



PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES
SECRETARIA DA FAZENDA
09400-110 - RUA MIGUEL PRISCO, 288 CENTRO SP

Extrato de Débitos

Data Emissão 26/08/2026

Inscrição 363-42-98-0871-00-0000 IdFísico: 1022315
Proprietário FRANCISCO JOSE MARCAL FIDALGO
Compromissário

Local do Imóvel 09413-300 - RUA JOSE TONDATE, 49
Bairro e Loteamento CHACARAS ICATUACU Quadra: Lote: GL/33
Endereço de Entrega 09401-020 - RUA CLAUDIO MAURICIO MACCIOTTA, 63
Bairro REPRESA Cidade: RIBEIRÃO PIRES Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	DtVenc	Original	Correção	Juros	Multa	Honorarios	Desconto	TOTAL
IPTU	2026	Normal	1	10/03/2026	264,62	0,00	15,88	26,46	0,00	0,00	306,96
IPTU	2026	Normal	2	10/04/2026	264,62	0,00	13,23	26,46	0,00	0,00	304,31
IPTU	2026	Normal	3	11/05/2026	264,62	0,00	10,58	26,46	0,00	0,00	301,66
IPTU	2026	Normal	4	10/06/2026	264,62	0,00	7,94	26,46	0,00	0,00	299,02
IPTU	2026	Normal	5	10/07/2026	264,62	0,00	5,29	26,46	0,00	0,00	296,37
IPTU	2026	Normal	6	10/08/2026	264,62	0,00	2,65	10,58	0,00	0,00	277,85
IPTU	2026	Normal	7	10/09/2026	264,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264,62
IPTU	2026	Normal	8	13/10/2026	264,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264,62
IPTU	2026	Normal	9	10/11/2026	264,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264,62
IPTU	2026	Normal	10	10/12/2026	264,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	264,61
IPTU	2024	DividaAtiva	1	08/03/2024	241,45	23,16	79,38	26,46	0,00	0,00	370,45
IPTU	2024	DividaAtiva	2	26/03/2024	241,45	23,16	76,74	26,46	0,00	0,00	367,81
IPTU	2024	DividaAtiva	3	26/04/2024	241,45	23,16	74,09	26,46	0,00	0,00	365,16
IPTU	2024	DividaAtiva	4	27/05/2024	241,45	23,16	71,44	26,46	0,00	0,00	362,51
IPTU	2024	DividaAtiva	5	26/06/2024	241,45	23,16	68,80	26,46	0,00	0,00	359,87
IPTU	2024	DividaAtiva	6	26/07/2024	241,45	23,16	66,15	26,46	0,00	0,00	357,22
IPTU	2024	DividaAtiva	7	26/08/2024	241,45	23,16	63,51	26,46	0,00	0,00	354,58
IPTU	2024	DividaAtiva	8	26/09/2024	241,45	23,16	60,86	26,46	0,00	0,00	351,93
IPTU	2024	DividaAtiva	9	25/10/2024	241,45	23,16	60,86	26,46	0,00	0,00	351,93
IPTU	2024	DividaAtiva	10	26/11/2024	241,47	23,17	55,57	26,46	0,00	0,00	346,67
Total					5.060,71	231,61	732,97	407,48	0,00	0,00	6.432,77

Atenção: Este documento não vale como Certidão Negativa !


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0062410-61.2018.8.26.0100
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Franquia
Exequente:	Petrobrás Distribuidora S/A e outro
Executado:	Francisco José Marçal Fidalgo e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Patrícia Martins Conceição**

Vistos.

1. **Defiro a penhora do imóvel matriculado sob o nº 5.908 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires, em nome do coexecutado Francisco José Marçal Fidalgo.**

2. Serve a presente como termo de penhora, nos termos do art. 838 do Código de Processo Civil.

Tratando-se de imóvel situado no Estado de São Paulo, providencie a Serventia a averbação/o registro da penhora, por meio eletrônico, no sistema ARISP, incumbindo ao advogado informar o *e-mail* para o recebimento do boleto.

