

**Luiz Antonio Rocha Rosalem**

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

884

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO  
DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DE SÃO CARLOS - SP.**

Processo nº1005310-57.2019.8.26.0566

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do **processo nº1005310-57.2019.8.26.0566: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRICÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS:** requerida por **ROBERTO GUIMARÃES ALBUQUERQUE CASTRO** contra **WINSTON MONTEIRO RICETTI FILHO E OUTROS** após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, perante a Vossa Excelência:

1. Apresentar os resultados de seu trabalho, constante do presente **LAUDO de avaliação** dos imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP.
2. Requerer que **seja expedido o mandado de levantamento do valor dos honorários provisórios depositado às Fls. 29 em favor deste profissional (R\$6.000,00 - seis mil reais) e feito o arbitramento dos honorários no valor de R\$12.900,00 (doze mil e novecentos reais), valor este referente a 30 (trinta) horas técnicas, nos moldes da TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE - SP<sup>1</sup>. Depois de fixados, que seja determinado o depósito do complemento, descontados o depósito de Fls. 29, restando assim o complemento de R\$6.900,00 (seis mil e novecentos reais). As horas dispendidas, foram 4 (quatro) para pesquisa para identificação da localização dos imóveis, 3 (três) para vistoria, 11 (onze) para análise, pesquisa e estudos e mais 12 (doze) para conclusão e elaboração do relatório, totalizando as 30 (trinta) estimadas. Após o depósito, que seja expedido mandado de levantamento em favor deste profissional.**

Termos em que; P. Deferimento.

São Carlos, 22 de julho de 2019

*Luiz Antonio Rocha Rosalem*

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 0601664002  
Membro Titular do IBAPE - SP nº817

<sup>1</sup> Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precatória - Roberto G A Castro x Winston H Ricetti Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - 1onc  
Página nº 1

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

885

## 1. PRELIMINARES

## 2. VISTORIA

## 3. AVALIAÇÃO

## 4. CONCLUSÃO

## 5. QUESITOS

## 6. ENCERRAMENTO

### ANEXOS:

01. Pesquisa Imobiliária, cálculo do **valor do imóvel** e Análise de Dados (16 folhas);
02. Certidão Cadastral – Matrículas nº52.820/8.614 do CRI de São Carlos (1 Fls.);
03. Certidão Cadastral – Matrícula nº40.059 do CRI de São Carlos (1 Fls.).

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail – larr@linkway.com.br

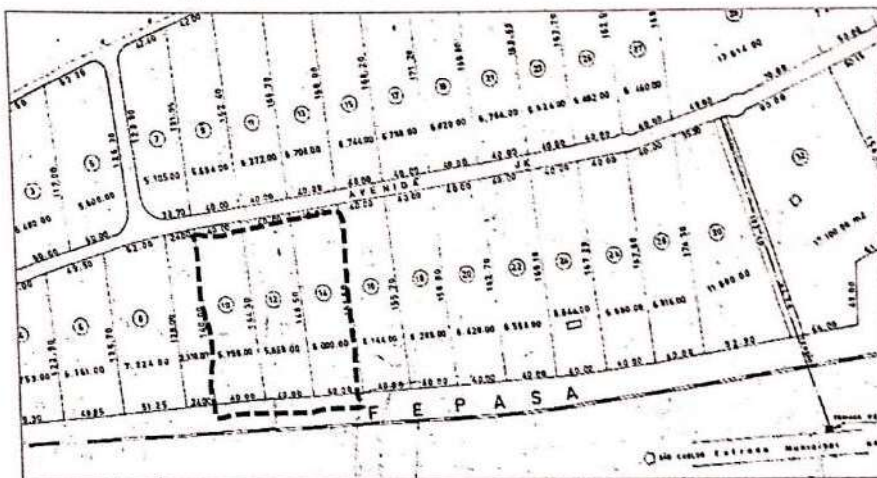
Carta Procartória - Roberto G A Castro x Winston H Rizzato Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - 1cmc  
Página nº 2

