ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE/SP.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL

PROCESSO N° 1003888-79.2022.8.26.0586

PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRIÇÃO/ PENHORA/ AVALIAÇÃO

REQUERENTE: VIBRA ENERGIA S.A

REQUERIDO: MÁRIO IVO RENZO

DOMINGOS HUGO CITTI, perito judicial nomeado nos autos da ação supra, vem mui respeitosamente à presença de ***VOSSA EXCELÊNCIA,*** agradecer a tão honrosa nomeação e, após estudar os autos e realizar as diligências que se fizeram necessárias, juntamente sua equipe técnica, apresentar seu trabalho consubstanciado no presente

LAUDO AVALIATÓRIO PERICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e/ou Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003888-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

I - PRELIMINARES

Trata o presente trabalho de CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRIÇÃO/ PENHORA/ AVALIAÇÃO, requerida pela VIBRA ENERGIA S.A em face de MÁRIO IVO RENZO, Processo de nº. 1003888-79.2022.8.26.0586**,** em curso na 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque/SP.

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do bem penhorado, referente à totalidade da Área "B", perfazendo 26.775,17m², localizada na lateral esquerda da Estrada dos Cannos e lateral esquerda da Estrada Existente sem Denominação, tendo seu início a 318,00 metros da confluência com a Rua Anita Catarina Malfati; e 50% da Área "C", perfazendo 2.796,87m², localizada na Estrada dos Cannos nº 348 e lateral direita da Estrada Existente sem Denominação, Bairro Pinheirinhos, no Município de São Roque/SP; sendo a Área “B” e Área “C”, partes da área total de 54.250,00m² pertencente à Matrícula nº 18.606, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003888-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

Às fls. 117/118, o M. D. Juízo desta 2ª Vara Cível desta Comarca de São Roque/SP deferiu a perícia, nomeando este signatário para proceder à identificação e avaliação das áreas "B" e "C", objeto da penhora.

Às fls. 122/116, Autora indicou para seu Assistente Técnico o engenheiro Roberto Paiva da Silva e formulou rol de quesitos.

O Requerido não indicou Assistente Técnico, nem formulou quesitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-39.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

II – VISTORIA

Após o estudo dos autos e realizado as diligencias que se fizeram necessário, este signatário, juntamente com membros de sua equipe técnica dirigiu-se ao local do imóvel avaliando e presentes, Dr. Rodolfo Costantini Papini (patrono dos executados, acompanhado do Sr. Lisandro Philip Renzo); em seguida, procedeu à vistoria, percorreu o imóvel, constatando as benfeitorias e fotografou, concluindo a mesma.

Nesta ocasião foi procedido o levantamento topográfico da Área “B” e Área “C”, levado a efeito e que resultou na planta planimétrica e memorias descritivos, que compõem o ANEXO ÚNICO deste laudo pericial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RFZWKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

III - LOCALIZAÇÃO

1 -

A Área "B" se localiza na lateral esquerda da Estrada dos Cannos, distante 318,00 metros da confluência com a Rua Anita Catarina Malfati e, lateral esquerda da Estrada Existente sem Denominação (fazendo frente para o imóvel constituído pela Área "C" – nº 348 da Estrada dos Cannos), Bairro Pinheirinhos, lugar denominado "Vila Darcy Penteado", Município de São Roque/SP.

A Área "C" se localiza na lateral esquerda da Estrada dos Cannos nº 348 e, lateral direita da Estrada Existente sem Denominação, Bairro Pinheirinhos, lugar denominado "Vila Darcy Penteado", Município de São Roque/SP, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do "*Google Earth*", que seguem:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-39.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

1.1– CADASTRO FISCAL:

De acordo com a Certidão de Viabilidade Urbanística nº 024/19, expedida pela Divisão de Urbanismo da Prefeitura de São Roque, em 01 de abril de 2019, e Carta III – Macrozonas de Uso e Ocupação – Perímetros Urbanos e Rural Anexo da Lei Complementar nº 40, de 8 de novembro de 2006, da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município da Estancia Turística de São Roque, a gleba está inserida na **Zona ZUE – Interesse Turístico**.

