas tipo fibrocimento.
Porta: Metálica;
Vitreaux: Metálico;

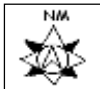
QUARTOS - (2)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Apenas reboco, acabamento em tinta látex;
Forro: Em PVC;
Portas: Madeira;
Janela: Metálica;

BANHEIRO - (1)

Piso: Cerâmico;
Paredes: Azulejo até o teto;
Forro: Em PVC;
Porta: Sanfonada de PVC;
Pia: Não foi observada a existência no local
Vaso sanitário: Simples, esmaltado, com descarga acoplada,
as instalações hidráulicas e elétricas, não foi possível observar,
possivelmente terão que ser revisadas.

Área Construída = 50,00 metros quadrados



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

Áreas Totais:

Área da Casa Principal = 40,00 metros quadrados;
Área do Puxado Coberto de telhas fibrocimento = 45,00 metros quadrados;
Área da Edícula - 1 = 29,00 metros quadrados
Área da Edícula - 2 = 50,00 metros quadrados

CÁLCULO DAS CONSTRUÇÕES

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 Fevereiro / 2026.

OBSERVAÇÃO: Por tratar-se de móvel, localizado no interior do estado existe uma pequena depreciação dos índices de 10%, em relação a capital do estado, desta forma:

Residencial Padrão Popular = R\$ 2.329,72

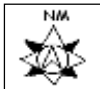
$R\$ 2.329,72 \times 0,90 (10\%) = R\$ 2.096,74$

Valor = R\$ 2.096,74 / metro quadrado
(índice para cálculo do valor da área construída – Base Fevereiro-2026)

CASA PRINCIPAL

Área Construída

40,00 metros quadrados



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

$$40,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.096,74 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 83.869,60$$

R\$ 83.869,60

VALOR DA CASA PRINCIPAL PARA UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 83.869,60

CALCULO DA DEPRECIAÇÃO

O valor acima de R\$ 83.869,80 referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** da edícula de aproximadamente 15 (quinze) anos. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado atual de conservação, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:

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

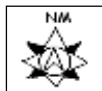
R = Razão de depreciação (0,020),
 n = Idade Aparente (15 anos)

Portanto,

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

Partindo-se da fórmula:

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



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

$$VE = R\$ 83.869,80 \times 0,738569$$

$$VE = R\$ 61.943,63$$

Valor final da Casa Principal

R\$ 61.943,63

(SESSENTA E UM MIL, NOVECENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS)

ÁREA COBERTA (PUXADO) DE TELHAS FIBROCIAMENTO

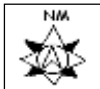
Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde utilizaremos o índice Padrão Popular, para construções novas, sendo o mais atualizado de Fevereiro / 2026.

OBSERVAÇÃO: Por tratar-se de móvel, localizado no interior do estado existe uma pequena depreciação dos índices de 10%, em relação a capital do estado, desta forma:

$$\text{Residencial Padrão Popular} = R\$ 2.329,72$$

$$R\$ 2.329,72 \times 0,90 (10\%) = R\$ 2.096,74$$

Valor = R\$ 2.096,74 / metro quadrado
 (índice para cálculo do valor da área construída – Base Fevereiro-2026)



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

Considerando-se o tipo de cobertura, um puxado de telhas fibrocimento, haverá uma depreciação do custo de construção de Padrão popular de 70% (sessenta e cinco por cento), resultando :

Área Construída = 45,00 metros quadrados

$R\$ 2.096,74 \times 45,00 \text{ m}^2 = R\$ 94.353,33 \times 0,30 (70\%) = R\$ 28.305,99$

Valor final do Puxado de Telhas Fibro Cimento

R\$ 28.305,99

(VINTE E OITO MIL, TEZENTOS E CINCO REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS)

EDÍCULA - 1

Área Construída

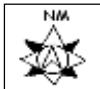
29,00 metros quadrados

$29,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.096,74 / \text{m}^2 = R\$ 60.805,46$

R\$ 60.805,46

VALOR DA EDÍCULA - 1 PARA UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 60.805,46



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

CALCULO DA DEPRECIAÇÃO

O valor acima de R\$ 60.805,46 referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** da edícula de aproximadamente 30 (trinta) anos, devido a situação de abandono em que se encontra, e as reformas necessárias. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado atual de conservação, 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 (30 anos)

Portanto,

$$Kd = (1 - 0,020)^{30} = 0,545484$$

Partindo-se da fórmula:

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

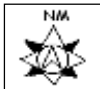
VE = Valor da Edificação;

