



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE PIRACAIA-SP**

Processo: 1000641-52.2018.8.26.0450  
**Imóvel: Lote nº 16, nº 310**  
Requerente: Wilson Pires Pourchet  
Requerido: ADHEMAR MARINGOLLI  
Perito: Ricardo F Cabral

**RICARDO F. CABRAL, Engenheiro Civil, Perito Judicial, Avaliador de Imóveis, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex<sup>a</sup>., juntar o Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica bem como solicitar a liberação dos honorários aos autos deste processo.**

Piracaia, 18 de Novembro de 2019

Termos em que,

Pede deferimento.

**RICARDO F. CABRAL**  
Perito Judicial Avaliador  
CREA: 5062996830  
Conpej/SP: 02.00.2669



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e quatro de outubro de dois mil e dezenove, o Perito **RICARDO F. CABRAL**, matrícula nº 02.00.2669 do CONPEJ/RJ, foi nomeado pelo M.M. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM DE PIRACAIA-SP, ESTADO DE SÃO PAULO, para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº: 1000641-52.2018.8.26.0450

### I – HISTÓRICO

Aos vinte e sete de outubro de dois mil e dezenove, o Perito acima designado analisou os autos da ação judicial nº 1000641-52.2018.8.26.0450, processo do cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia do estado de SP. Aos vinte e oito de outubro de dois mil e dezenove protocolou as petições de aceite para nomeação da Perícia Judicial junto com a apresentação dos honorários.

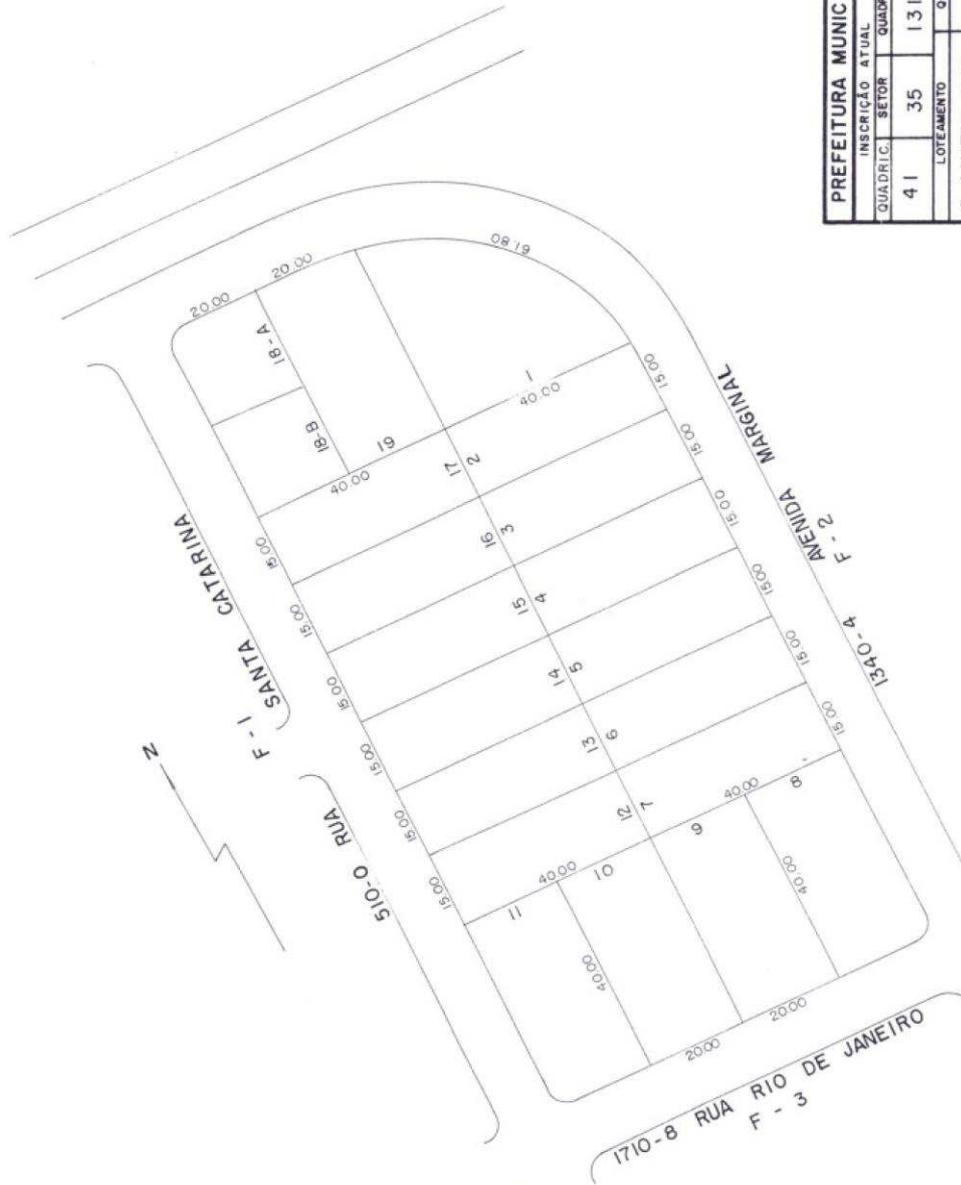
Aos treze de novembro de dois mil e dezenove, foi realizada a diligência de vistoria e medição no terreno nº 16, quadra A situado a rua Santa Catarina, nº 310, no bairro Jardim Santos Reis, cep 12970-000, Piracaia-SP. Número de matrícula deste imóvel objeto da perícia é 8977, propriedade de ADHEMAR MARINGOLLI, portador do CPF: 043.176.028/49. Vistoria realizada na presença do Sr. ADHEMAR MARINGOLLI. Diligência iniciada às 13:30hs e concluída 15:00 hs;