1.2– MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Leito carroçável em terra batida;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo na Rodovia Raposo Tavares e nos logradouros circunvizinhos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RFZMKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

1.3- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso residencial e de chácaras de lazer.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas e assobradada, de padrão construtivo que vai de modesto a médio comercial.

A ocupação comercial é pouco expressiva, observando-se lojas, bares, lanchonetes, postos de gasolina e serviços diversos, localizados ao longo da Rodovia Raposo Tavares e dos logradouros circunvizinhos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-39.2022.8.26.0586 e código D2RFZWKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

IV – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS (ÁREAS "B" e "C")

⇨ TERRENO

As Áreas "B" e "C" possuem formato irregular, topografia plana/levemente ondulada, com frente no nível da rua. O terreno aparentemente seco e firme para receber edificações de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais, sendo que a totalidade da Área "B" perfaz 26.775,17m² e a Área "C", o total de 2.796,87m², ambas faz parte da área total de 54.250,00m² pertencente à Matrícula nº 18.606, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque/SP.

De acordo com o levantamento topográfico levado a efeito pela equipe técnica de campo, assim se descrevem:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RFZWKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

ÁREA "B"

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da **Área "B"**, com uma **área de 26.775,17m², e área construída de 9,37m²**, pertencente a Arlece Lopes Renzo e Lisandro Philip Renzo e s/m Tais Helena Pilenso Renzo, situado á Estrada dos Cannos - (antiga Estrada Alpina), Distrito de Maylasky - Município de São Roque/SP.

Tem início no ponto 1, localizado na lateral esquerda da Estrada dos Cannos (antiga Estrada Alpina), no sentido de quem da Rua Anita Catarina Malfati se dirige para o imóvel e distante 318,00 m da confluência formada pelas mesmas; do ponto 1 segue pela cerca, com uma distância de 14,00 m e o azimute de 341°46'19" chega-se ao ponto 2; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca, com uma distância de 58,50 m e o azimute de 244°33'38" chega-se ao ponto 3; deste, deflete a direita e segue pela cerca com uma distância de 60,80 m e o azimute de 250°12'54" chega-se ao ponto 4, confrontando do ponto 1 até o ponto 4 com a propriedade de Arlete Lopes Linder e s/m Josemar Linder; do ponto 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

deflete a direita e segue pela cerca com uma distância de 80,61 m e o azimute de 354°06'15" chega-se ao ponto 5; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca com uma distância de 40,84 m e o azimute de 317°42'34" chega-se ao ponto 6, confrontando do ponto 4 até aqui o ponto 6 com a propriedade de Alzira Teixeira Guimarães; do ponto 6 segue pela cerca com uma distância de 59,57 m e o azimute de 317°42'04" chega-se ao ponto 7; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca com uma distância de 19,05 m e o azimute de 289°11'11" chega-se ao ponto 8, confrontando do ponto 6 até o ponto 8 com a propriedade de Marcelo Zimberg; do ponto 8, deflete a direita e segue pelo córrego, no sentido jusante, com uma distância de 35,08 m e o azimute de 49°00'39" chega-se ao ponto 9; deste, deflete a direita e segue pelo córrego com uma distância de 51,00 m e o azimute de 73°27'32" chega-se ao ponto 10; deste, deflete a direita e segue pelo córrego com uma distância de 22,00 m e o azimute de 90°23'26" chega-se ao ponto 11, confrontando do ponto 8 até aqui o ponto 11 com a propriedade de Marcelo Zimberg; deste, deflete a direita e segue ainda pelo córrego no sentido jusante, com uma distância de 41,50 m e o azimute de 96°31'51" chega-se ao ponto 12; deste, deflete a direita e segue pelo córrego com uma distância de 25,49 m e o azimute de 116°24'51" chega-se ao ponto 13; deste, deflete a esquerda e segue pelo córrego com uma distância de 30,01 m e o azimute de 98°05'03" chega-se ao ponto 14, confrontando do ponto 11 até o ponto 14 segue com a propriedade de Cassiano Canno; deste, deflete a direita, abandonando o córrego, e segue pela cerca com uma distância de 9,79 m e o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

