

Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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

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

AUTOS DE : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - CONDOMÍNIO
REQUERENTE : LUIZ HENRIQUE SANDRETTI
REQUERIDA : ANA PAULA REIS
PROCESSO : N° 1004338-15.2025.8.26.0037

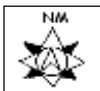
MARCIO ANTÔNIO CARMONA, Eng° CREA/SP, N°
0601210790, Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe,
venho respeitosamente à presença de V. Excia., solicitar:

I -A juntada do Laudo Pericial aos Autos;

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

ARARAQUARA , 17 de SETEMBRO de 2025

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



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I- PRELIMINARES

Conforme consta na petição inicial, o Requerente informa que foi casado com a Requerida, e antes da separação os mesmos adquiriram um lote de terreno, tratando-se do Lote 95 da Quadra 04 do loteamento denominado "Parque Gramado II, com área de 200,00 metros quadrados, e nele edificaram uma construção residencial. Em meados de outubro de 2025, ocorreu a separação e o divórcio, informa ele, que atualmente o imóvel vem sendo ocupado por ela, na promessa de compra da parte dele.

Esclarece ele ainda que a Requerida se nega a assinar qualquer documento válido que garanta o pagamento dos valores pela ocupação exclusiva do imóvel.

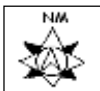
Em sua contestação a Requerida informa que na separação, finalizado o divórcio não ocorreu a partilha de bens, e que o Requerido deixou de mencionar nos Autos, que a construção encontra-se irregular até hoje, sem planta aprovada na Prefeitura Municipal, sem "habite-se", e sem a averbação da construção na referida matrícula.

O Requerente não vislumbrando outra alternativa a não ser, a de propor a Ação de Procedimento Comum Cível - Condomínio, Processo Nº 1004338-15.2025.8.26.0037, procurando desta forma finalizar a situação de fato e direito.

Após os esclarecimentos devidos este profissional passa a seguir, a elaborar o LAUDO CONCLUSIVO.

II- LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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

Trata-se de um imóvel localizado no município de Araraquara -SP, Matrícula Nº 88.642 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, conforme cópia da mesma juntadas aos Autos, possuindo as seguintes descrições:

MATRÍCULA Nº 88.642

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

IMÓVEL : O lote 95, quadra 04 do loteamento denominado PARQUE GRAMADO II, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente com a Avenida C; 10,00 metros nos fundos com o lote 86; 20,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com o lote 94; 20,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 96, encerrando uma área de 200,00 metros quadrados.
CADASTRO: 06.459.016. **PROPRIETÁRIA :** MARIA AMÉLIA DO AMARAL FARIA, brasileira, viúva, empresária, RG. 944.137-SP, CIC. 980.899.948-49, residente nesta cidade, na Av. Joaquim Vieira dos Santos, Nº 3.044.
REGISTROS ANTERIORES: - R.3/M.29.611, de 22.02.1980; Avs.19 e 20/M.29.611, de 29.06.1998, R.11/M.17694, de 24.04.1998; Av. 13/M.17.694, de 29.06.1998, transportadas por fusão para a M.86.240 e R.4/M.86.240, de 04.11.1998. Araraquara, 04 de Novembro de 1998.

AV. 01 – 04 de Novembro de 1998

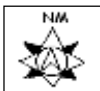
Consta do memorial descritivo e do certificado de aprovação da GRAPROHAB que o lote e para fim residencial.

Protocolo Nº 326645

R.2 – em 25 de janeiro de 2017

VENDA

Por escritura de 11.01.2017, livro 441, página 095, do 3º tabelião de Notas local (microf. 20.01.2017), MARIA AMÉLIA DO AMARAL FARIA, viúva, já qualificada, vendeu o imóvel (CEP. 14811-167), por R\$ 38.388,04, para LUIZ



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

HENRIQUE SANDRETTI, RG. 26.568.509-6-SSP/SP, CPF. 205.501.328-99 e sua mulher ANA PAULA REIS SANDRETTI, RG. 32.990.847-SSP/SP, CPF. 375.141.208-58, brasileiros, comerciantes, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na Av. Lazara Rodrigues Braga, Nº 95, Parque Gramado II.

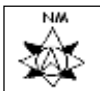
III- VISTORIA

A vistoria foi pré-agendada judicialmente, protocolada em 29/07/2025, para o dia 28/08/2025, 5ª feira às 9:00 hr. No dia e hora marcados, cheguei ao imóvel, já se encontrava a minha espera, na frente do imóvel o Requerente o Srº Luiz Henrique Sandretti, e fomos atendidos pelo Advogado Vinicius Scanes e a Requerida Ana Paula Reis.

Após as formalidades normais, o Advogado da Requerida apresenta um documento, onde a Requerente solicita Proteção Familiar contra o Requerente, desta forma impedindo o Requerente de acompanhar as vistorias no imóvel. Após questionamentos do Requerente, alegando da sua proibição de entrar no próprio imóvel, e que iria questionar a Requerida no processo sobre a situação criada, acalmados os ânimos, e após conversa e solicitação deste Perito, o mesmo concordou, mas que iria entrar em contato com o seu advogado, e se retirou.

Desta forma, iniciei os trabalhos, efetuando as conferências das medidas do terreno, bem como da edificação, as suas divisões internas, o tipo de acabamento, o padrão de construção, e o seu estado de conservação. Como foi possível confirmar no local, as medidas da edificação e do terreno, estão de acordo ao valor apresentado na Certidão de Valor Venal do imóvel levantado junto ao Departamento de Gerência de Rendas Imobiliárias da Prefeitura Municipal para o ano de 2025, constando Área do Terreno 200,00 metros quadrados e da Edificação 162,08 metros quadrados.