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

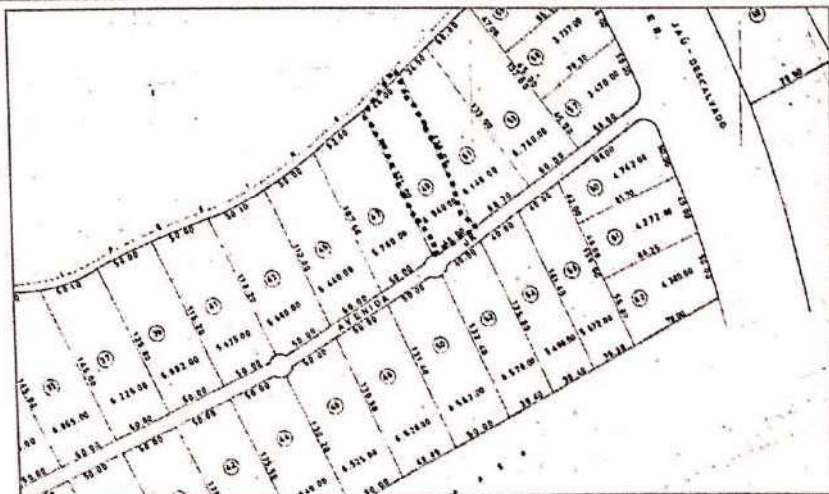
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº517

## 1. PRELIMINARES:

- 1.1. O trabalho que estamos apresentando, tem como **objetivo determinar o JUSTO VALOR** dos imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP. Ambos os imóveis, atualmente se localizam com frente para a atual Avenida Ayrton Salvador Leopoldino Jr., (antiga Avenida JK) no bairro denominado Chácara das Flores.



**Foto nº01/02:** Vista parcial da planta do loteamento, onde podemos observar a localização dos imóveis avaliados, (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - lam@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947424. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPJLjU. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPJLjU.

887

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro CMI e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

fls. 424  
 fls. 875  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL197000947424  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código WYPXPLJU.

1.2. Não foram consultados os Órgãos Públicos, (Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis; etc.) no que se refere à situação fiscal e legal dos respectivos bens a serem avaliados neste trabalho, (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP);

1.3. Para efeito desta AVALIAÇÃO, foram consideradas para os imóveis avaliados, (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP), no que tange aos terrenos, as áreas das respectivas Titularidades, e as áreas construídas, foram levantadas no local, e também verificado em aerofotos, por este profissional. Assim, temos:

Chácaras nº10/12 e 14:

A Terreno = 17.656,00 m<sup>2</sup>;

A Construída = 5.041,00 m<sup>2</sup>

(Matrículas nº52.802 e nº8.614 - CM 05.107.032.001 e CM 05.107.059.001);

Chácara nº49 :

A Terreno = 4.940,00 m<sup>2</sup>;



**Foto nº03:** Vista parcial da Avenida Ayrton Salvador Leopoldino Jr., onde se localizam os imóveis **que serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
 Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
 Telefone: 019 3575.1342 e-mail - [lar@linkway.com.br](mailto:lar@linkway.com.br)

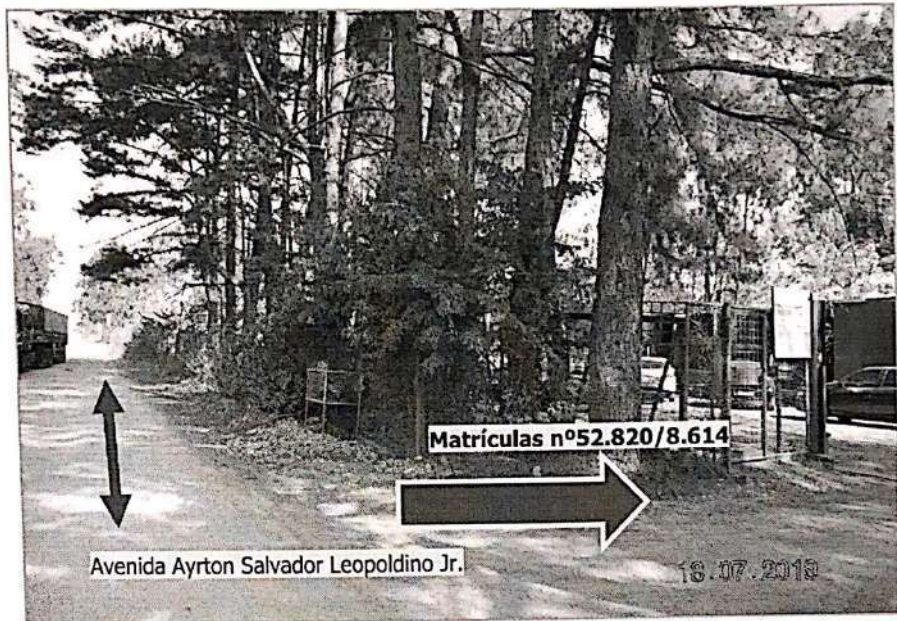
# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

fls. 42  
fls. 87

888

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL197009947424  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE21701765330  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYPXPLjU.