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES**

**CÓPIA DO PROJETO INDICANDO O TERRENO Nº 16**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA			
INSCRIÇÃO ATUAL		INSCRIÇÃO NOVA	
QUADRIC. SETOR	QUADRA	SETOR	QUADRA
41	35	131	
LOTEAMENTO		EXECUTADO EM	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FARIA CABRAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2019 às 09:45, sob o número WPRC19700318370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 56F0619.

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

Trata-se de avaliação mercadológica do terreno nº 16, quadra A, situado a rua Santa Catarina, nº 310, no bairro Jardim Santos Reis, cep 12970-000, Piracaia-SP. Número de matrícula deste imóvel objeto da perícia é 8977, Registro de Imóveis de Piracaia, propriedade de ADHEMAR MARINGOLLI, portador do CPF: 043.176.028/49, com área de 600 m<sup>2</sup>, Imóvel adquirido em 03 de fevereiro de 1990 (R03/8977).

### III- EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da marca Canon modelo PowerShot SD 1300, 12.1 mega pixels; trena com fita de aço 8 metros marca Starret; trena laser da marca Bosh modelo GLM 40.

### IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** e para a benfeitoria (residência) o **CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM SÃO PAULO OUTUBRO DE 2019**, constante no Boletim Econômico conforme anexo VIII, sendo consideradas na alteração dos custos as diferenças de acabamento, métodos construtivos e, levando-se em consideração o que determina a norma NBR 12721 da ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS). Que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

O valor do CUB outubro 2019, conforme anexo VIII para **R1 : R\$ 1.744,84 ( Mil setecentos e quarenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos)**, fonte: SINDUSCON-SP ( Sindicato da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo) **Site: <http://www.sindusconsp.com.br>**.

Para o sistema construtivo em madeira (Garapeira), foi realizado a pesquisa junto ao fornecedor Bragança Casas de Madeira e Alvenaria, contato 3403-4444, no valor de **R\$ 1.600,00M<sup>2</sup> (Mil e seiscentos reais)**.

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

## **V – DOS EXAMES**

Foi realizada a vistoria do terreno nº 16, nº 310, no dia 13 de novembro de 2019 das 13:30hs. às 15:00hs, situado a rua Santa Catarina, no bairro Jardim Santos Reis, cep 12970-000, Piracaia-SP. Número de matrícula deste imóvel objeto da perícia é 8977, Registro de Imóveis de Piracaia, propriedade de ADHEMAR MARINGOLLI, portador do CPF: 043.176.028/49, com área de 600 m<sup>2</sup>, Imóvel adquirido em 03 de fevereiro de 1990 (R03/8977), visando elucidar a determinação de um valor de mercado para o devido lote e sua benfeitoria.

## **VI- FINALIDADE:**

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária de um terreno e sua benfeitoria (residência), situado na a rua Santa Catarina, nº 310, no bairro Jardim Santos Reis, cep 12970-000, Piracaia-SP. Número de matrícula deste imóvel objeto da perícia é 8977, Registro de Imóveis de Piracaia, propriedade de ADHEMAR MARINGOLLI, portador do CPF: 043.176.028/49, com área de 600 m<sup>2</sup>, no referido lote existe uma residência com 253,60M<sup>2</sup> sendo o pavimento térreo e o inferior com 171,71M<sup>2</sup> construída no sistema convencional e o pavimento superior com 81,89M<sup>2</sup> construída em madeira (Grapeira), ainda não averbada na citada matrícula.