Trata-se de uma edificação tipo, entre Padrão Médio e Padrão Popular, tendo a sua finalidade residencial, conforme Índices da Tabela Pini da Revista Construção, a edificação encontra-se irregular, sem projeto aprovado na Prefeitura Municipal, sem "habite-se", e a edificação não se encontra averbada na matrícula, tomando-se por base a data da compra do terreno que consta na matrícula, a mesma foi construída há aproximadamente 06 (seis) anos. A residência pelo que foi possível observar na vistoria, que no estado geral a construção encontra-se em bom estado de conservação, observando-se



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

apenas, que em uma das paredes que faz divisa com o imóvel confrontante, a incidência de umidade na parte inferior da parede, situações que geralmente ocorrem.

As divisas do terreno são definidas parte por muro de alvenaria, e parte pelas construções dos confrontantes, a sua frente é definida por muro de alvenaria e portão metálico.

Nos tópicos a seguir este profissional apresentará com mais detalhes as características internas e os acabamentos da edificação.

O imóvel está localizado, em uma região identificada como bairro residencial, possuindo as seguintes infraestruturas residências.

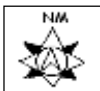
- Arruamento (pavimento asfáltico): Sim;
- Guias : Sim;
- Calçada: Sim;
- Água e esgoto: Sim;
- Coleta de lixo: Sim;
- Iluminação Pública; Sim;
- Energia Domiciliar: Sim;

IV- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O presente trabalho tem a finalidade de definir, o valor real de mercado do metro quadrado de lotes urbano e benfeitorias, para atender e orientar o processo em epígrafe.

No transcorrer do referido trabalho técnico, serão obedecidos os preceitos básicos das Normas NBR 14.653 (Normas Brasileira para Avaliações de Bens) da ABNT e também os critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE. (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

As avaliações seguem preceitos considerados pela NBR 14.653, e pela Engenharia de Avaliação, com a avaliação de lotes urbanos, utilizando-se para a avaliação dos mesmos o método comparativo, considerando-se detalhes de conformação, melhoramentos, topografia, condições de superfície e de acessos diferentes, levando-se em consideração, as testadas, profundidade, localização na quadra e as suas formas efetuando-se em separado a avaliação



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

das benfeitorias. . As construções serão avaliadas pelo método do custo de reprodução, o qual consiste, basicamente na multiplicação da área construída pelo custo unitário de reprodução atual, tomou-se por base os valores para reprodução de cada uma delas em função de sua características, usando-se os índices do CUSTO UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES EM SÃO PAULO referente ao último mês. Como preconiza o Eng. José Carlos Pellegrino no Livro “Avaliações Para Garantias” publicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no tópico “Avaliações de Propriedades”, relativo a Avaliação de Benfeitorias não Reprodutivas (que não podem ser negociadas separadamente da terra), e ao final multiplicado por um fator de depreciação determinado em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria avalianda, sendo utilizado o método conhecido como método decrescente (comissão dos peritos).

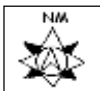
As pesquisas foram fundamentadas na coleta de dados efetuadas junto a imobiliárias, idôneas, e pessoas envolvidas neste ramo, atuantes no mercado imobiliário local, sem a realização de investigações relativas a defeitos nos títulos, e que são informações confiáveis e de boa fé. Cabe esclarecer que devido a inexistência de negociações de áreas de terreno próximas ao local, e com as mesmas características as pesquisas resultaram na consulta do preço do metro quadrado, onde foi idealizado como paradigma, uma área com as seguintes características: topografia plana; declividade; acessibilidade; inexistência de erosões laminares e em sulcos, efetuando-se a média aritmética e posteriormente saneando-se os valores discrepantes. A coleta de dados, foi efetuada de forma verbal, junto a imobiliárias, idôneas, atuantes no mercado imobiliário local e são informações confiáveis e de boa fé, os valores apurados foram saneados através de média aritmética, sendo descartados aqueles considerados discrepantes em função de se situarem fora do limite de 30% acima e abaixo do valor médio pesquisado.

MATRÍCULA Nº 88.642
1º Cartório de Registro de imóveis de Araraquara-SP.
CADASTRO MUNICIPAL: 06.459.016.00, Araraquara-SP.

AVALIAÇÃO DO TERRENO

As avaliações seguem preceitos considerados pela NBR 14.653, e pela Engenharia de Avaliação. Efetuamos a avaliação separadamente,

6



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

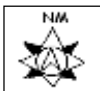
inicialmente avaliamos o terreno, sem as edificações, utilizando-se o MÉTODO COMPARATIVO, onde são pesquisados junto as imobiliárias locais, e corretores de imóveis, informações com relação a terrenos que se encontram a venda com características aproximadas do mesmo. Na falta destas informações, efetuamos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

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

PESQUISA PARA O VALOR DO METRO QUADRADO

- | | |
|---|------------------------------------|
| - IMOBILIARIA HDZ
Rua Voluntários da Pátria, Nº 2199 - Centro
ARARAQUARA - SP | R\$ 620,00 / metro quadrado |
| -IMOBILIÁRIA BORSARI
Av. Dr. Gastão Vidigal, nº 452
ARARAQUARA/SP | R\$ 620,00 / metro quadrado |
| - SITES DE OFERTAS IMOBILIÁRIAS
ARARAQUARA - SP | R\$ 630,00 / metro quadrado |