azimute de 164°28'22" chega-se ao ponto 15; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca com uma distância de 6,12 m e o azimute de 158°32'46" chega-se ao ponto 16; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca com uma distância de 49,33 m e o azimute de 156°49'44" chega-se ao ponto 17; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca com uma distância de 32,84 m e o azimute de 150°27'39" chega-se ao ponto 18; deste, deflete a direita e segue pela cerca com uma distância de 29,01 m e o azimute de 162°32'45" chega-se ao ponto 19, confrontando do ponto 14 até aqui o ponto 19 com a Estrada existente sem denominação; do ponto 19, deflete a direita e segue pela cerca com uma distância de 13,71 m e o azimute de 215°11'51" chega-se ao ponto 20; deste, deflete a direita e segue pela cerca com uma distância de 24,83 m e o azimute de 235°17'09" chega-se ao ponto 21; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca com uma distância de 5,01 m e o azimute de 228°09'27" chega-se ao ponto 1; ponto inicial da descrição, confrontando do ponto 19 até aqui o ponto 1 com a Estrada dos Cannos (antiga Estrada Alpina).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

ÁREA "C"

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo da **Área "C"**, com uma **área de 2.796,87m², com área construída de 251,57m²**, pertencente a Arlece Lopes Renzo e Arlete Lopes Linder e s/m Josemar Linder, situado á Estrada dos Cannos - (antiga Estrada Alpina) n° 348, Distrito de Maylasky - Município de São Roque / SP.

Tem início no ponto 1, localizado na lateral esquerda da Estrada dos Cannos (antiga Estrada Alpina) com o a Estrada existente sem denominação, no sentido de quem da Rua Anita Catarina Malfati se dirige para o imóvel e distante 367,88 m da confluência formada pelas mesmas; do ponto 1 segue pela cerca na Estrada existente sem denominação, com uma distância de 28,00 m e o azimute de 339°17'35" chega-se ao ponto 2; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca, com uma distância de 32,83 m e o azimute de 330°27'08" chega-se ao ponto 3; deste, deflete a direita e segue pela cerca com uma distância de 36,68 m e o azimute de 337°01'15" chega-se ao ponto 4; deste, deflete a esquerda e segue pela cerca com uma distância de 12,06 m e o azimute de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

333°55'25" chega-se ao ponto 5; deste, deflete a direita e segue pela cerca com uma distância de 6,12 m e o azimute de 338°30'42" chega-se ao ponto 6; deste, deflete a direita e segue pela cerca com uma distância de 8,83 m e o azimute de 353°33'34" chega-se ao ponto 7, confrontando do ponto 1 até o ponto 7, com a Estrada existente sem denominação; do ponto 7 deflete a direita e segue margeando a represa com os seguintes azimutes e distancias, 2,00 m e 111°25'43" chega-se ao ponto 8; deste, deflete a direita, com uma distância de 5,94 m e o azimute de 152°57'37" chega-se ao ponto 9; deste, deflete a direita com uma distância de 6,50 m e o azimute de 162°15'43" chega-se ao ponto 10; deste, deflete a esquerda com uma distância de 6,00 m e o azimute de 149°07'05" chega-se ao ponto 11; deste, deflete a esquerda com uma distância de 10,00 m e o azimute de 117°27'44" chega-se ao ponto 12; deste, deflete a esquerda com uma distância de 15,00 m e o azimute de 94°44'29" chega-se ao ponto 13; deste, deflete a esquerda com uma distância de 3,99 m e o azimute de 129°30'42" chega-se ao ponto 14; deste, deflete a esquerda com uma distância de 15,16 m e o azimute de 157°10'25" chega-se ao ponto 15; deste, deflete a direita com uma distância de 13,00 m e o azimute de 192°31'44" chega-se ao ponto 16; deste, deflete esquerda com uma distância de 11,00 m e o azimute de 139°03'15" chega-se ao ponto 17; deste, deflete esquerda com uma distância de 17,90 m e o azimute de 112°28'02" chega-se ao ponto 18; deste, deflete direita com uma distância de 21,90 m e o azimute de 116°08'38" chega-se ao ponto 19; deste, deflete a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RFZWKBa.