## **VII- PESQUISA:**

A pesquisa foi realizada no dia 11 de novembro de 2019, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO e CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM SÃO PAULO OUTUBRO DE 2019, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicas, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL (TERRENO)**

<b>QUADRO DE ÁREAS</b>		
<b>LIMÍTROFES</b>	<b>MEDIDAS</b>	<b>ÁREAS</b>
TESTADA	15,00m	
FUNDOS	15,00m	
LATERAL DIREITA	40,00m	
LATERAL ESQUERDA	40,00m	
<b>ÁREA DO TERRENO</b>		<b>600m<sup>2</sup></b>

**IX – DA METRAGEM DA BENFEITORIA (RESIDÊNCIA)**

<b>QUADRO DE ÁREAS - RESIDÊNCIA</b>		
<b>AMBIENTES</b>	<b>MEDIDAS</b>	<b>ÁREAS</b>
<b>PAVIMENTO TÉRREO</b>		
Varanda	7,00 x 1,82	12,74 M <sup>2</sup>
Varanda	6,83 x 1,80	12,30 M <sup>2</sup>
Sala de TV	3,35 x 3,32	11,12 M <sup>2</sup>
Sala de estar	3,32 x 4,83	16,04 M <sup>2</sup>
Hall	1,31 x 1,68	2,20 M <sup>2</sup>
Lavabo	1,47 x 1,90	2,79 M <sup>2</sup>
Cozinha	6,81 x 3,30	22,47 M <sup>2</sup>
Dispensa	3,30 x 1,81	5,97 M <sup>2</sup>
<b>PAVIMENTO SUPERIOR</b>		
Varanda	7,00 x 1,82	12,74 M <sup>2</sup>
Varanda	6,83 x 1,80	12,30 M <sup>2</sup>
Sala	3,44 x 4,98	17,13 M <sup>2</sup>
Quarto 1	3,45 x 3,49	12,05 M <sup>2</sup>
Quarto 2	3,45 x 3,47	11,97 M <sup>2</sup>
Quarto Casal	3,48 x 3,47	12,07 M <sup>2</sup>
Banheiro	2,47 x 1,47	3,63 M <sup>2</sup>
<b>PAVIMENTO INFERIOR</b>		
Garagem	8,28 x 5,49	45,45 M <sup>2</sup>

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

Hall	1,30 x 1,29	1,68 M <sup>2</sup>
Banheiro	2,10 x 1,30	2,73 M <sup>2</sup>
Dispensa	3,31 x 1,70	5,63 M <sup>2</sup>
Lavanderia	3,37 x 3,27	11,02 M <sup>2</sup>
Quarto Externo	5,86 x 3,34	19,57 M <sup>2</sup>
	<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>253,60 M<sup>2</sup></b>

**X- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO E RESIDÊNCIA)**

O Terreno é constituído pelo lote 16 da quadra A, localizado na rua Santa Catarina, nº 310, bairro Jardim Santos Reis, perímetro urbano da cidade e comarca de Piracaia, que mede 15,00ms de frente para Santa Catarina (antiga rua 02), confrontando lateralmente pelos lotes 15 e 17 e pelos fundos com o lote 03 na mesma quadra, encerrando a área de 600m<sup>2</sup>.

No referido lote existe uma residência com 253,60M<sup>2</sup> sendo o pavimento térreo e o inferior com 171,71M<sup>2</sup> construída no sistema convencional e o pavimento superior com 81,89M<sup>2</sup> construída em madeira (Garapeira), ainda não averbada na citada matrícula.

**VARANDA EXTERNA (TÉRREO):** Entrada da casa, dando acesso para sala de tv e sala de estar; Piso em cerâmica 40x40cm na cor cinza; Teto com pintura em látex branco.

**SALA TV:** Sala tem acesso para entrada e saída da residência, acesso a sala de estar, lavabo e cozinha; Piso em cerâmica 30x20cm na cor bege mesclado; Paredes pintada em látex verde; Teto com pintura em látex branco; Porta e esquadria em madeira.