Efetuando-se a média aritmética resulta:



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

$$\text{R\$ } 1.870,00 / \text{m}^2 : 3 = \text{R\$ } 623,33 / \text{m}^2$$

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

$$\begin{aligned} < 30\% = \text{R\$ } 436,33 / \text{m}^2 \\ > 30\% = \text{R\$ } 810,32 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os mesmos.

$$\text{R\$ } 623,33 / \text{m}^2$$

$$\text{Área do terreno} = 200,00 \text{ metros quadrados}$$

VALOR DO TERRENO

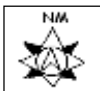
$$\text{R\$ } 623,33 / \text{m}^2 \times 200,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 124.666,00$$

$$\text{R\$ } 124.666,00$$

(CENTO E VINTE E QUATRO MIL, SEISCENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS)

AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

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

RESIDÊNCIA

A construção tem finalidade residencial. O imóvel se identifica como construção entre tipo Padrão Popular e Padrão Médio, tomando-se por base os índices da Editora PINI na Revista Construção, a casa, encontra-se em bom estado de conservação. Aparentemente, pelo que foi possível observar, a parte hidráulica e elétrica, encontram-se em bom estado.

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

GARAGEM COBERTA ABERTA (Uma água)

Piso: Cerâmico;

Paredes: revestimento reboco e acabamento com pintura tipo látex;

Cobertura: Telhas cerâmicas, estrutura de madeira aparentes;

SALA DE ESTAR e COZINHA CONJUGADOS (1)

SALA DE ESTAR

Piso: Cerâmico;

Paredes: Onde se encontra a TV, acabamento em azulejo imitando madeira, pequena estante lateral, o restante das paredes, reboco e acabamento em massa acrílica e tinta látex;

Forro: Laje, contorno, acabamento em gesso;

Janelas: Estrutura em alumínio e painéis em vidro trabalhado;

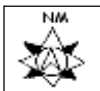
Porta de correr: Metálica, e vidro..

Boqueta com balcão em pedra, e esquadrias em madeira, passagem de ligação entre sala de estar e a cozinha, em alvenaria, reboco e acabamento em massa acrílica e tinta látex;

COZINHA

Piso: cerâmico;

Paredes: Azulejos até o teto;



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

Armários: Tipo planejados;
 Coifa: Sobre o fogão;
 Pia: Tampo em granito, cuba da pia em aço inox, armários na
 parte Inferior complementando todo o conjunto
 planejado;
 Porta de correr: Metálica e vidro;
 Janelas: Estrutura em alumínio e painéis de vidro trabalhados.

BANHEIRO SOCIAL – Interno

Piso: Cerâmico;
 Paredes: Revestimento em azulejo até o teto;
 Portas: Madeira;
 Vitraux: Estrutura Metálica, e painéis de vidro ;
 Pia: Gabinete em pedra e cuba esmaltada;
 Box: Comum.

QUARTO - SUÍTE (1)

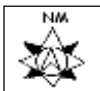
Piso: Cerâmico;
 Paredes: Na parede onde se localiza a cama um barrado em
 madeira de 1,50 m funcionando como cabeceira da cama. O
 restante das paredes, reboco, acabamento em massa acrílica
 e pintura tinta látex;
 Forro: Laje e contorno com acabamento em gesso;
 Portas: Madeira;
 Janelas: Estrutura Metálica, e painéis de vibro;
 Armários: Tipo estante em madeira;

GLOUSET

Armários: Acabamento em madeira.
 Piso: Cerâmico;
 Portas: Em madeira de correr.

BANHEIRO DA SUÍTE

Piso: Cerâmico;
 Paredes: Azulejo até o teto;
 Porta: Madeira;



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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

Vitraux: Metálicos;
 Pia: Gabinete em pedra e cuba esmaltada, armários;
 Box: Vidro Blindex.

QUARTOS - COMUNS - (2)

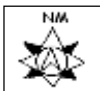
Piso: Cerâmico;
 Paredes: Reboco e acabamento em massa acrílica e tinta tipo
 Látex;
 Portas: Madeira;
 Janelas: (observação) um dos quartos possui janela do tipo
 porta balcão, o outro janelas metálicas.
 Forro: Laje e acabamento em gesso;
 Não possuem armários.

BANHEIRO SOCIAL – Externo

Piso: Cerâmico;
 Paredes: Revestimento em azulejo até o teto;
 Portas: Madeira;
 Vitraux: Estrutura Metálica, e painéis de vidro ;
 Pia: Gabinete em pedra e cuba esmaltada;
 Box: Comum.

ÁREA DE LAZER – PEQUENA LAVANDERIA - ABERTA (cobertura de uma água)

Piso: Cerâmico;
 Paredes: Do lado onde se encontra a churrasqueira,
 revestimento em azulejo até o teto, do lado oposto
 reboco e acabamento em massa acrílica e tinta tipo
 látex;
 Churrasqueira: Tipo pré-moldada em concreto, revestimento
 imitando tijolinho aparente;
 Balcão: Alvenaria, tampo em pedra, e revestimento azulejo imi-
 tando tijolinho aparente;
 Pia: Tampo em pedra, cuba de aço inox, e armários.