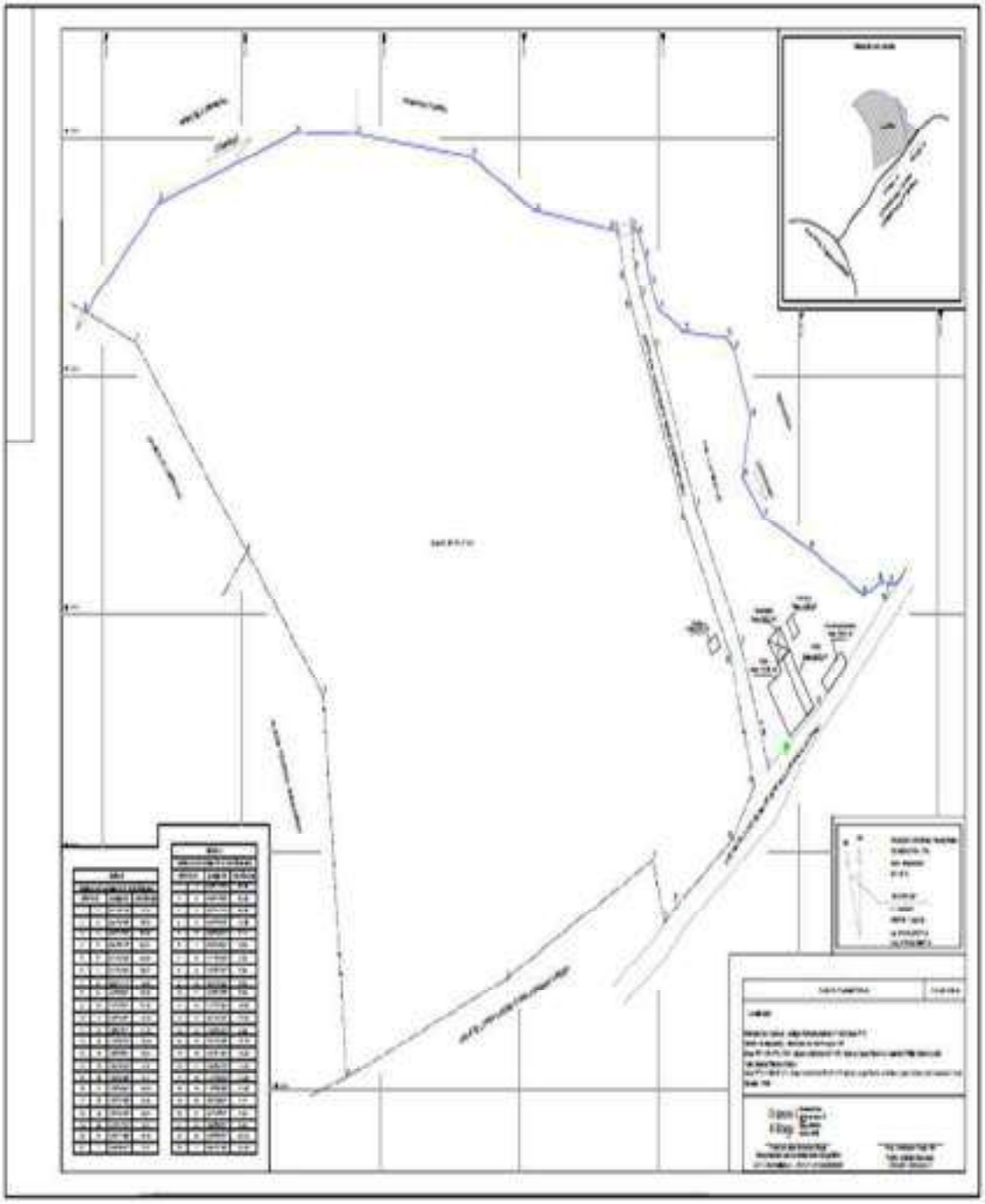
ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