**SALA ESTAR:** Sala tem acesso para entrada e saída da residência, acesso a sala de tv e pavimento superior; Piso em cerâmica 30x20cm na cor bege mesclado; Paredes pintada em laranja; Teto com pintura em látex branco; Porta e esquadria em madeira.

**HALL:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor bege mesclado; Paredes pintada em laranja; Teto com pintura em látex branco;

**LAVABO:** Piso em cerâmica 30x20cm cinza; Paredes revestidas com cerâmica 30x20cm cinza; Teto pintado de branco; Porta e esquadria em madeira; Pia e vaso sanitário em louça branco.



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**COZINHA:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor bege mesclado; Paredes em cerâmica 30x20cm na cor bege mesclado; Teto com pintura em látex branco; Esquadrias em ferro;

**DISPENZA:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor bege mesclado; Paredes em cerâmica 30x20cm na cor bege mesclado; Teto com pintura em látex branco; Porta em madeira;

**VARANDA EXTERNA (PAVIMENTO SUPERIOR):** Dando acesso para o Hall; Piso em cerâmica 30x20cm na cor cinza; Teto em telhado aparente.

**SALA:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor cinza; Paredes, teto e esquadrias em madeira aparente.

**QUARTO 1:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor cinza; Paredes, teto e esquadrias em madeira aparente.

**QUARTO 2:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor cinza; Paredes, teto e esquadrias em madeira aparente.

**QUARTO CASAL:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor cinza; Paredes, teto e esquadrias em madeira aparente.

**BANHEIRO:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor cinza; Paredes, teto e esquadrias em madeira aparente; Pia e vaso sanitário em louça branco.

**GARAGEM:** Piso em cerâmica 40x40cm na cor cinza; Paredes pintada em laranja; Teto com pintura em látex branco.

**HALL:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor cinza; Paredes cerâmica 15x15cm na cor branco; Teto com pintura em látex branco; Pia em louça branco;

**DISPENZA:** Piso em concreto aparente; Paredes rebocadas; Teto com em laje aparente; Porta em madeira;

**LAVANDERIA:** Piso em cerâmica 30x20cm na cor cinza; Paredes cerâmica 15x15cm na cor branco; Teto com pintura em látex branco; Esquadrias em ferro e porta em madeira;

**QUARTO EXTERNO:** Piso em concreto aparente; Paredes pintura látex branco; Teto em madeira; Esquadrias em ferro e porta em madeira;



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**XI- LOCALIZAÇÃO:**

O terreno em suave declive está localizado numa área residencial com casas de padrão médio, a rua é bloquetada, pouco movimentada por veículos, com iluminação pública e sistema de esgoto.



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

## **XII – ESCLARECIMENTOS**

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

**R\$ 570.000,00 (Quinhentos e Setenta Mil Reais).**

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juíz, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 18 de novembro de 2019.

**RICARDO F CABRAL**  
Perito Judicial Avaliador  
CREA: 5062996830  
Conpej/SP: 02.00.2669

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**ANEXOS**

**ANEXO I : Pesquisa de Mercado ;**

**ANEXO II : Memoriais de cálculos ;**

**ANEXO III: Avaliação da Benfeitoria (Residência);**

**ANEXO IV : Mapa de Localização;**

**ANEXO V: Vista Aérea;**

**ANEXO VI : Fotografias ;**

**ANEXO VII: Cópia da Matrícula;**

**ANEXO VIII: Boletim econômico SINDUSCON 10/19 e CUB;**

**ANEXO IX: Método - HEIDECKE;**

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**ANEXO I : Pesquisa de mercado , Piracaia - SP;**

PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL – TERRENO – PIRACAIA - SP						
Nº	LOCALIZAÇÃO	FONTE DE PESQUISA	TELEFONE	VALOR DO IMÓVEL	TERRENO	VALOR DO IMÓVEL
1	Boa Vista	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$ 180.000,00	508M²	R\$354,34
2	Boa Vista	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$115.000,00	633M²	R\$181,68
3	Boa Vista	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$ 150.000,00	530M²	R\$ 283,02
4	Santos Reis	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$140.000,00	600M²	R\$233,34
5	Santos Reis	Boa Vista Imobiliária	4036-6106	R\$110.000,00	600M²	R\$183,34
6	Alvorada	Victoryannas Imóveis	4036-3993	R\$150.000,00	335M²	R\$447,77
7	Alvorada	Gabriela Léo Imóveis	99829-1599	R\$115.000,00	300M²	R\$383,34
8	Jardim Claudia	Gabriela Léo Imóveis	99829-1599	R\$150.000,00	478M²	R\$313,81
9	Boa Vista	Única Imobiliária	4036-3910	R\$130.000,00	568,34M²	R\$228,74
10	Cecap	Única Imobiliária	4036-3910	R\$130.000,00	320M²	R\$406,25
11	Santos Reis	Fernando Imóveis	4036-6110	R\$230.000,00	1100M²	R\$209,10
12	Centro	Zap Imóveis	-----	R\$99.000,00	200M²	R\$495,00
13	Jardim do Ipê	Mitula.com.br	-----	R\$85.000,00	250M²	R\$340,00
14	Centro	Imóvel Web	-----	R\$150.000,00	406M²	R\$369,46
15	Ponta das Castanheiras	Imóvel Web	-----	R\$130.000,00	1000M²	R\$130,00
16	Santos Reis	Fernando Imóveis	4036-6110	R\$180.000,00	800M²	R\$225,00
17	Santos Reis	Fernando Imóveis	4036-6110	R\$200.000,00	520M²	R\$384,62
18	Náutico do Jaguari	Imóvel Web	-----	R\$165.000,00	1002M²	R\$164,68
19	Riviera do Jaguari	Imóvel Web	-----	R\$166.000,00	1390M²	R\$119,43
20	Centro	Imóvel Web	-----	R\$380.000,00	2500M²	R\$152,00
					<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5.604,90</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FARIA CABRAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2019 às 09:45, sob o número WPRC19700318370. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000664-152.2018.8.26.0450 e código 56F0619.



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**ANEXO II : Memorial de cálculo;**

**AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M<sup>2</sup>**

**MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M<sup>2</sup> DAS 20 AMOSTRAS PESQUISADAS**

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do M}^2 \text{ das 20 amostras}}{20} = \frac{\text{R\$ } 5.604,92}{20} = \text{R\$ } 280,25$$

Valor do imóvel = área do imóvel x R\$ / M<sup>2</sup> Médio

$$\text{Valor do imóvel na média aritmética} = 600 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 287,51 = \text{R\$ } 168.150,00$$

**MÉDIA HOMOGENEIZADA**

Elimina-se as amostras considerando-se a observação do avaliador  
Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa

$$\text{Média homogeneizada} = \frac{\text{Soma do valor do M}^2 \text{ das 18 amostras}}{18} = \frac{\text{R\$ } 4.990,49}{18} = \text{R\$ } 277,25$$

Valor do imóvel na média homogeneizada = área total do imóvel x R\$ / M<sup>2</sup>

$$\text{Valor do imóvel na média homogeneizada} = 600 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 277,25 = \text{R\$ } 166.350,00$$

OBS: Foram retiradas as amostras 19 e 12 (mais baixa e mais alta)

**MÉDIA PONDERADA**

$$\text{Valor da média aritmética:} \quad \text{R\$ } 280,25 \quad + 20\% = \text{R\$ } 336,30$$

$$\text{R\$ } 280,25 \quad - 20\% = \text{R\$ } 224,20$$

Amostras acima de R\$ 336,30/M<sup>2</sup> e abaixo de R\$ 224,20/M<sup>2</sup>, serão retiradas para efeito do cálculo.

Foram retiradas as amostras de números: 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 e 20, com isso sobraram 5 amostras.

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma o valor do M}^2 \text{ das 5 amostras}}{5} = \frac{\text{R\$ } 1.283,91}{5} = \text{R\$ } 256,79$$

Valor do imóvel na média ponderada = área total do imóvel x média ponderada

$$\text{Valor do imóvel na média ponderada} = 600 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 256,79 = \text{R\$ } 154.074,00$$

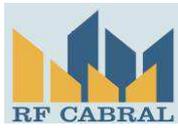
**CONCLUSÃO**

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 155.000,00 ( Arredondamento até 1%)

Limite inferior: R\$ 140.000,00 ( Variação até o máximo 10%)

Limite superior: R\$ 170.000,00 ( Variação até o máximo 10%)

**VALOR ARREDONDADO: R\$ 150.000,00 (arbitrado)**



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**ANEXO III: Avaliação da Benfeitoria**

**AVALIAÇÃO PELO CUB – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO**

Valor do M<sup>2</sup> = R1

**Valor do M<sup>2</sup> = R\$ 1.744,84**

**AVALIAÇÃO PARA EDIFICAÇÃO DE MADEIRA (TIPO GARAPEIRA)**

**Valor do M<sup>2</sup> = R\$1.600,00**

O Valor acima deve ser depreciado em função das condições da construção, portanto utilizamos o **MÉTODO HEIDECKE**. Levando-se em conta que a referida construção se enquadrando no item **C – REGULAR**, a depreciação será de 2,52% conforme a tabela citada abaixo no anexo IX.  
Site <http://www.ibape-sp.org.br>.