Vu = Valor do imóvel novo;

Kd = Fator de depreciação;

$$VE = R\$ 60.805,46 \times 0,545484$$

$$VE = R\$ 33.168,40$$



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

Valor final da Edícula - 1

R\$ 33.168,40

(TRINTA E TRÊS MIL, CENTO E SESSENTA E OITO REAIS E QUARENTA CENTAVOS)

EDÍCULA - 2

Área Construída

50,00 metros quadrados

$$50,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.096,74 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 104.837,00$$

R\$ 104.837,00

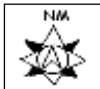
VALOR DA EDÍCULA – 2 PARA UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 104.837,00

CALCULO DA DEPRECIAÇÃO

O valor acima de R\$ 104.837,00 referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** da edícula de aproximadamente 20 (vinte) anos, devido a situação de abandono em que se encontra, e as reformas necessárias. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado atual de conservação, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:

20



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

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

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

Portanto,

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

Partindo-se da fórmula:

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

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

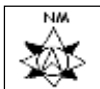
$$VE = R\$ 104.837,00 \times 0,667607$$

$$VE = R\$ 69.989,91$$

Valor final da Edícula - 2

R\$ 69.989,91

(SESSENTA E NOVE MIL, NOVECIENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E NOVENTA E UM 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

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Terreno + Edificações

Terreno	= R\$ 105.457,50
Casa Principal	= R\$ 61.943,63
Área Coberta de telhas fibrocimento	= R\$ 28.305,99
Edícula – 1	= R\$ 33.168,40
Edícula – 2	= R\$ 69.989,91

R\$ 105.457,50 + R\$ 61.943,63 + R\$ 28.305,99 + R\$ 33.168,40 +
+ R\$ 69.989,91 = R\$ 298.865,43

R\$ 298.865,43

**(DUZENTOS E NOVENTA E OITO MIL, OITOCENTOS E SESSENTA E CINCO
REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS)**

OBSERVAÇÃO: O valor final do referido imóvel, foi desenvolvido e calculado na ótica da engenharia da construção, levando-se em conta os índices de mercado para obras civis, dados atuais, tomando como referência, a construção de uma edificação nova, informados pela Revista Construção da Editora Pini, efetuando-se posteriormente a depreciação necessária, quanto ao tempo de construção, e o seu atual estado de conservação. Quanto ao seu valor de mercado segue a premissa, “eu preciso vender” ou “eu quero vender”, atualmente



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

a situação do mercado imobiliário encontra-se estacionária, muita oferta e pouca procura.

V- VALOR DO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor do aluguel mensal do imóvel, será calculado de 2 formas, a primeira é a utilização da fórmula dos juros de mercado, e a outra é a utilização do cálculo de 0,5% (Meio) por cento do valor da área realmente ocupada na locação, posteriormente efetuando-se a média aritmética entre estes dois valores, e desta forma melhor adequar os valores finais.

$$(1^{\text{a}}) \quad \text{Valor do aluguel / mês} = \frac{V_i \times i}{t}$$

Valor da área que realmente poderá ser locada
 Área do Terreno e Área da Casa Principal

Terreno = R\$ 105.457,50

Casa Principal = R\$ 61.943,63

$$R\$ 105.457,50 + R\$ 61.943,63 = R\$ 167.401,13$$

Valor da Área que realmente será locada

R\$ 167.401,13

Onde:

V_i = Valor do imóvel atual

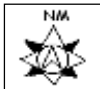
i = Juros de mercado = 9%

t = tempo - 12 meses

portanto:

$$V_a = \frac{R\$ 167.401,13 \times 0,09 (9\%)}{12}$$

Valor do Aluguel / mês = **R\$ 1.255,50**



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

(2º) Método de Mercado de Locação

O valor do aluguel mensal do imóvel, tomando-se por base em informações levantadas, é correspondente a 0,5% do valor total do imóvel, esclarecendo que, para a presente situação será considerada apenas as edificações que se encontram em condições de serem utilizadas, resultando Terreno e a Casa Principal:

Terreno = R\$ 105.457,50
 Casa Principal = R\$ 61.943,63

$R\$ 105.457,50 + R\$ 61.943,63 = R\$ 167.401,13$

Valor a ser utilizado para o cálculo do aluguel = R\$ 167.401,13

$R\$ 167.401,13 \times 0,005 (0,5\%) = \mathbf{R\$ 837,00}$

Valor do Aluguel / mês = **R\$ 837,00**

Média aritmética entre os dois valores

$R\$ 1.255,50 + R\$ 837,00 = R\$ 2.092,50$

$R\$ 2.092,50 \div 2 = \mathbf{R\$ 1.046,25 / mês}$

VALOR FINAL DO ALUGUEL

R\$ 1.046,25 / mês

(MIL E QUARENTA E SEIS REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS) / mês.