Cabe à a parte exequente a comprovação da averbação/registro da penhora na matrícula do imóvel, observado que o bem não será praxeado enquanto não cumprida essa determinação.

Por ora, nomeio como **depositário** o próprio executado, nos termos do art. 840, § 2º, primeira parte, do CPC, prestigiando-se a celeridade processual. O executado-depositário manterá a detenção sobre o bem, podendo dele se utilizar, sem perceber remuneração. Observo que, nos termos do art. 161, parágrafo único, do CPC, *“o depositário infiel responde civilmente pelos prejuízos causados, sem prejuízo de sua responsabilidade penal e da imposição de sanção por ato atentatório à dignidade da justiça”*.

3. Intime-se o executado, pela imprensa oficial e na pessoa do seu advogado (artigo 841, §1º, do Código de Processo Civil) ou, não o tendo, pessoalmente, mediante carta com aviso de recebimento (artigo 841, §2º, do Código de Processo Civil).

As pessoas indicadas no artigo 799, do Código de Processo Civil, deverão ser intimados da penhora por carta. Intimem-se, ainda, por carta, eventuais coproprietários e cônjuges,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

em razão da interpretação sistemática das disposições dos artigos 842, § 2º, 843, § 1º, 876, § 5º e 889, todas do Código de Processo Civil.

Providencie a parte exequente, se o caso, no prazo de 15 dias, a relação de endereços para as intimações necessárias e o recolhimento das custas para tanto, caso não seja beneficiário da justiça gratuita.

4. Anota-se desde já que, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, reservada a sua preferência na arrematação em igualdade de condições (§1º).

Por fim, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir ao coproprietário alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, do CPC).

5. Conquanto a avaliação seja atribuída em regra ao oficial de justiça (artigo 870, *caput*, do Código de Processo Civil), a experiência forense demonstra que referido servidor não tem formação adequada para a avaliação de maquinários, bens de raiz, dentre outros. Nessa linha: Agravo de Instrumento nº 2095416-39.2015.8.26.0000; Rel.: Dimas Rubens Fonseca; j. 16/06/2015.

Por isto, **faculto à parte exequente a, no prazo de 15 dias, comprovar o valor de mercado do imóvel**, trazendo aos autos a declaração de três corretores imobiliários, servindo a média como referência, garantindo, assim, a celeridade, **ou requerer a avaliação pericial**, nos termos do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

6. Acaso averbadas penhoras anteriores, diga a parte exequente se pretende a penhora no rosto dos respectivos autos, a fim de aproveitar os atos de excussão lá praticados.

No silêncio, aguarde-se no arquivo manifestação do exequente, passando a correr o prazo de prescrição intercorrente.

Intimem-se.

São Paulo, 24 de agosto de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM CÍVEL CENTRAL

Processo nº: 0062410-61.2018.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Franquia

Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A e outro

Executado: Francisco José Marçal Fidalgo e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo um terreno e três edificações localizados na Rua José Tondato, 49, Represa, Ribeirão Pires – SP.