**Então,**

Valor do M<sup>2</sup> para CUB = R\$ 1.744,84 x 2,52%

Valor do M<sup>2</sup> para CUB = R\$ 1.700,88

Valor do CUB x área construída = R\$ 1.700,88 x 171,71M<sup>2</sup>

**VALOR DO CUB = R\$ 292,059,00**

Valor do M<sup>2</sup> para MADEIRA = R\$ 1.600,00 x 2,52%

Valor do M<sup>2</sup> para MADEIRA = R\$ 1.559,68

Valor para MADEIRA x área construída = R\$ 1.559,68 x 81,89 M<sup>2</sup>

**VALOR PARA EDIFICAÇÃO EM MADEIRA = R\$ 127,722,20**

**VALOR TOTAL DA BENFEITORIA = R\$ 419.781,20**

**VALOR ARREDONDADO = R\$ 420.000,00 (arbitrado)**

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**ANEXO IV: Mapa de Localização – Rua Santa Catarina, Lote 16, nº310**



**ANEXO V: Vista Aérea – Rua Santa Catarina, Lote 16, nº310**





**PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL**

**ANEXO VI : Fotografias**



Foto 01: Varanda (térreo)



Foto 02: Varanda (térreo)



Foto 03: Sala TV



Foto 04: Sala TV



Foto 05: Sala Estar



Foto 06: Sala Estar



**PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL**



Foto 07: Hall



Foto 08: Lavabo



Foto 09: Lavabo



Foto 10: Cozinha



Foto 11: Cozinha



Foto 12: Dispensa



**PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL**



Foto 13: Dispensa



Foto 14: Dispensa



Foto 15: Varanda (Pav. Superior)



Foto 16: Varanda (Pav. Superior)



Foto 17: Sala

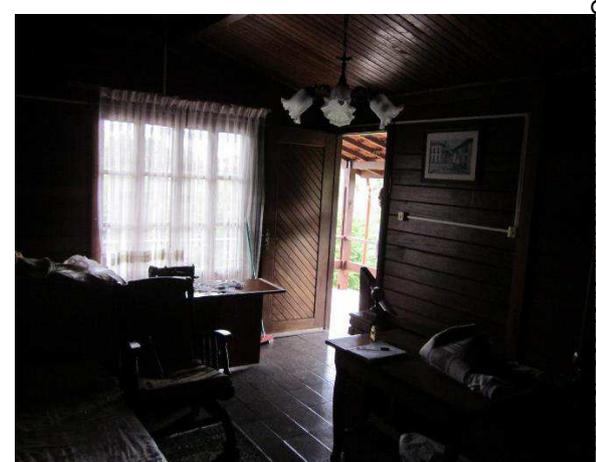
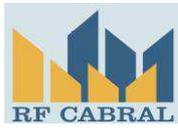


Foto 18: Sala



**PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL**



Foto 19: Quarto 1



Foto 20: Quarto 1



Foto 21: Quarto 2



Foto 22: Quarto 2



Foto 23: Quarto Casal



Foto 24: Quarto Casal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FARIA CABRAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2019 às 09:45, sob o número WPRC19700318370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 56F0619.



**PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL**



Foto 25: Banheiro



Foto 26: Banheiro



Foto 27: Garagem



Foto 28: Garagem



Foto 29: Hall (Pav. Inferior)



Foto 30: Banheiro



**PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL**



Foto 31: Banheiro



Foto 32: Dispensa



Foto 33: Lavanderia



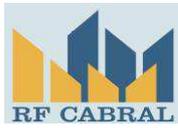
Foto 34: Lavanderia



Foto 35: Quarto Externo



Foto 36: Quarto Externo



**PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL**



Foto 37: Pavimento Superior em madeira



Foto 38: Fachada Frontal



Foto 39: Fachada Fundos



Foto 40: Fundos

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

ANEXO VII: Cópia da Matrícula



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE PIRACAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Kátia Cristina Orsi Kiehl  
OFICIALA

fls. 13

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PIRACAIA - SP

Livro N.º 2

Registro Geral

Matrícula N.º 8977 - Piracaia, 27 de Setembro de 1988.