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

Cobertura: Telhas Cerâmicas, estrutura em madeira aparente,

PISCINA - (em vinil)

Medidas: 2,90 m x 3,5 m x 1,0 m
 10.000 litros

Cascata, equipamentos de limpeza, bomba e filtro.

Entorno: piso em pedra, tipo mineira;
 Paredes laterais: Revestimento cerâmico tipo pastilhas até
 2,00 m

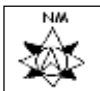
Área total de construção = 162,08 metros quadrados

CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde utilizaremos o índice entre Padrão Popular e Padrão Médio, para construções novas, sendo o mais atualizado de Julho/2025

Residencial Padrão Popular = R\$ 2.320,92/m²
 Residencial Padrão Médio = R\$ 3.195,97/m²

Média = R\$ 2.758,44/m²



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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

Para Julho de 2025

Área Construída Edificação Principal = 100,00 m²
 Áreas Abertas, Garagem e Lazer = 62,08 m²

Edificação Principal:

100,00 m² x R\$ 2.758,44/m² = R\$ 275.844,00

Garagem Coberta:

(Observação: por ser apenas cobertura aberta – de uma água,
 a mesma terá um desconto de 40% sobre o valor do índice)

27,00 m² x R\$ 2.758,44/ m² x 0,60 (40%) = R\$ 44.686,72

Área de Lazer:

(Observação: por ser cobertura aberta – de uma água, mas com
 Algumas edificações, como churrasqueira, balcão e armários, a
 mesma terá um desconto de 30% sobre o valor do índice)

35,08m² x R\$ 2.758,44/m² x 0,70 (30%) = R\$ 67.736,25

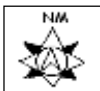
VALOR FINAL DAS EDIFICAÇÕES

R\$ 275.844,00 + R\$ 44.686,72 + R\$ 67.736,25

R\$ 388.266,97

PREÇO DE UMA CONSTRUÇÃO NOVA
Ainda sem os valores da piscina

R\$388.266,97



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

O valor acima de R\$ 388.266,97 é referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** do imóvel de 10 (dez) anos. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado atual de conservação, necessitando de pequenas reformas, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:

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

R = Razão de depreciação (0,020),
 n = Idade Aparente (10anos)

Portanto,

$$Kd = (1 - 0,020)^{10} = 0,817072$$

Partindo-se da fórmula:

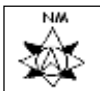
$$VE = Vu \times Kd, \text{ em que:}$$

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

$$VE = R\$ 388.266,97 \times 0,817072$$

$$VE = R\$ 317.242,06$$

Valor final das Edificações



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\$ 317.242,06

**(TREZENTOS E DEZESSETE MIL, DUZENTOS E QUARENTA E DOIS
 REAIS E SEIS CENTAVOS)**

VALOR DA PISCINA E EQUIPAMENTOS

Conforme pesquisa de mercado, efetuada, junto ao comércio de vendas de piscina e equipamentos, e pesquisa junto aos sites de mercado, uma piscina de vinil, e equipamentos instalada com as dimensões da que se encontra no imóvel se encontra em torno de:

R\$ 18.000,00

(DEZOITO MIL REAIS)

VALOR FINAL DO IMÓVEL
(Matrícula N 88.642)

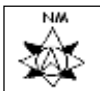
1º Cartório de Registro de imóveis de Araraquara-SP

TERRENO + EDIFICAÇÃO + PISCINA E EQUIPAMENTOS

R\$ 124.666,00 + R\$ 317.242,06 + R\$ 18.000,00

R\$ 459.908,06

**(QUATROCENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL, NOVECIENTOS E OITO REAIS E
 SEIS 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

OBSERVAÇÃO: Sobre este valor final, deverá ser considerado as despesas referentes a regularização das edificações junto a Prefeitura Municipal, como a elaboração e aprovação da planta, "habites", e a averbação da mesma na matrícula, e taxas da Prefeitura, despesas que se encontram em torno de R\$ 21.000,00 reais aproximadamente.

V- CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL MENSAL

VALOR DO ALUGUEL MENSAL

Para a data atual

Para o cálculo do valor do aluguel mensal do imóvel, será utilizado o que é de praxe utilizado no mercado imobiliário, ou seja entre de 0,3% e 1%, do valor do imóvel, dependendo muito do padrão do bairro e da distância que o mesmo se encontra do centro da cidade.

Após pesquisa de mercado, devido a distância do bairro ao centro da cidade, será considerado o valor de 0,35 %, resultando:

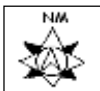
Valor do imóvel = R\$ 459.908,06

$R\$ 459.908,06 \times 0,0035 (0,35\%) = R\$ 1.609,13$ (arredondando)

R\$ 1.609,00

portanto:

Valor do Aluguel / mês = R\$ 1.609,00



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

R\$ 1.609,00 / mês

(UM MIL , SEISCENTOS E NOVE REAIS) / Mês

**VI- RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELA
REQUERIDA**
(Fls. 164 a 167 dos Autos)

- 1) Qual a idade da construção (ano aproximado em que foi edificada)

RESPOSTA: Conforme consta na matrícula no R.2, o terreno foi adquirido em 25/01/2017, como a edificação encontra-se irregular, provavelmente foram edificadas no ano de 2019, ou seja, há aproximadamente 06 (seis) anos.

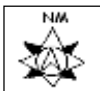
- 2) O imóvel já passou por reformas ou modificações estruturais ?
Se sim, quais e em que datas ?