2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

3. ZONEAMENTO

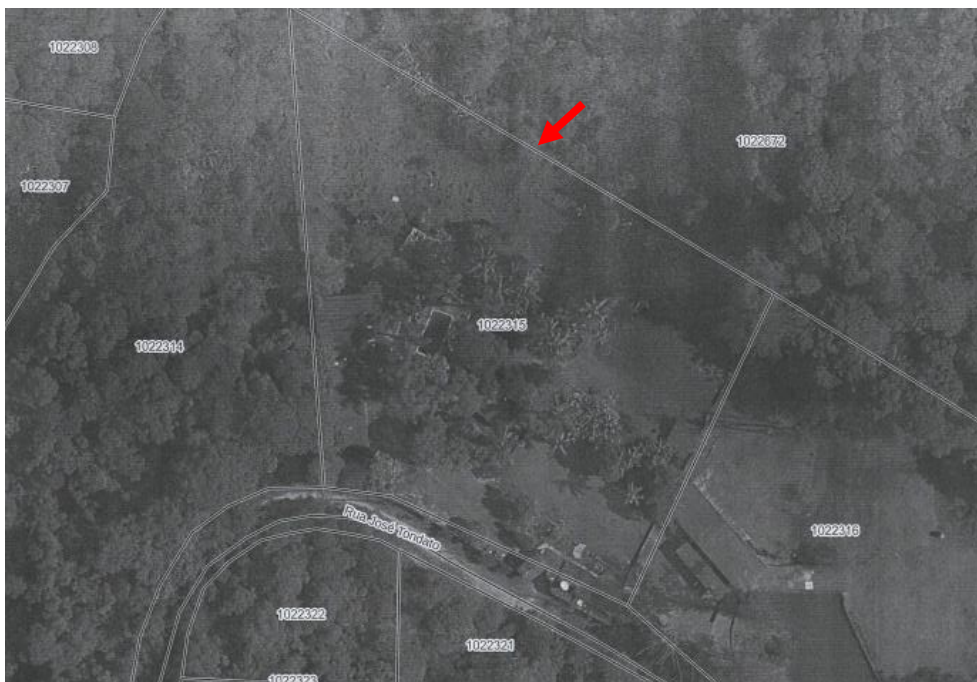