**Foto nº04/05:** Vista parcial da frente dos imóveis que serão avaliados neste trabalho (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP). Acima temos uma vista parcial dos três terrenos, objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614 e abaixo temos uma vista parcial da frente do terreno objeto da Matrícula nº40.059.

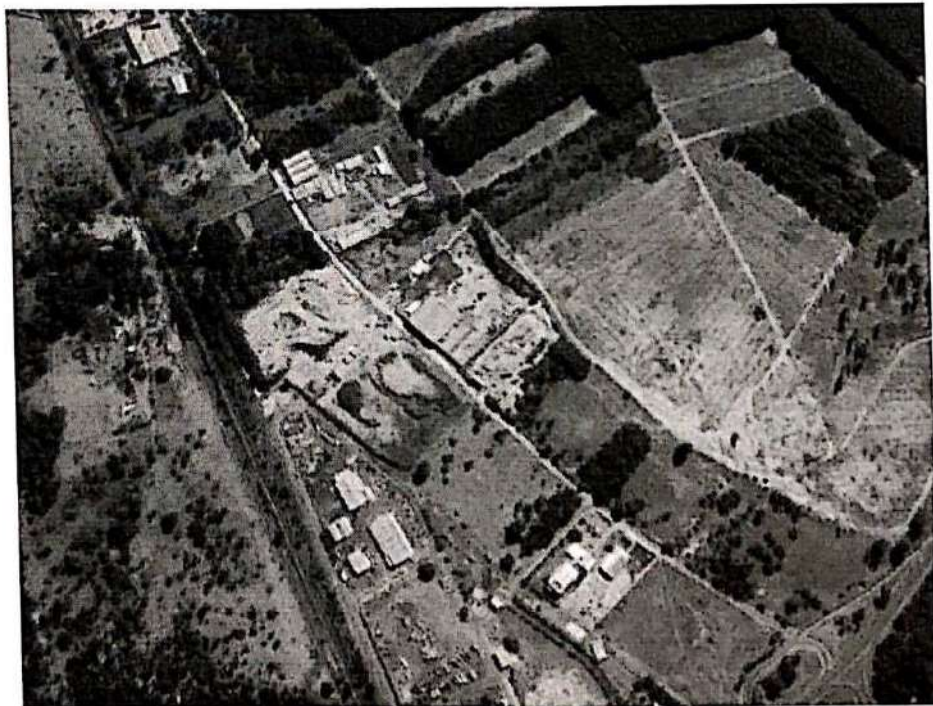


Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

## 2. VISTORIA:

### 2.1. DA DATA DA VISTORIA:

Para a CONCLUSÃO do trabalho de avaliação dos imóveis acima citados, (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP) foi realizada uma vistoria, sendo ela no dia 18/07/19 à partir das 14:00 horas e acompanhou os trabalhos nos imóveis objetos da Matrícula nº52.820 e 8.614 o Sr. Eduardo que nos apresentou como sendo inquilino do imóvel. No imóvel objeto da Matrícula nº40.059 este profissional se diligenciou ao mesmo. Via telefone, do Sr. Eduardo o Sr. Winston autorizou a vistoria aos imóveis (Matrículas nº52.820/8.614 e 40.059).



**Foto nº06:** Vista parcial aérea do bairro, Chácara das Flores, onde podemos observar a localização dos imóveis que **serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itapirina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@lnkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947424. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYPXPLjU.

## 2.2. DA REGIÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS (Chácara das Flores):

A região possui predominante comercial, caracterizando pela presença de várias indústrias e também da indústria da Volkswagen do Brasil na Cidade de São Carlos. A região, dista em linha reta da Praça da Catedral, equina da Avenida São Carlos, com a Rua Treze de Maio, aproximadamente 4.500 (quatro mil e quinhentos metros). Temos no bairro, rede coletora de águas servidas, rede de água potável, energia elétrica, etc.,.