esquerda com uma distância de 7,51 m e o azimute de 69°39'30" chega-se ao ponto 20; deste, deflete direita com uma distância de 2,00 m e o azimute de 97°45'55" chega-se ao ponto 21; deste, deflete a direita e segue pelo muro com uma distância de 3,30 m e o azimute de 189°56'51" chega-se ao ponto 22, confrontando do ponto 7 até o ponto 22, com a represa; do ponto 22, deflete a direita e segue pelo muro com uma distância de 33,32 m e o azimute de 226°58'57" chega-se ao ponto 23; deste, deflete a direita e segue pelo muro com uma distância de 22,29 m e o azimute de 234°27'23" chega-se ao ponto 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, confrontando do ponto 22 até o ponto 1 com a Estrada dos Cannos (antiga Estrada Alpina).

PLANTA DAS ÁREAS "B" E "C"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RFZMKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

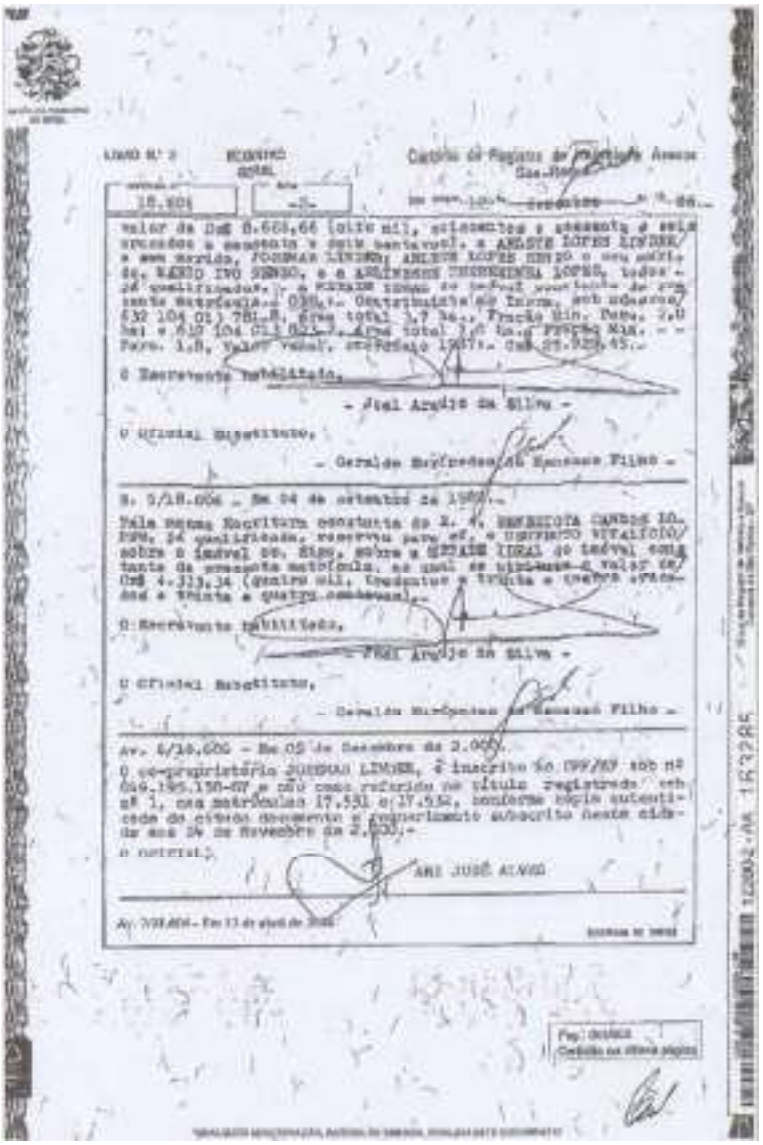
MATRÍCULA Nº 18.606

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SÃO ROQUE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DMALUCO SANTIAGO, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com



LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São Roque

18.804 — -S-

valor de Cr$ 8.666,66 (oito mil, seiscentos e sessenta e seis cruzados e sessenta e seis centavos), a ARLETE LOPES LINDER, e sua marido, JOSEMAR LINDER; ARLETE LOPES [illegible] e seu marido, MARIO IVO [illegible], e a ARLINDERES [illegible] LOPES, todos já qualificados, [illegible] de imóvel constante da presente matrícula.- [illegible].- Contribuinte do Incra, sob números 632 104 [illegible] 781.8, área total 3,7 ha., Fração Min. Parc. 2,0 ha; e 632 104 [illegible] área total 3,0 ha., Fração Min. Parc. 1,8, Valor venal, exercício 1987.- Cr$ [illegible].-

O Escrevente habilitado,