Figura 1. Delimitação terreno

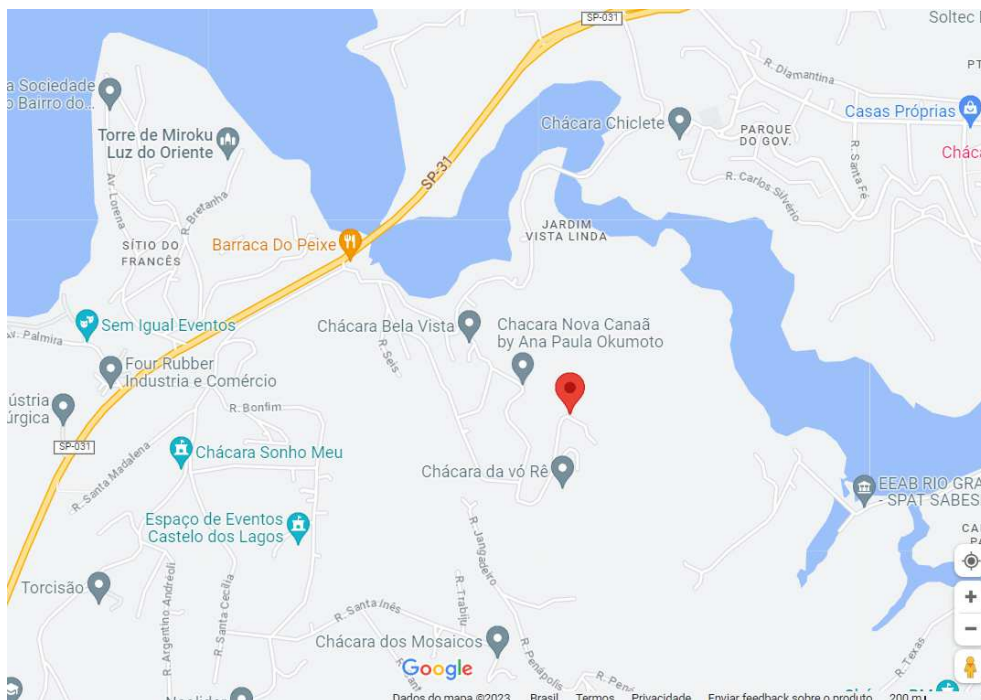
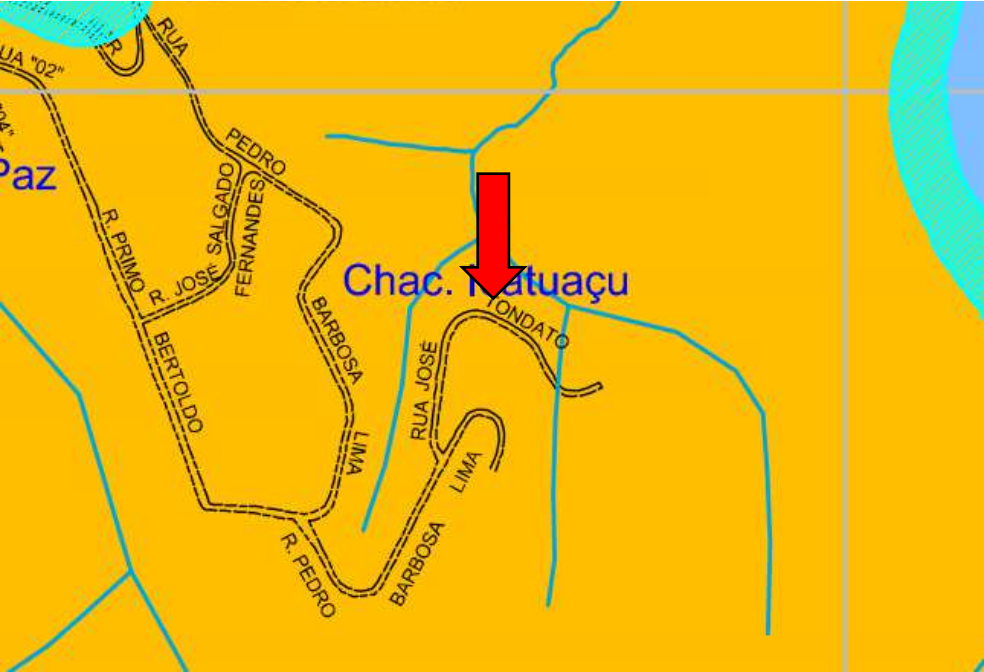