RESPOSTA: Prejudicada, este profissional não foi informado sobre tal situação.

- 3) Quais os materiais utilizados na alvenaria (ex: tijolo baiano, tijolo maciço, bloco de concreto)

RESPOSTA: Prejudicada, como a edificação encontra-se irregular, este profissional não tem como consultar o memorial descritivo do desenvolvimento da obra.

- 4) A construção possui fundações ? Se sim, qual o tipo de fundação (sapata corrida, estacas, radier, etc.) ?



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

RESPOSTA: Prejudicada. Mas provavelmente, pelo tipo de construção e acabamento, deve ser estaqueamento e sapatas.

5) Qual a profundidade média das fundações do imóvel.

RESPOSTA: Prejudicada. Como já informado, a obra se encontra irregular, não existindo projeto.

6) Existem amarrações estruturais ? Quantas e em quais pontos da edificação ?

RESPOSTA: Prejudicada, como já informado a obra se encontra irregular.

7) A construção possui laje ? Se sim, qual o tipo de laje (maciça, pré-moldada, de isopor, gesso ou outro) ?

RESPOSTA: Pelo que foi possível observar na vistoria, provavelmente laje pré-moldada e acabamento em gesso.

8) A cobertura interna é feita por laje ou apenas forro ?

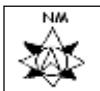
RESPOSTA: laje, e telhado com telhas cerâmicas e estrutura de madeira.

9) Qual o tipo de telhado existente no imóvel ?

RESPOSTA: Telhas cerâmicas e estrutura de madeira.

10) O imóvel possui madeiramento ? Se sim, qual o tipo de madeiramento (espécie e qualidade da madeira) ?

RESPOSTA: Prejudicada. Se for com relação a cobertura, este profissional não tem esta informação.



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

11) Qual a altura do pé-direito da construção (em metros) ?

RESPOSTA: Possui a altura padrão, aproximadamente entre 2,50 metros e 2,80 metros.

12) Qual os tipos de revestimento e piso utilizados nos cômodos (cerâmica simples, porcelanatos, cimento queimado, etc.)

RESPOSTA: Vide item IV – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO.

13) Qual a área total do terreno (em m²) ?

RESPOSTA: 200,00 metros quadrados.

14) Qual a área total construída (em m²) ?

RESPOSTA: Edificação principal 100,00 metros quadrados, Área da Garagem coberta 27,00 metros e Área de Lazer e lavanderia 35,08 metros quadrados. Totalizando 162,08 metros quadrados.

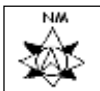
15) A construção ocupa toda a área do lote ou existem quintal, corredores laterais e fundos ?

RESPOSTA: Não. Existe um corredor lateral, e um quintal.

16) Se houver quintal e corredores, quais suas medidas (em metros) ?

RESPOSTA: Corredor lateral 1,30 m x 11,40 m, quintal 5,10 m x 3,20 m , e o espaço ocupado pela piscina 5,60 m x 4,80.

17) Quantos cômodos existem no imóvel ?



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

RESPOSTA: Vide item IV – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL,
DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO.

18) Quais são esses cômodos (sala, quartos, banheiros, cozinha,
lavanderia, garagem, etc.) ?

RESPOSTA: Vide resposta do quesito anterior.

19) O imóvel foi construído com materiais de primeira linha,
segunda linha ou padrão popular ?

RESPOSTA: Pelo tipo de construção e acabamento, eles se
enquadram pela Tabela Pini da Revista Construção para
Julho/2025, uma média dos índices de Padrão Popular e Padrão
Médio.

20) Qual é o padrão construtivo do imóvel (baixo, médio ou alto) ?

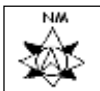
RESPOSTA: Pela Tabela Pini, ele resulta de uma média do
Padrão Popular e Padrão Médio.

21) O estado atual de conservação do imóvel é bom, regular ou
ruim ?

RESPOSTA: Na vistoria foi possível observar que o estado de
conservação do imóvel é bom. Apenas pequenas infiltrações em
uma das paredes, próximo ao piso, situação considerada normal,
devido a confrontação com o imóvel vizinho, possivelmente falta de
impermeabilização.

22) O bairro Parque Gramado II é classificado como de baixa
renda, classe média ou alta ?

RESPOSTA: Entre classe baixa e média.



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

23) Quais infraestruturas públicas, estão presentes no bairro (asfalto, iluminação, rede de água, esgoto, coleta de lixo) ?

RESPOSTA: Sim. Vide item III – VISTORIA, no corpo deste laudo.

24) Existem equipamentos públicos no bairro ou proximidades, como posto de saúde, escola ou creche ?

RESPOSTA: Sim.

25) Existem áreas de lazer públicas (praças, quadras, parques) próximas ao imóvel ?

RESPOSTA: Apenas um pequeno campo de futebol.

26) Quais os principais comércio e serviços disponíveis no bairro (mercado, padaria, farmácia, empresa de gás, etc.) ?

RESPOSTA: O que são predominantes, são os mercadinhos de bairro e farmácias.

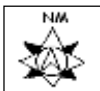
27) Qual a distância aproximada do imóvel até o centro da cidade (em km ou minutos) ?

RESPOSTA: De automóvel aproximadamente 30 minutos.

28) Quais são os bairros vizinhos e quais as distâncias entre eles e o imóvel objeto da lide ?

RESPOSTA: Parque São Paulo 1.600 m, Jardim América 600 m, Parque Gramado 800 m.