- José Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Murfredes de Menezes Filho -

R. 5/18.006 - Em 04 de setembro de 1982.-

Pela mesma Escritura constante do R. 4, BENEDITA CANDOS LOPES, já qualificada, reservou para si, o USUFRUTO VITALÍCIO/ sobre o imóvel do Sigo, sobre a MITADE IDEAL do imóvel constante da presente matrícula, ao qual se atribuiu o valor de Cr$ 4.313,34 (quatro mil, trezentos e trinta e quatro cruzados e trinta e quatro centavos).-

O Escrevente habilitado,

- José Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Murfredes de Menezes Filho -

Av. 6/18.006 - Em 05 de Dezembro de 2.000.

O co-proprietário JOSEMAR LINDER, é inscrito no CPF/MF sob nº 049.195.150-07 e não como referido no título registrado sob nº 1, nas matrículas 17.531 e 17.532, conforme cópia autenticada do citado documento e requerimento subscrito nesta cidade aos 24 de Novembro de 2.000.-

O Oficial,

ANI JOSÉ ALVES

Av. 7/18.006 - Em 13 de abril de 2006

Pag.: [illegible]
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

186 [illegible]

tado da UNIFICAÇÃO das imóveis matriculados [illegible] 17.531 e 17.532, feita nos termos do artigo 234 da lei [illegible] 6.015/73, de Registros Públicos, [illegible] requerimento de [illegible] terminado assinado nesta Cidade, em 26 de [illegible] de 1986.

O Escrevente Autorizado,

- [illegible] -

Av. 2/18.666 - Em 30 de março de 1987.

No imóvel constante da presente matrícula, foi edificada anterior à 1987, uma casa com [illegible] metros quadrados de área construída, conforme Certidão nº [illegible], expedida pela Prefeitura local, em 04 de março de 1987. Sendo a presente averbação, feita a requerimento do interessado, assinado nesta cidade, em 05 de março de 1987. Valor de $ 8.500,00.

A ESCREVENTE HABILITADA,

- [illegible] -

O OFICIAL SUBSTITUTO,

- [illegible] -

Av. 3/18.605 - Em 04 de setembro de 1987.