## 2.3. DOS IMÓVEIS AVALIANDOS:

### 2.3.1. DOS IMÓVEIS OBJETO DAS MATRÍCULAS Nº52.820/8.614:

Estes dois imóveis, (Matrícula nº52.820 - Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001 E Matrícula nº8.614 - Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002)) formam um só imóvel com uma área de terreno de 17.656,00 m<sup>2</sup>, e uma área construída de 5.000,00 m<sup>2</sup>, com frente para a Av. Ayrton S. Leopoldino Jr., (antiga Av. JK) onde funciona atualmente uma indústria da área de metalurgia, que confecciona tubos de ferro fundido e/ou similar. Sobre o terreno, como mencionamos há um galpão principal com área construída da ordem de 3.600,00 m<sup>2</sup>, onde é feita a atividade industrial. Junto a este funciona o escritório, e demais instalações necessárias ao funcionamento da mesma. Ao entorno, temos uma Guarita, e mais duas casas, que servem de instalações auxiliares ao funcionamento da indústria. Constatamos, que fora construída um outro barracão auxiliar, que deixamos de avaliar em face da informação do inquilino, de que fora construído por ele, para também auxiliar no processo produtivo.

O galpão industrial e as demais instalações que totalizam a área construída de 5.041,00 m<sup>2</sup>, foram consideradas para efeito deste trabalho, como sendo um **galpão padrão simples** (Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos) e seu estado de conservação **necessitando de reparos simples**, (Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa,

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

891

após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico), segundo o **ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES E VENDAS 2002**, a **atualização dos coeficientes**, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N). As demais benfeitorias, **auxiliares** (caixa d'água, rede de distribuição de águas servidas e tratadas, portão, alambrado, etc.,) necessárias ao funcionamento da Indústria, não possuem valor comercial, frente ao valor do terreno.



## Foto nº07/08/09/10:

Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e serão avaliados neste trabalho (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itapirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

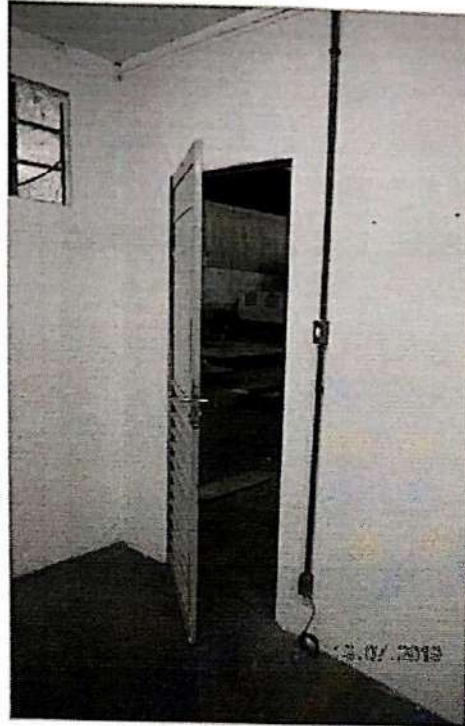
Carta Precatória - Roberto G A Castro x Winston M Ricetti Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - 1evsc  
Página nº 8



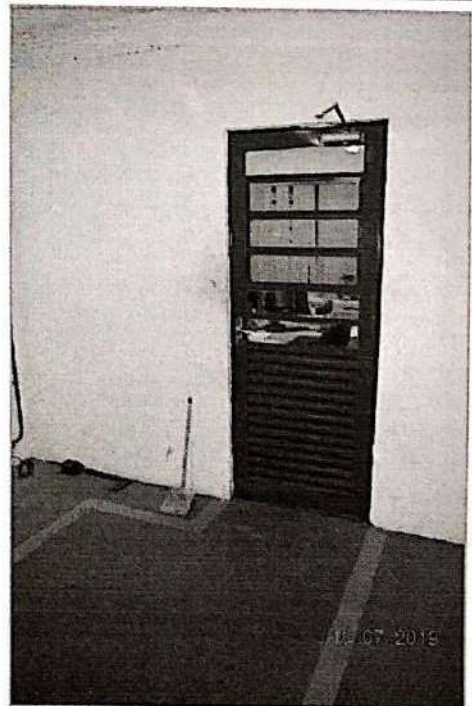
# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do ISAPE - SP Nº517

893



**Foto nº11/12/13/14:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE21701765330 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPPLjU.