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO DE Nº 16 (dezesseis) da quadra "A", com a área de 600,00 m<sup>2</sup>, (seiscentos metros quadrados), do loteamento "JARDIM SANTOS REIS", desta cidade e sede da Comarca de Piracaia-SP com as seguintes medidas e confrontações:- com frente para a Av.02/ confrontando lateralmente com os lotes 15 e 17, e pelos fundos com o lote nº.03 da mesma quadra. ....  
PROPRIETARIOS:- SR.FRANCISCO BARROS PINHEIRO e s/m LUCIA TAVARES PINHEIRO, DR.GILBERTO XANDO BAPTISTA e s/m NEUSA SODRE BAPTISTA, FRANCISCO GON-ALVES BUENO, e s/m AURORA GONCALVES/BUENO, todos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados os primeiros em São Paulo e os quatro últimos em Piracaia. ....  
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs. 9.823 do Livro 3-P e 7.211 do Livro 3-Q deste Cartório. ....

O. OFICIAL INTº/BEL XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA;

Av.01/8977 - Piracaia, 27 de Setembro de 1988.

Conforme consta na Averbção nº.50 às fls.11<sup>vs</sup> do livro Auxiliar / nº.08, deste cartório, o imóvel objeto desta matrícula, esta comprado missado a ERMELINDA EDITH FERREIRA - viúva, professora, residente e domiciliada a Al. Barão de Piracicaba, apto 16, nº.323 em São Paulo. ....  
O OFICIAL INTº/BEL XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA;

R.02/8977 - Piracaia, 31 de Janeiro de 1990

Pela Carta de Adjudicação, datada de 27 de dezembro de 1989, devidamente assinada pelo M.M. Juiz de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões da comarca de São Paulo, extraída dos Autos de Arrolamento/ do Proc. nº. 1.294/89, dos bens deixados por Ermelinda Edith Ferreira, e r. sentença datada de 8 de novembro de 1989 que transitou em julgado, foram os direitos e obrigações incidentes sobre o imóvel objeto desta matrícula adjudicados a HELGA FERREIRA BENNIGHAUSS, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG nº. 847.365/SP e CIC nº. 025.738.578-91, residente e domiciliada à Rua Marselhesa, nº 75, Vila Mariana, nesta Capital; pela quantia de NCZ\$ 258.000,00. ....

O Escrevente Autorizado-Bel. João de Moraes Goes Neto;

R.03/8977 - Piracaia, 01 de Março de 1990.

Pelo Termo de Transferência, datado de 03 de fevereiro de 1990, devidamente assinado pelas partes e testemunhas, passado nesta cidade de Piracaia, a compromissária compradora Helga Ferreira Bennighaus acima qualificada, transferiu todos os direitos e obrigações incidentes no imóvel objeto desta matrícula a ADHEMAR MARINGOLLI, RG nº. 2.397.821/SSP-SP e CIC Nº043.176.028/49, brasileiro, industrial, casado com ALICE BURGATTI MARINGOLLI, RG nº7.814.039/SSP-SP, brasileira, do lar, residente na Rua Diogo de Moraes Lara, nº800, São Paulo SP; pela quantia de NCZ\$1.000,00. ....

O OFICIAL INTº/BEL XISTO JOSÉ BRAGA DA SILVA.

AV.04/8977 - PIRACAIA, 26 de Março de 1991.

Conforme Certidão da Prefeitura Municipal de Piracaia, datada de 20 de Março de 1991, devidamente assinada, fica averbada na presente - matrícula, que a AV.02, do imóvel objeto, passou a denominar RUA - SANTA CATARINA; que fica arquivada em Cartório. ....

O OFICIAL/BEL HENRIQUE ROGERIO DAL MOLIN.

- SEGUE NO VERSO -

Rua Domingos Leme, 190 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12970-000  
Fone: (11) 4036-7019 - Fax: (11) 4036-7768 - e-mail: ria.piracaia@uol.com.br

Página: 0001/0002

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é uma cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o número do processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 27C3796.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FARIA CABRAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2019 às 09:45, sob o número WPRC19700318370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 56F0619.

**PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL**

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº8977 - FOLHAS Olfersa.