Procede-se esta averbação para fazer constando que, conforme verificação feita hoje, por mim, nas matrículas 17.531 e 17.532, BENEDICTA CANTOS LOPES possui ao imóvel constante da presente matrícula, a METADE IDEAL; e os demais proprietários - ARLETE LOPES LINDEM e seu marido JOSEMAR LINDEM, ARLETE LOPES [illegible] e seu marido, [illegible] e [illegible] THERESINHA LOPES, - 1/6 (UMA SEXTA) PARTE IDEAL a cada um.

O Escrevente Habilitado,

- José Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Barípedes de [illegible] Filho -

R. 4/18.606 - Em 04 de setembro de 1987.

Pela Escritura lavrada no 1º Cartório de Notas local, em 22 de junho de 1987, no livro nº 206, folhas 38/40, Benedicta Cantos Lopes, já qualificada, transmitiu, por doação, ao

(continua na ficha nº [illegible])



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-39.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE - SP
CERTIDÃO

EM BRANCO

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 18636

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente e protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

⇨ CONSTRUÇÃO

Sobre as áreas acima descritas encontram-se erigidas diversas edificações de uso residencial, com as seguintes características:

ÁREA "B"
EDIFICAÇÃO 01 – CAPELA ..... 9,37 m²

ÁREA "C"
EDIFICAÇÃO 01 – CASA ..... 221,76 m²
EDIFICAÇÃO 02 – CHURRASQUEIRA ..... 29,81 m²
EDIFICAÇÃO 03 – PISCINA ..... 11,83 m²

As construções se encontram em regular estado de conservação, com idade aparente entre 10 (dez) e 50 (cinquenta) anos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RFZWKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

ÁREA "C"

EDIFICAÇÃO 01 – CASA

SALA

- Piso ..... cerâmica;
- Paredes ..... revestidas com pintura a látex;
- Forro ..... laje;
- Caixilhos ..... ferro;
- Porta ..... madeira.

SALA DE JANTAR

- Piso ..... cerâmica;
- Paredes ..... revestidas com pintura a látex;
- Forro ..... laje;
- Caixilhos ..... ferro;
- Porta ..... madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RFZWKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

COZINHA

- Piso ..... cerâmica;
- Paredes ..... revestidas com azulejo até o teto;
- Forro ..... laje;
- Caixilhos ..... alumínio;
- Porta ..... ferro.

DORMITÓRIOS

- Piso ..... cerâmica;
- Paredes ..... revestidas com pintura a látex;
- Forro ..... laje;
- Caixilhos ..... ferro;
- Porta ..... madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DMALUCO SANTIAGO, OTTO e o nos autos em 08/06/2023 às 13:22 Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

BANHEIRO

- Piso ..... cerâmica;
- Paredes ..... revestidas com azulejo até o teto;
- Forro ..... laje;
- Caixilhos ..... ferro;
- Porta ..... madeira.

GARAGEM

- Piso ..... cerâmica;
- Paredes ..... revestidas com pintura a látex;
- Cobertura ..... telhas tipo calhetão;
- Caixilhos ..... sem;
- Portão ..... ferro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

V – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

O Relatório Fotográfico a seguir ilustra a situação fática das Áreas, objeto desta avaliação, por ocasião da vistoria.



Início da Estrada dos Cannos, na confluência com a Rua Anita Catarina Malfeti, distante 550,00 metros da Eduardo Santuci, que por sua vez, dista 1.350,00 metros da Rodovia Raposo Tavares – SP 270 (Km 55).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-39.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com



Estrada dos Cannos à altura do início da Área “A”



Estrada dos Cannos vendo-se a Área “B” à esquerda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com



Estrada Existente sem Denominação, estando do lado esquerdo a Área “B” e do lado direito a Área “C”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o mesmo foi digitalizado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RFZMKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

ÁREA "B"





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de 2026 às 13:22 Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RFZMKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-39.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-39.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-39.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-39.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e nos autos em 19/06/2023 às 13:22 Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