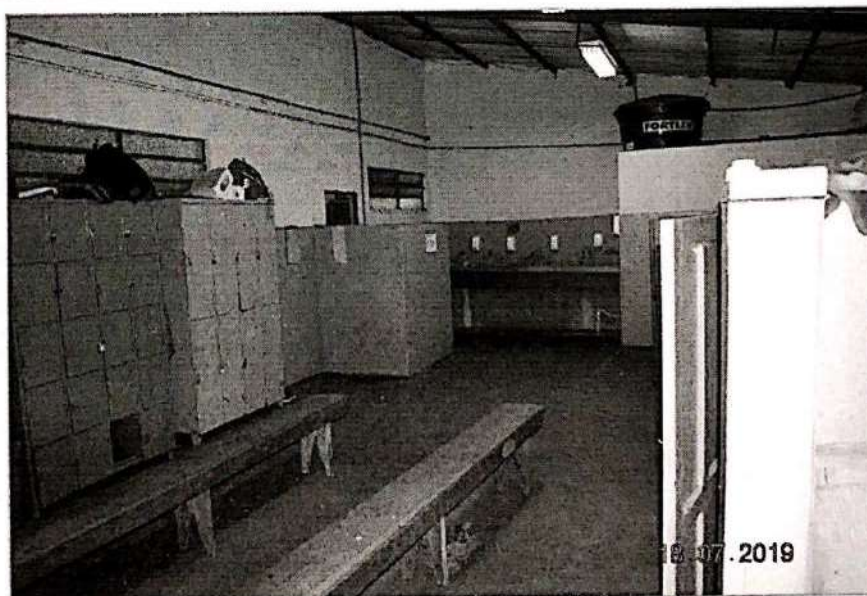
893

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817



**Foto nº15/16:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
 Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
 Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precatória - Roberto G A Castro x Wiston M Ricetti Filho - 1005310-57 2019 @ 26 0566 - 10vc  
 Página nº 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947424. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXP1J1J.

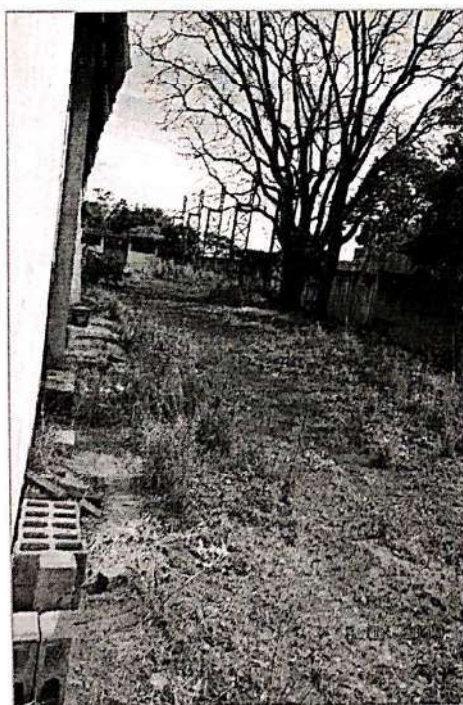
894

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817



**Foto nº17/18/19:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

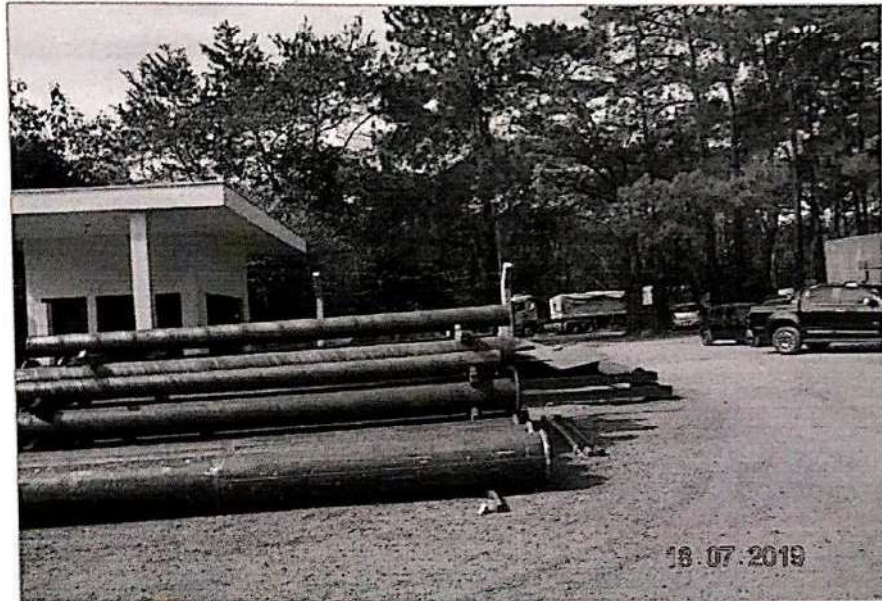
Certa Precatória - Roberto G A Castro x Wilson M Ricetti Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - 1ovac

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947424. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código WYPXPLJU.