29) Quais os padrões construtivos predominantes nos imóveis vizinhos (baixo, médio ou alto padrão) ?



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

RESPOSTA: Prejudicada, este profissional não teve acesso aos mesmos.

30) Os imóveis do mesmo quarteirão são de padrão, semelhante ou inferior ao imóvel em questão ?

RESPOSTA: Vide resposta do quesito anterior.

31) Os imóveis dos quarteirões ao redor seguem qual padrão construtivo (baixo, médio ou alto) ?

RESPOSTA: A mesma resposta do quesito anterior.

32) O imóvel está localizado em via predominante residencial ou comercial ?

RESPOSTA: Predominante residencial.

33) Qual a média de tamanho dos terrenos no bairro Parque Gramado II ?

RESPOSTA: 200,00 metros quadrados.

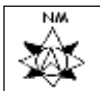
34) Há muito imóveis disponíveis para locação no bairro ?

RESPOSTA: Após pesquisa junto as imobiliárias, não muitos.

35) Quais os valores médios de locação praticados no bairro ?

RESPOSTA: Em torno de R\$ 1.300,00, dependendo da área construída.

36) Os imóveis para locação são de padrão superior, semelhante ou inferior ao imóvel objeto da lide ?



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

RESPOSTA: Prejudicada, este profissional não teve acesso aos mesmo, apenas nos Sites de negócios imobiliários.

37) Há muitos imóveis disponíveis para venda no bairro ?

RESPOSTA: Pela pesquisa efetuada, acredito que o mesmo número que ocorre em outros bairros.

38) Quais os valores médios de venda praticados no bairro ?

RESPOSTA: Dependendo do tipo de construção, e a área construída em torno de R\$ 330.000,00 a R\$ 380.000,00.

39) Os imóveis disponíveis para venda possuem quantos quartos, banheiros, banheiros e qual área construída ?

RESPOSTA: Em média 2 quartos, 2 banheiros e área construída em torno de 130,00 metros quadrados.

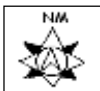
40) os imóveis à venda são de padrão superior, semelhantes ou inferior ao imóvel objeto da lide ?

RESPOSTA: Prejudicada, este profissional não teve acesso aos imóveis que se encontram a venda.

41) O imóvel possui documentação de planta e habite-se devidamente aprovados e averbados na matrícula.

RESPOSTA: Não.

42) Caso não possua, qual o custo estimado para a regularização do imóvel junto à Prefeitura, incluindo taxas administrativas, custas cartoriárias e despesas na Receita Federal ?



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

RESPOSTA: aproximadamente em torno de 5% sobre o valor do imóvel, ou seja R\$ 22.995,40, já incluídos os honorários de engenheiro ou outro profissional habilitado.

43) Qual o valor dos honorários de engenheiro ou profissional habilitado para a elaboração e aprovação de planta junto a Prefeitura ?

RESPOSTA: Em torno de R\$ 6.000,00 a R\$ 7.000,00 reais

44) Qual o custo para averbar a planta e o habite-se na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis ?

RESPOSTA: Em torno de 2% (dois) por cento do Valor Venal do imóvel, hoje aproximadamente R\$ 3.368,00 (Três mil, trezentos e sessenta e oito reais).

45) Qual o valor de mercado estimado do imóvel se estivesse devidamente regularizado com planta e habite-se ?

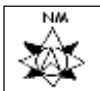
RESPOSTA: Seria o valor final apresentado no presente trabalho, R\$ 459.908,06 (Quatrocentos e cinquenta e nove mil, novecentos e oito reais e seis centavos).

46) Qual o valor de mercado estimado do imóvel no estado atual, sem planta e habite-se regularizados ?

RESPOSTA: Em torno de R\$ 436.912,65 (Quatrocentos e trinta e seis mil, novecentos e doze reais e sessenta e cinco centavos).

47) Qual a diferença percentual entre o valor do imóvel regularizado e o valor do imóvel irregular ?

RESPOSTA: Em torno de 5% (cinco) por cento.



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

48) Considerando o valor total apurado (terreno + construção), trata-se de um imóvel de fácil ou difícil venda ?

RESPOSTA: Pelo padrão de construção e acabamento, se o mercado de compra e venda de imóvel não estivesse estagnado, e também pela quantidade de imóveis a venda, não seria difícil negociar o mesmo.

49) Qual o prazo médio estimado para a venda de imóvel com as mesmas características e condições (irregular) ?

RESPOSTA: Prejudicada. Este profissional não tem como fazer esta estimativa.

50) Qual o prazo médio estimado para a venda de imóvel com as características, mas devidamente regularizado ?

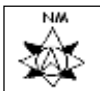
RESPOSTA: Vide a resposta do item anterior. Mas fazendo uma complementação para os dois quesitos, entendo que são duas situações a serem analisadas. Preciso vender o imóvel, ou quero vender o imóvel? Na primeira colocação, terei que abaixar o preço; na segunda situação é esperar alguém que pague o preço de mercado.

51) O imóvel, em razão da sua irregularidade documental, sofre desvalorização na liquidez ? Se sim, em qual percentual aproximado ?

RESPOSTA: Como já colocado em torno de 5% (cinco por cento).

52) Considerando o valor de locação apurado, trata-se de um imóvel de fácil ou difícil locação no estado irregular ?

RESPOSTA: A locação não tem relação com o estado irregular da construção.



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

53) Qual o prazo médio estimado para locação do imóvel irregular no bairro Parque Gramado II ?