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- RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERIDO

(Fls. 163 e 164 dos Autos)

- 1) Qual é o valor de mercado atual do imóvel localizado na Avenida José dos Santos Seves, nº 370, Lote 55, Quadra nº 70, Jardim Roberto Selmi Dey, Araraquara-SP, CEP 14806-346, considerando suas condições estruturais, localização, metragem, padrão de acabamento, benfeitorias e demais características relevantes ?

RESPOSTA: O valor apurado neste Laudo de Avaliação Técnica, é de R\$ 298.865,43, e como já informado neste trabalho trata-se de uma avaliação técnica, com informação dos índices de mercado da construção civil (material + mão de obra), observação, vide informação apresentada por este profissional, após o item final do Valor Final do Imóvel, com relação ao preço de mercado. Quanto as condições estruturais, localização, metragem, padrão de acabamento, benfeitoria e demais características, encontram-se relatados nos itens II - LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS, e III - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

- 2) Qual é o valor médio de mercado para locação de imóvel com as mesmas características do imóvel supra identificado, situado na mesma região ou em regiões de padrão semelhante ?

RESPOSTA: Após pesquisas efetuadas nos sites de negociações imobiliárias, foram identificados valores entre R\$ 800,00 e R\$ 1.200,00, mas com padrões diferenciados de construção, e áreas de edificação também diferenciadas. Devido as condições que se encontra o imóvel, o Valor do Aluguel Mensal foi definido em R\$ R\$ 1.046,25 / mês

- 3) O imóvel apresenta características que justifiquem majoração ou depreciação do valor de mercado ou de aluguel, tais como



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

necessidade de reformas, localização privilegiada, acessibilidade, segurança, entre outros ?

RESPOSTA: Como já relatado neste trabalho no item AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, o mesmo apresenta características de depreciação, devido as condições que se encontram as 02 (duas) edículas, nos fundos do terreno.

4) Considerando que o imóvel se encontra financiado junto ao Banco do Brasil, e que houve pagamentos parciais do financiamento, tal condição impacta de alguma forma no valor de mercado do bem ?

RESPOSTA: Com relação ao mesmo estar financiado pelo Banco do Brasil, não. Impacta, com relação a situação das edificações aos fundos do terreno, como já relatado.

5) Do valor total das parcelas adimplidas perante o Credor Fiduciário, pode o senhor perito, apontar, quanto cada condômino adimpliu proporcionalmente ?

RESPOSTA: Pelos dados apresentados na matrícula, e cálculos superficiais, o imóvel foi financiado em 361 parcelas, com início em 15.06.2017, se não existirem parcelas atrasadas, foram pagas 118 parcelas, resultando 32,68% do total,
 $32,68\% \div 2 = 16,34\%$ / de cada parte.

6) É possível estimar a valorização ou desvalorização do imóvel desde a data da separação 2019 até a presente data, com base em parâmetros técnicos de mercado ?

RESPOSTA: Prejudicada, este profissional não tem as informações necessárias, para tal informação, devido a existência ou não das edificações nos fundos do mesmo, identificadas como Edícula – 1 e Edícula – 2, quando da aquisição do referido imóvel em 2017, e provavelmente as mesmas não se encontram regularizadas na Prefeitura Municipal.



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

7) Existem outras informações técnicas que o expert considere relevantes para o arbitramento do valor de venda ou locação do imóvel em questão ?

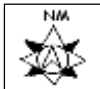
RESPOSTA: Não existem outras informações relevantes sobre o valor de venda ou de locação do imóvel.

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo vai digitalizado em todas as suas folhas, sendo esta última assinada na forma habitual. O mesmo é composto de 27 (Vinte e sete) laudas. Ao final, no item ANEXOS, foram juntados Croquis e fotos do imóvel. Este profissional permanece a disposição da **JUSTIÇA**, para quaisquer outros esclarecimentos ou informações.

ARARAQUARA, 31 de MARÇO de 2026

ENGº MARCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - Nº 0601210790
PERITO JUDICIAL

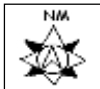


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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

ANEXOS

Fotos do Imóvel



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 01: Mostrando a frente do imóvel



Foto Nº 02: Mostrando a cobertura de telhas fibrocimento na frente do imóvel.