Figura 2. Localização do imóvel



- MACROZONAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DE RIBEIRÃO PIRES - MZPRA-RP: DO RESERVATÓRIO BILLINGS - MZPRA-B
- MACROZONAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DE RIBEIRÃO PIRES - MZPRA-RP: DO RIO GUAIO - MZPRA-G
- MACROZONAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DE RIBEIRÃO PIRES - MZPRA-RP: DO RIO TAIACUPEBA - MZPRA-T
- ÁREA DE RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO - UC'S E FAIXA DE 50 m DO RESERVATÓRIO (MZPRA-B)
- RESERVATÓRIO (MZPRA-B)

Tabela 1. Macrozona do imóvel

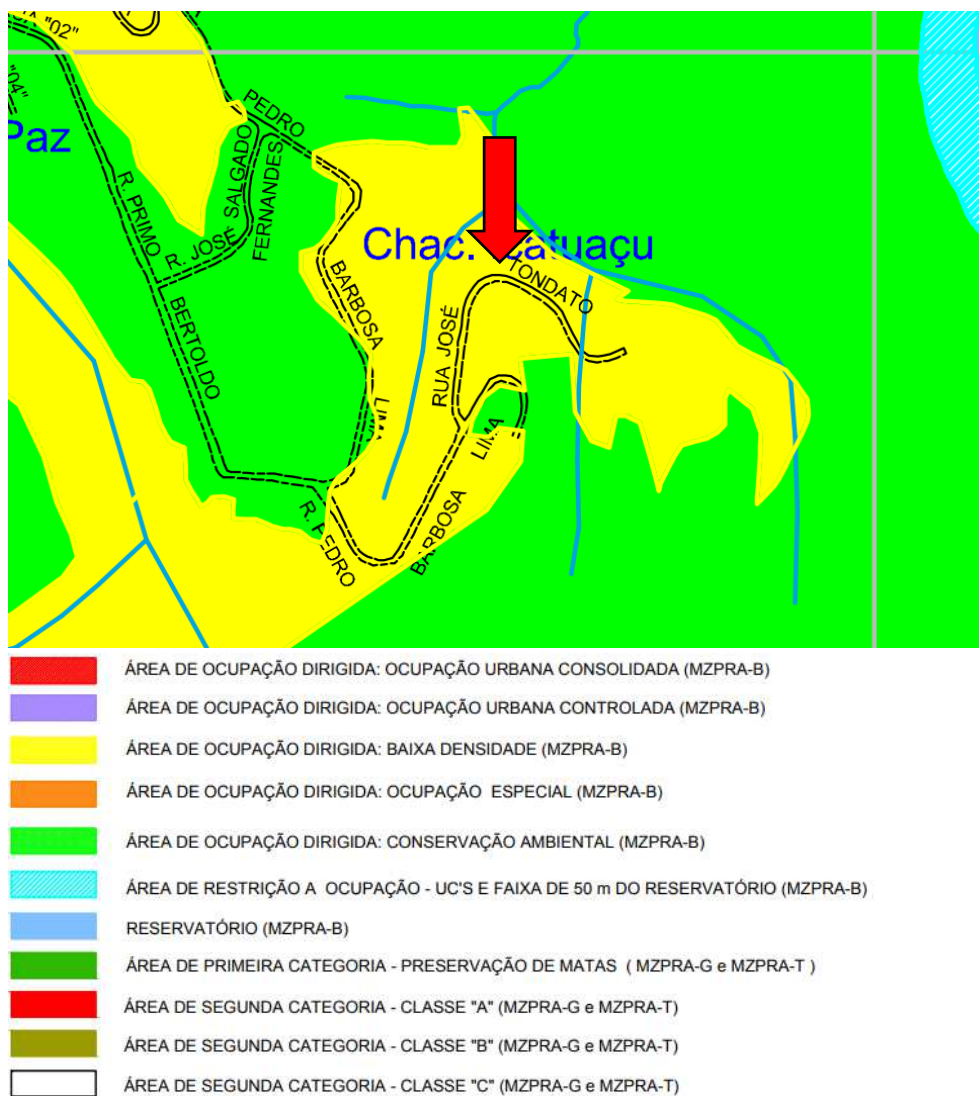


Figura 3. Imóvel na Área MZPRA-B

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO URBANA CONSOLIDADA					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	250,00m²	2	20%	10%	Até 05 pavimentos

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO URBANA CONTROLADA					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	250,00m²	1	30%	10%	Até 05 pavimentos

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: BAIXA DENSIDADE					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	3.500,00m²	0.30	70%	50%	Até 02 pavimentos

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: OCUPAÇÃO ESPECIAL					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	250,00m²(*125,00m²)	2	20%	8%	Até 05 pavimentos

OCUPAÇÃO DIRIGIDA: CONSERVAÇÃO AMBIENTAL					
	LOTE MINIMO	COEF.DE APROV.	TAXA PERMEAVEL	ÁREA FLORESTADA	GABARITO
	7.500,00m²	10%	90%	70%	1 Pavimento

RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO (UC'S E FAIXA DE 50 m DO RESERVATÓRIO					

Tabela 2. Taxas e coeficientes de cada área

Segue lista da distância aproximada do imóvel avaliando de locais relevantes:

- Escola mais próxima: E.E. Valentino Redivo. Aproximadamente 2,6 km ou 10 minutos de carro;
- Rede bancária mais próxima: Banco do Brasil de Rio Grande da Serra. Aproximadamente 7,2 km ou 14 minutos de carro;
- Supermercado mais próximo: Supermercado Compre Bem. Aproximadamente 7,2 km ou 13 minutos de carro;
- Farmácia mais próxima: Gran Farma Drogaria. Aproximadamente 8,1 km ou 17 minutos de carro;
- Hospital mais próximo: Centro Médico Ribeirão Pires. Aproximadamente 6,0 km ou 13 minutos de carro.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 27/07/2023 às 11:00.