RESPOSTA: Prejudicada, este profissional não tem como estimar este prazo.

54) Qual o prazo médio estimado para locação do imóvel regularizado no bairro Parque Gramado II ?

RESPOSTA: Vide resposta do quesito anterior.

55) o imóvel irregular apresenta redução no valor de aluguel em relação a imóveis semelhantes regularizados ? Se, sim, qual o percentual aproximado ?

RESPOSTA: Como já respondido anteriormente, a locação não tem relação com a situação irregular da construção.

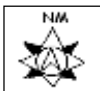
56) No bairro, Parque Gramado II, qual a proporção aproximada de imóveis regularizados e de imóveis irregulares ?

RESPOSTA: Prejudicada, este profissional não tem como dar tal informação.

57) O fato de possuir piscina sem aprovação de planta influencia positiva ou negativamente no valor de mercado do imóvel ?

RESPOSTA: Os valores apresentados neste laudo são os valores finais da edificação, terreno e piscina, sem levar em consideração a falta de regularização da mesma, que foi levantada a posterior resultando em torno de 5% (cinco por cento) do valor total do imóvel.

58) Quais são os riscos jurídicos e econômicos para eventual comprador do imóvel em razão da ausência de planta e habite-se ?



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

RESPOSTA: Obviamente na eventual compra de um imóvel, o interessado terá que levantar a situação real do mesmo, evitando surpresas mais tarde.

59) A ausência de regularização prejudica a obtenção de financiamento bancário para a compra do imóvel ?

RESPOSTA: Sim.

60) Considerando os padrões imobiliários da cidade de Araraquara, qual seria a valorização do imóvel caso fosse regularizado documentalmente ?

RESPOSTA: Como já informado em quesitos anteriores, os valores finais da Avaliação Técnica do mesmo, foram consideradas como sendo um imóvel com as edificações regularizadas.

VII - CÁLCULO DAS PARTES IDEAIS

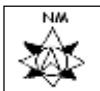
VALOR TOTAL DO IMÓVEL

- MATRÍCULA Nº 88.642 -

1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP

R\$ 459.908,06

(QUATROCENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL, NOVECIENTOS E OITO REAIS E SEIS CENTAVOS)



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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

PARTES IDEAIS

Para cada coproprietário, caberá:

1) – LUIZ HENRIQUE SANDRETTI - (50%)

R\$ 459.908,06 X 0,50 (50%) = R\$ 229.954,03

R\$ 229.954,03

(Duzentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e três centavos)

ou 50% , do total do aluguel de R\$ 1.609,00 / mês = R\$ 804,50 / mês

2) – ANA PAULA REIS – (50%)

R\$ 459.908,06 X 0,50 (50%) = R\$ 229.954,03

R\$ 229.954,03

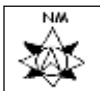
(Duzentos e vinte e nove mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e três centavos)

ou 50% , do total do aluguel de R\$ 1.609,00 / mês = R\$ 804,50 / mês

VIII - ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de 29 (vinte e nove) laudas digitalizadas, sendo esta última assinada ao final, no item ANEXOS,

28



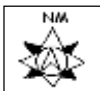
Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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

encontram-se "Croquis" e fotos do imóvel. Não havendo mais nada a
informar. Seu signatário permanece à disposição da **JUSTIÇA**, para
quaisquer outros esclarecimentos ou informações.

ARARAQUARA, 17 de SETEMBRO de 2025

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

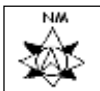


Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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

ANEXOS

Fotos do Imóvel



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

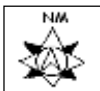
Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 01: Mostrando a frente do imóvel.



Foto Nº 02: Mostrando a garagem coberta e o corredor lateral.



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

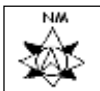


Foto N° 03: Mostrando a sala de estar que é conjugada com a cozinha.



Foto N° 04: Foto tirada da cozinha que é conjugada com a sala de estar aos fundos, onde se observa a boqueta a esquerda e o espaço de passagem entre ambas.

32



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 05: Mostrando aspectos da cozinha.

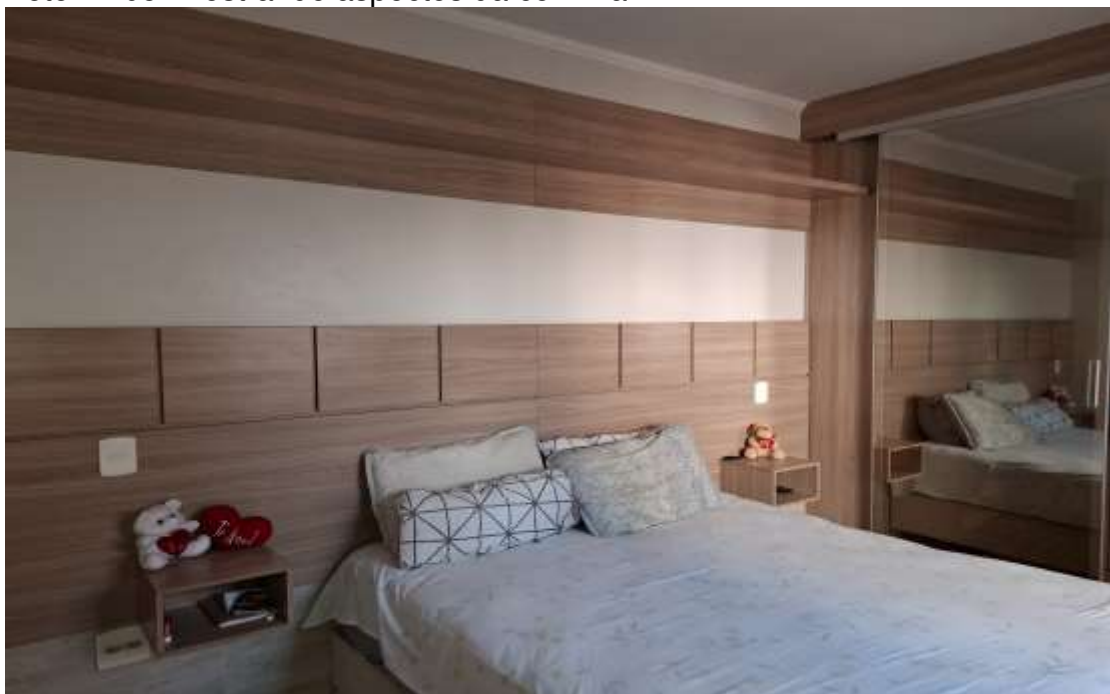
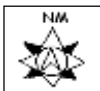