29



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

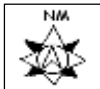
Na sequência, fotos N°s 03,04,05,06,07, mostrando, sala, quartos, cozinha e banheiro da Casa Principal



Foto N° 03



Foto N° 04



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

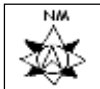
Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 05



Foto Nº 06

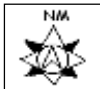


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto N° 07



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

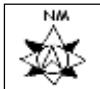
Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 08: Mostrando aspectos externos da Casa Principal.



Foto Nº 09: Ainda aspectos externos da Casa Principal.



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

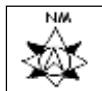
Na sequência, fotos N°s 10,11,12,13,14,15, mostrando a frente da Edícula-1, a sala/cozinha, quarto, banheiro.



Foto N° 10



Foto N° 11

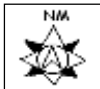


Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 12



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

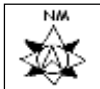
Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação de
Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto N° 13



Foto N° 14

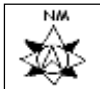


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 15



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

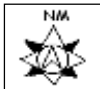
Na sequência, Fotos N°s : 16,17,18,19,20,21 mostrando, frente, sala/cozinha, quartos, banheiro, da Edícula- 2.



Foto N° 16



Foto N° 17

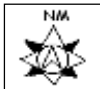


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 18

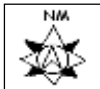


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 19

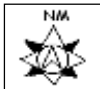


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 20



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 21

Documento 66

Tipo documento:
DOCUMENTAÇÃO

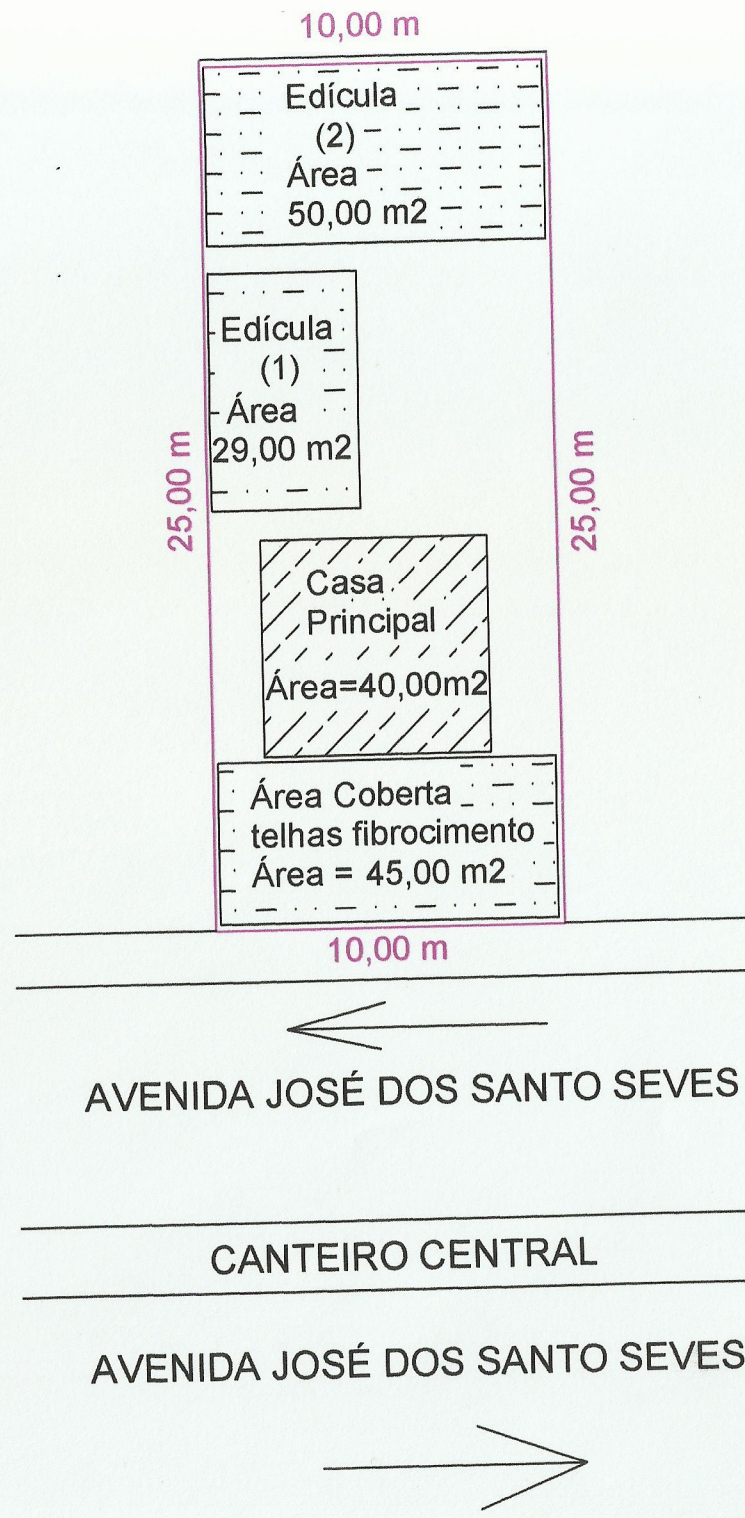
Evento:
JUNTADA - SAJ

Data:
31/03/2026 18:06:10

Usuário:
MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:
1010579-05.2025.8.26.0037

Sequência Evento:
53



"CROQUIS" do IMÓVEL

Av. José dos Santos Seves, Nº 370
Jardim Roberto Selmi Dei
Araraquara-SP

Área do terreno = 250,00 m²

Documento 67

Tipo documento:
DOCUMENTAÇÃO

Evento:
JUNTADA - SAJ

Data:
31/03/2026 18:06:10

Usuário:
MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:
1010579-05.2025.8.26.0037

Sequência Evento:
53

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

Secretaria Municipal da Fazenda
Coordenadoria Executiva de Administração Tributária
Gerência de Rendas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Fazenda no exercício de suas atribuições, após buscas em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

Inscrição Imobiliária: 22.069.055.00