Material fotográfico:



Figura 4. Vista aérea



Figura 5. Vista aérea



Figura 6. Entrada



Figura 7. Identificação numérica



Figura 8. Benfeitorias



Figura 9. Benfeitorias



Figura 10. Casa 1



Figura 11. Casa 1



Figura 12. Casa 1



Figura 13. Casa 1



Figura 14. Casa 2



Figura 15. Casa 2



Figura 16. Casa 2

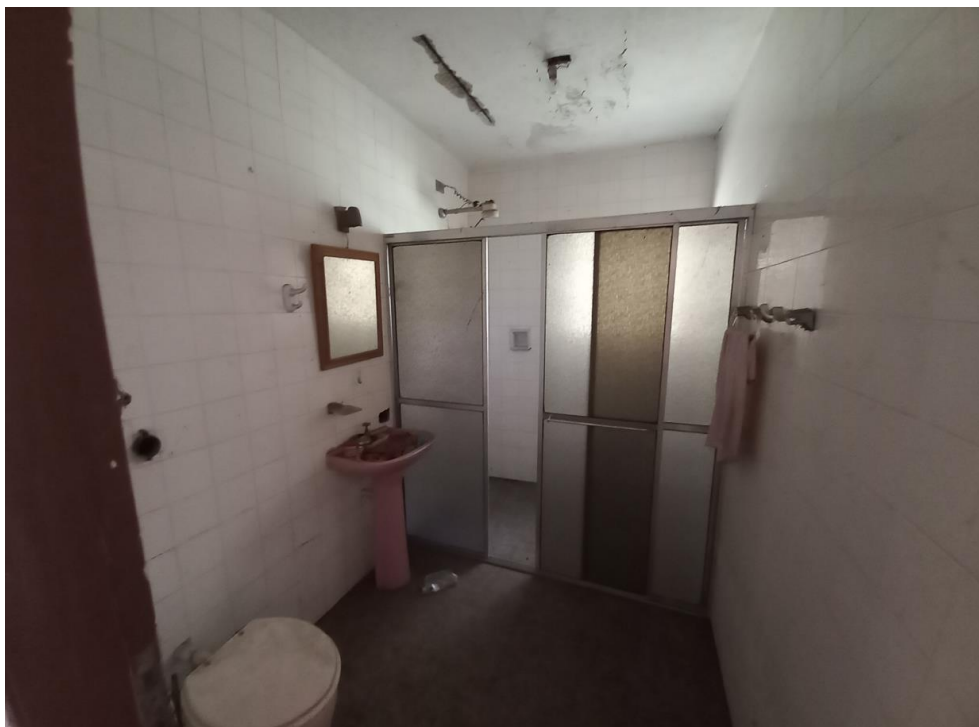


Figura 17. Casa 2



Figura 18. Casa 2



Figura 19. Casa 2



Figura 20. Casa 2



Figura 21. Casa 2



Figura 22. Casa 2



Figura 23. Casa 2



Figura 24. Casa 2



Figura 25. Casa 2



Figura 26. Casa 2



Figura 27. Casa 2



Figura 28. Piscina



Figura 29. Casa 3

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis na mesma região que o imóvel avaliando.

Tabela 2 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m²
1	5.700,00	R\$ 230.000,00	R\$ 40,35
2	5.000,00	R\$ 330.000,00	R\$ 66,00
3	7.350,00	R\$ 450.000,00	R\$ 61,22
4	5.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 50,00

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o Grau de Fundamentação I, tratamento por fatores, o número de amostras de dados de mercado deverá ser de:

Grau I: N = 3

Grau II: N = 6

Grau III: N = 12

Então para mantermos o Grau de Fundamentação II devemos ter pelo menos 3 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos a quantidade suficiente de dados de mercado.

Em seguida realizamos a homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados. Para isso utilizamos a metodologia de tratamento por fatores, conforme preconizada na NBR 14.653 – Avaliação de imóveis e também utilizamos a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 2 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área

Fator Oferta (Fo)

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

Fator Área (Fa)

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, deve ser calculado pela seguinte equação:

Fa = (área de elemento pesquisado)^{1/4} => quando a diferença for inferior a 30% (área de elemento avaliando)

OU,

Fa = (área de elemento pesquisado)^{1/8} => quando a diferença for superior a 30% (área de elemento avaliando)

Tabela 3 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área útil (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 230.000,00	5.700,00	R\$ 40,35	1,03	0,90	R\$ 37,66
2	R\$ 330.000,00	5.000,00	R\$ 66,00	1,00	0,90	R\$ 59,40
3	R\$ 450.000,00	7.350,00	R\$ 61,22	1,05	0,90	R\$ 58,12
4	R\$ 250.000,00	5.000,00	R\$ 50,00	1,00	0,90	R\$ 45,00
						R\$ 50,05