**R.05/8977 - PIRACAIA, 26 de Março de 1991**  
 Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada nas Notas do 2º Cartório, desta cidade, aos 18 de Fevereiro de 1991, LIVRO 354, FOLHAS 24vs e 28, os proprietários Gilberto Xandó Baptista e s/m Neusa Maria Sodré Baptista, já qualificados, venderam 1/3 (UM TERÇO) do imóvel objeto desta matrícula a **ADHEMAR MARINGOLLI** e sua mulher **ALICE BURGATTI MARINGOLLI**, já qualificados; pela quantia de R\$1,00. ....

O OFICIAL/BEL. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN. - *[Assinatura]*

---

**AV.06/8977 - PIRACAIA, 26 de Março de 1991.**  
 Fica Averbado na presente matrícula, que o imóvel objeto desta, está CADASTRADO na Prefeitura Municipal Local sob o nº 0035.0131.0016. OO. ....

O OFICIAL/BEL. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN. - *[Assinatura]*

---

Ao Oficial..... R\$	25,37	CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº. 8977, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. PIRACAIA-SP, 04 de dezembro de 2015. HORA: 11:21:29, Escrevente:
Ao Estado..... R\$	7,21	
Ao IPESP..... R\$	3,72	
Ao Reg. Civil..... R\$	1,34	
Ao Trib. Just..... R\$	1,74	
Ao Município..... R\$	1,01	
Ao Min. Pub..... R\$	1,22	
Total..... R\$	41,61	

*[Assinatura]*  
Cristiane Ouverney de Moraes

Pedido de certidão nº: 40821

Controle:   
6885

Página: 0002/0002

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OSWALDO MARCATTO, protocolado em 19/03/2018 às 19:42, sob o número 10006415220188260450. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 27C3790.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FARIA CABRAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2019 às 09:45, sob o número WPRC19700318370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 56F0619.

PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**ANEXO VIII: Boletim econômico SINDUSCON OUTUBRO/19;**

Setor de Economia



**Boletim Econômico - Outubro de 2019**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/18	196,77	0,15	2,89	3,21	237,96	0,00	1,70	1,69	150,51	0,41	5,10	6,06	234,98	0,00	1,36	1,36
nov/18	197,32	0,28	3,18	3,46	237,96	0,00	1,70	1,77	151,69	0,78	5,93	6,63	234,98	0,00	1,36	1,36
dez/18	197,48	0,08	3,26	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	6,16	6,16	234,98	0,00	1,36	1,36
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,68	2,00	152,57	0,36	0,36	6,07	234,98	0,00	0,00	1,36
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,68	2,00	153,77	0,79	1,15	6,05	234,98	0,00	0,00	1,36
mar/19	199,44	0,16	0,99	3,60	239,58	0,00	0,68	1,97	154,46	0,45	1,60	6,63	234,98	0,00	0,00	1,36
abr/19	199,87	0,22	1,21	3,59	239,58	0,00	0,68	1,97	155,38	0,60	2,21	6,59	234,98	0,00	0,00	1,36
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29
set/19	205,75	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,61	157,50	0,30	3,61	5,08	241,76	0,00	2,88	2,88
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2019**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	870,82	60,83
Material	516,13	36,05
Despesas Administrativas	44,58	3,11
<b>Total</b>	<b>1.431,53</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,75%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, outubro de 2019 em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
<b>R-1</b>	1.407,09	0,09	1.744,84	0,07	2.084,08	0,03
<b>PP-4</b>	1.280,45	0,13	1.638,47	0,10	1.670,96	0,07
<b>R-8</b>	1.219,86	0,15	1.431,53	0,10	1.808,74	0,23



De acordo com a ABNT NBR 12721:2006, são os seguintes os projetos-padrão utilizados no cálculo do CUB/m²:

PROJETOS-PADRÃO RESIDENCIAIS		
PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R-1	R-1	R-1
PP-4	PP-4	R-8
R-8	R-8	R-16
PIS	R-16	



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**ANEXO IX: Método – HEIDECKE;**

**2.6. MÉTODO DE HEIDECKE**

Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DE FARIA CABRAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2019 às 09:45, sob o número WPRC19700318370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000641-52.2018.8.26.0450 e código 56F0619.



PERITO JUDICIAL  
RICARDO F. CABRAL

**ENCERRAMENTO:**

O presente Laudo Técnico é composto de 27 páginas todas de um lado só, assinadas digitalmente pelo avaliador, que subscreve esta última.

Piracaia, 18 de Novembro de 2019

**RICARDO F CABRAL**  
Perito Judicial Avaliador  
CREA: 5062996830  
Conpej/SP: 02.00.2669