Proprietário: CLEBER LUIZ MALARA

Compromissário:

Endereço Imóvel: AV JOSE DOS SANTOS SEVES Nº 370 LOTE 055 QUADRA 70
ROBERTO SELMI DEI (JD) ARARAQUARA SP CEP 14806-346

Exercício: 2026

Área do Terreno:	250,00
Valor Venal do Terreno:	41.029,63
Área Construída:	171,56
Valor Venal Construção:	166.740,84
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área Excedente:	0,00
Valor Venal Total:	207.770,47

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Araraquara, atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Certidão emitida às 08:14 horas do dia 17/03/2026 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVE521ABCCC0400ABA157A18520AF728E7**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da fazenda (<http://www.araraquara.sp.gov.br>).

Documento 68

Tipo documento:
DOCUMENTAÇÃO

Evento:
JUNTADA - SAJ

Data:
31/03/2026 18:06:10

Usuário:
MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo:
1010579-05.2025.8.26.0037

Sequência Evento:
53



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
2620260812878

1. Responsável Técnico

MARCIO ANTONIO CARMONA

Título Profissional: **Engenheiro Agrimensor**

Empresa Contratada:

RNP: **2602918377**

Registro: **0601210790-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Defensoria Pública de São Paulo**

Endereço: **Rua BELARMINO INDALÉCIO DE SOUZA**

Complemento:

Cidade: **São Carlos**

Processo Judicial: **1010579-05.2025.8.26.0037** Data de Nomeação: **05/12/2025**

Valor: R\$ **2.147,16**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **549**

Bairro: **VILA MONTEIRO (GLEBA I)**

UF: **SP**

CEP: **13560-292**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida JOSÉ DOS SANTOS SEVES**

Complemento:

Cidade: **Araraquara**

Data de Início: **29/03/2026**

Previsão de Término: **31/03/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: **Cleber Luiz Malara e Outro**

Nº: **370**

Bairro: **JARDIM ROBERTO SELMI DEI**

UF: **SP**

CEP: **14806-346**

Código:

CPF/CNPJ: **253.439.528-95**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

de agrimensura legal

Quantidade

Unidade

250,00000

metro quadrado

Laudo

de agrimensura legal

171,56000

metro quadrado

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

5. Observações

Perito Judicial no Processo de Alienação Judicial, Nº 1010579-05.2025.8.6.0037, em curso na 4ª Cível, Forum Comarca de Araraquara-SP. Refere-se a avaliação Técnica de um imóvel, terreno e edificações, localizado no perímetro urbano do município de Araraquara-SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

MARCIO ANTONIO CARMONA - CPF: 744.646.478-04

Defensoria Pública de São Paulo

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
Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura

Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 30/03/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Numero: 2620260812878

Versão do sistema

Impresso em: 30/03/2026 11:51:48