Calculando o valor do terreno teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &5000\text{m}^2 \times \text{R\$ } 50,05 = \text{R\$ } 250.227,60 \end{aligned}$$

Calculando o valor das benfeitorias teremos:

A área das benfeitorias considerada é 340m²

$$\begin{aligned}\text{Área} * \text{Fator depreciação} * \text{Fator padrão} * \text{CUB-SP} &= \text{Valor benfeitorias} \\ 340 * 0,740 * 0,7 * \text{R\$}1.956,49 &= \text{R\$}344.577,02\end{aligned}$$

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\text{R\$} 250.227,60 + \text{R\$}344.577,02 = \text{R\$}594.804,62$$

Arredondando teremos:

R\$595.000,00
(Quinhentos e noventa e cinco mil reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

7. QUESITOS

QUESITOS DO AUTOR FLS. 444-445

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto citado.

R: Ver laudo pericial.

2. Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra a construção se houver.

R: As benfeitorias aparentam ter cerca de 30 anos, estado de conservação necessitando de reparos, padrão econômico.

3. Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente através do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos:

- Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública);
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP – Última versão

R: Ver laudo pericial.

4. Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo do valor do imóvel em estudo e por quê?

R: Método comparativo. É o método preferencial.

5. A localização do imóvel é fator relevante para se averiguar o verdadeiro valor no presente caso? Por quê?

R: Sim, devido à sua localização.

Ribeirão Pires, 30 de agosto de 2023

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil - CREASP 5060572201
eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

ANEXO 1

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MATRÍCULA 5.908

Rua José Tondato, 49

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 5.908

1) Endereço: Represa, Ribeirão Pires - SP

Preço: R\$ 230.000

Área: 5700m²

Anunciante: TOBIAS EMPREENDIMENTOS

Contato: (11) 93318-6186

Data: 30/08/2023

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-represa-bairros-ribeirao-pires-5700m2-venda-RS230000-id-2624600852/>



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 5.908

2) Endereço: Rua Pedro Barbosa de Lima - Represa, Ribeirão Pires - SP

Preço: R\$ 330.000

Área: 5000m²

Anunciante: TGARANTE ADMINISTRACAO E GESTAO DE IMOVEIS LTDA

Contato: (11) 91313-6997

Data: 30/08/2023

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-represa-bairros-ribeirao-pires-5000m2-venda-RS330000-id-2629283778/>



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 5.908

3) Endereço: Represa, Ribeirão Pires - SP

Preço: R\$ 450.000

Área: 7350m²

Anunciante: Pedro Paulo de Camargo Duarte Ferreira

Contato: (11) 95474-2208

Data: 30/08/2023

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-represa-bairros-ribeirao-pires-7350m2-venda-RS450000-id-38521441/>



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 5.908

4) Endereço: Rua Primo Bertoldo, 383 - Represa, Ribeirão Pires - SP

Preço: R\$ 250.000

Área: 5000m²

Anunciante: CKS Adm de Bens e Imóveis

Contato: (11) 2092-3886

Data: 30/08/2023

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-represa-bairros-ribeirao-pires-5000m2-venda-RS250000-id-2633062974/>





PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES
FICHA DE LANÇAMENTO

Exercicio 2023

Dados Gerais do Proprietário

Nº de Identificação do Imóvel	1022315	Inscrição Cadastral	363-42-98-0871-00-0000
Proprietário	FRANCISCO JOSE MARCAL FIDALGO	CRC	84418
Compromissário		CRC	
Endereço de Entrega	09401-020 - RUA CLAUDIO MAURICIO MACCIOTTA, 63		
Bairro	CENTRO		
Cidade	RIBEIRAO PIRES	Estado	SP
Outros Proprietarios			