ÁREA "C"





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e nos autos em 19/06/2023 às 13:22 Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-39.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ14KB.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

VI – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1. - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

O critério adotado no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceu às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

O método empregado nesta avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consistem em determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção, mais os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

A fórmula básica para o emprego do método é:

Vi = (Vt + Vb) x Fc

onde:

Vi = Valor do imóvel procurado
Vt = Valor do terreno
Vb = Valor das benfeitorias
Fc = Fator de comercialização

1.1. - TERRENO:

O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RFZWKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

1.2 - TRATAMENTO POR FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

⇨ Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RFZ4MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

⇨ O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

⇨ Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.

⇨ O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

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

⇨ As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RFZWKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

⇨ A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

⇨ Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

⇨ De outra parte, na homogeneização dos valores da pesquisa comparativa de mercado de terreno, será adotado o procedimento que é a base legal de uma Planta Genérica de Valores de um município, ou seja, "*Fator Melhoramentos Públicos*", onde serão considerados como parâmetros de índices, os valores constantes no estudo do Eng.º João Ruy Canteiro em sua obra "Subsídios e Pré-Planos para Avaliações", bem como, encartado no renomado Livro "Avaliações para Garantia" do IBAPE/SP, conforme reprodução a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-79.2020.8.26.0586 e código D2RZ14KBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

2.2.5 — Fator de melhoramentos

Resulta da comparação dos melhoramentos existentes na situação da gleba avalianda e nas regiões dos elementos pesquisados; é calculado em função dos melhoramentos que faltam ou que excedem os do imóvel em avaliação, com base nos seguintes percentuais (que resultam de uma fusão dos fatores de ponderação recomendados pelo eng. João Ruy Canteiro com as percentagens que figuram no decreto regulamentador do imposto territorial):

— rede de água potável	15% a 20%
— rede de esgoto sanitário	10% a 15%
— galerias de águas pluviais	5%
— rede de energia elétrica	15% a 20%
— iluminação pública ..	5%
— guias e sarjetas	5% a 10%
— pavimentação	10% a 30%
— arborização e ajardinamento	1% a 5%
— rede telefônica	5%
— gás de rua	1%
— transporte coletivo ...	10%

⇨ Os fatores resultam da comparação dos melhoramentos existentes na situação da gleba avalianda e nas regiões dos elementos pesquisados; isto é, calculado em função dos melhoramentos que faltam ou excedem os do imóvel avaliando, com base nos percentuais que resultam de uma fusão dos fatores de ponderação.

⇨ Portanto, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

⇨ Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar", desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

⇨ Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

⇨ elasticidade de preços;

⇨ localização;

⇨ fatores padrão construtivo e depreciação.

⇨ Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

⇨ A "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

VT = S x Qmf

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

onde:

Vt = Valor total do terreno

S = Área do terreno

Qmf = Valor básico unitário

⇨ O terreno avaliando enquadra-se, somente para efeito de avaliação, no Grupo IV – Zonas Industriais ou Galpões, como 10ª Zona de Avaliação. Salienta-se que não se trata de considerar que os imóveis são industriais, mas do enquadramento das áreas somente para efeito de cálculos, onde são desconsiderados:

Os demais Fatores complementares são:

⇨ Fatores relativos à topografia;

⇨ Fatores quanto à consistência do terreno;

⇨ Fator área:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça de Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003889-79.2022.8.26.0686 e código D2RZ1MKBa.

ENG.º DOMINGOS HUGO CITTI
C.R.E.A. 0600242417/SP - Perito Judicial
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AGRIMENSURA
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP E DA APEJESP
e-mail: dhc.engenheiro@hotmail.com

2. - CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

2.1. - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pt			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	30%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	30%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	30%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOMINGOS HUGO CITTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 15:24 , sob o número WSRO23700241852
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003889-79.2022.8.26.0586 e código D2RZ1MKB.