Foto Nº 06: Mostrando o quarto suíte.

33

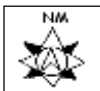


Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 07: Mostrando o closet do quarto suíte.

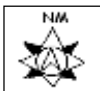


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 08: Mostrando o banheiro do quarto suíte.

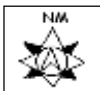


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 09: Mostrando aspectos de um dos dois quartos comuns.

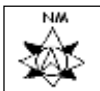


Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 10: Mostrando o banheiro social.

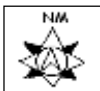


Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto N° 11: Mostrando a umidade próximo ao piso em um dos quartos, na parede de divisa com o imóvel confrontante.

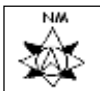


Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 12: Mostrando a área de lazer.

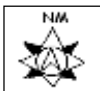


Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 13: Mostrando o pequeno espaço da lavanderia, o
 balcão, a pia e churrasqueira, na área de lazer..

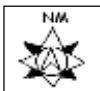


Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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



Foto Nº 14: Aspectos do mesmo local, por outro ângulo.



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

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

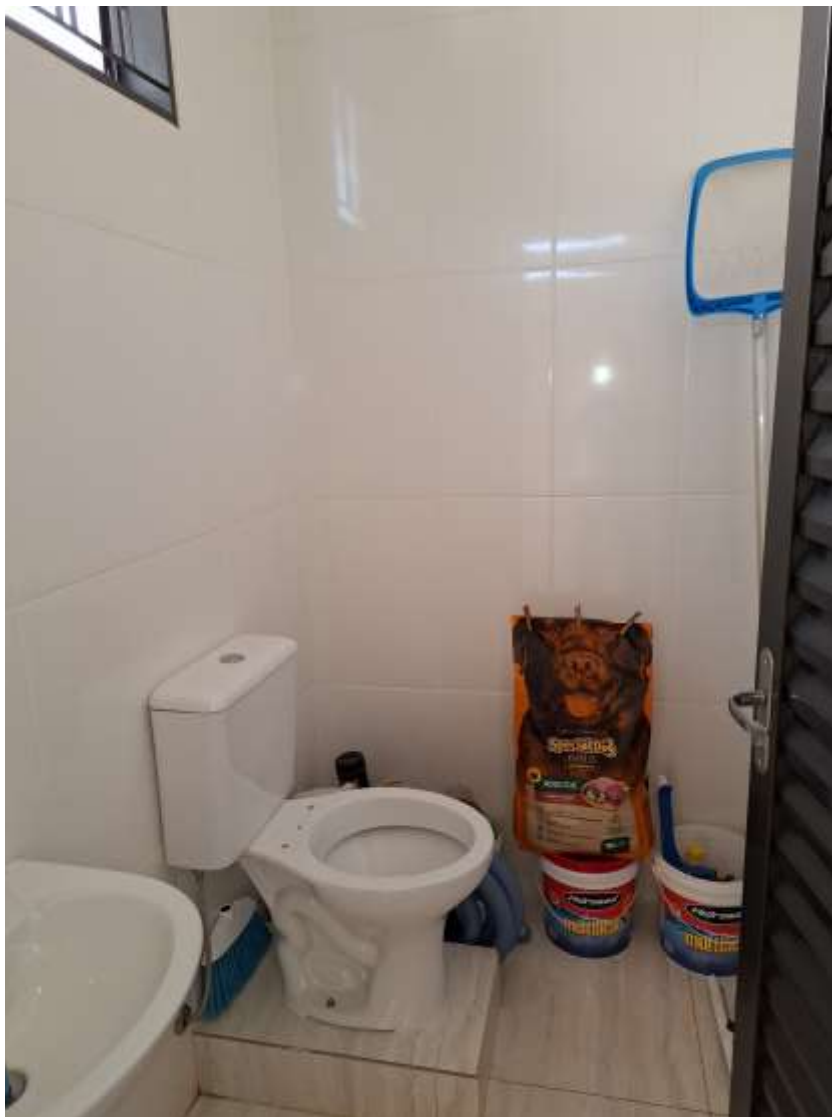
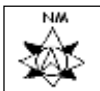


Foto N° 15: Banheiro social na área externa, para atendimento da área de lazer e da piscina.



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 16: Aspectos da piscina na visão de quem está de costas para a área de lazer, olhando para a frente do imóvel.