Dados Gerais do Terreno

Logradouro	09413-300 - RUA JOSE TONDATO, 49		
Cód. Loteamento	183	CHACARAS ICATUACU	Quadra
Área do Terreno	5.000,00	Test. Principal	54,00
Fração Ideal	1,000000	Frente	0,00
Localização Física		Fundos	0,00
Pedologia		Patrimônio	
Muro		Cobrança	Normal
Matricula			

Dados Gerais da Construção

Área Edificada	235,62	Qtde. Edificações	1	Qtd Pontos	33,00
Total de Áreas	235,62	Ano Construção	0	Classificação	

Dados do Projeto

Nro Processo	2577/79	Data Habite-se	22/08/1979	IdProjeto	9330
Data Inicio		Data Encerramento			
Obs	conservação da área de 83,13 m²				

Fatores para Cálculo

Conservacao	0,80	Qtd Testada	0,000
Localização Física	1,00	Equip. Urbano	0,000
		Pedologia	0,00

Valor do I.P.T.U. em Reais

V. Venal Terreno	174.953,52	V. Venal Imóvel	259.549,09	M² Terreno	55,86
V. Venal Edificação	84.595,57	V. Venal Imovel Informado	0,00	M² Construido	773,78

Fórmulas de Cálculo

Valor Venal Territorial I = Área do Terreno * M2 Terreno * Fração Ideal * (Fator Localização Física + Fator Qtd Testada + Fator Equip. Urbano + Fator Pedologia)

Eventos	Aliquota	Valor Lançado
Total Lançado		2.335,94
101 Imposto Predial Urbano	0.9	2.335,94



**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM CÍVEL CENTRAL**

Processo nº: 0062410-61.2018.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Franquia

Exequente: Petrobrás Distribuidora S/A e outro

Executado: Francisco José Marçal Fidalgo e outro

RESPOSTA A QUESITOS

EDUARDO EIJI ARAKI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V.Exa.nos autos do processo em epígrafe, vem apresentar resposta a quesitos formulados.

QUESITOS DO RÉU FLS. 604-605

O réu solicita que seja especificada, de forma individualizada, as características, o estado em que se encontram e os valores das casas nos 01, 02 e 03.

A avaliação deste tipo de imóvel é feita pelo cálculo do valor da terra + valor das benfeitorias.

É importante frisar que as 3 benfeitorias não possuem matrículas individualizadas, são construções dentro de uma única matrícula em meio rural.

Devido a isso não é possível determinar o valor de cada uma delas, já que não sabemos o quinhão de terra que pertence a cada benfeitoria.

De modo simplificado podemos inferir o valor de cada benfeitoria pela porcentagem da metragem da construção. Deste modo faremos o cálculo aproximado.

1 - Entrada/casa 1: 70m²

Valor % = (70/340) x R\$ 595.000,00 = R\$ 122.499,96

Características:

Parte da edificação foi erigida com alvenaria e parte com madeiramento. O telhado é de fibrocimento, não possui laje. O piso é de cimentado sem revestimento. Janelas em esquadrias metálicas e portas de madeira com folha simples.

Estado em que se encontram:

A edificação apresenta estado ruim de conservação.

2 – Casa 2: 250m²

Valor % = (250/340) x R\$ 595.000,00 = R\$ 437.499,98

Características:

Edificação em alvenaria com telhado em estrutura de madeira e cobertura de telhas de fibrocimento. Piso com lajotas cerâmicas na varanda externa, quartos e sala. Possui laje de cobertura na área inteira.

O piso é de cimentado sem revestimento. Janelas em esquadrias metálicas e de madeira e portas de madeira com folha simples.

Estado em que se encontram:

A edificação apresenta estado ruim de conservação.

3 – Casa 3: 20m²

Valor % = (20/340) x R\$ 595.000,00 = R\$ 34.999,98

Características:

Edificação em alvenaria com telhado em estrutura de madeira e cobertura de telhas de fibrocimento. Trata-se de local para criação de animais.

Estado em que se encontram:

A edificação apresenta estado ruim de conservação.

Sendo só o que se apresenta,

Termos em que espera deferimento.

São Paulo, 05 de junho de 2025

Eduardo Eiji Araki

Engenheiro Civil - CREA 5060572201

eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002