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

899



**Foto nº20/21:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
 Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
 Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

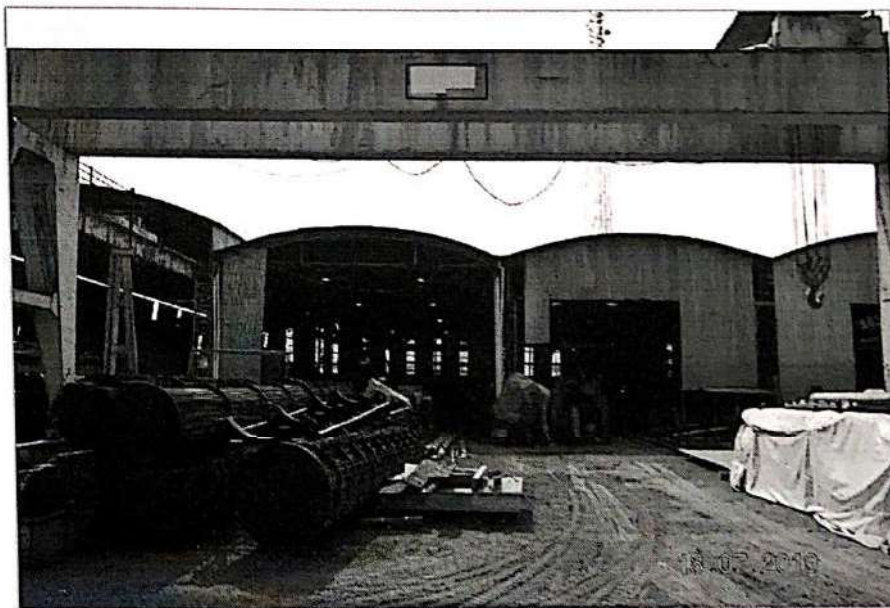
Carta Procartória - Roberto G A Castro x Winston M Ricetti Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - 1onc  
 Página nº 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947428. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYPXPLjU.

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

896



**Foto nº22/23:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores – 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



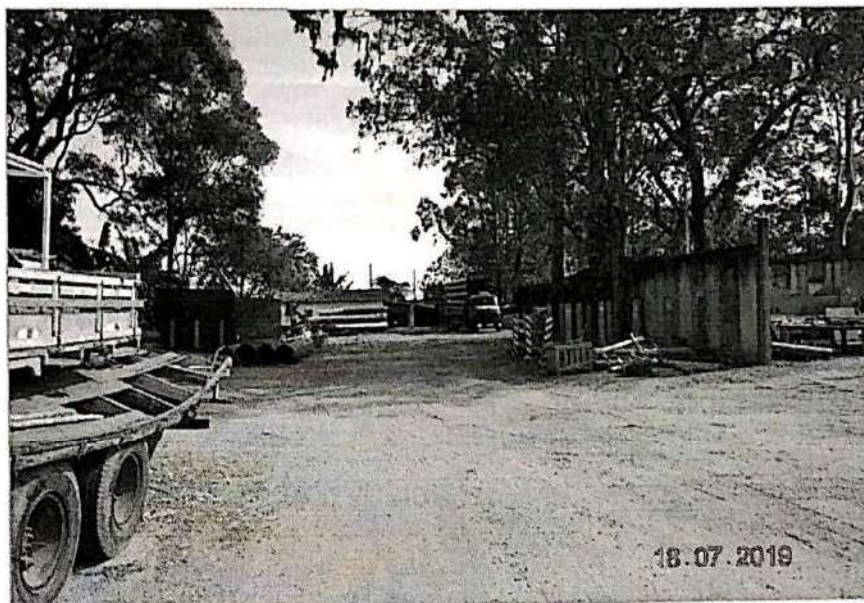
Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
 Idrapina - SP - CEP 13.530.000  
 Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL1970094744. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYPXPIJU. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYPXPIJU.

897

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817



**Foto nº24/25:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (Imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
 Itrápina - SP - CEP 13.530.000  
 Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXP1jU.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700994742

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 060166-1/002 - Membro Titular do IBAFE - SP Nº817

898  
/



**Foto nº26/27:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precatória - Roberto G A Castro x Wyrston M Ricatti Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - 1ovc

Página nº 15

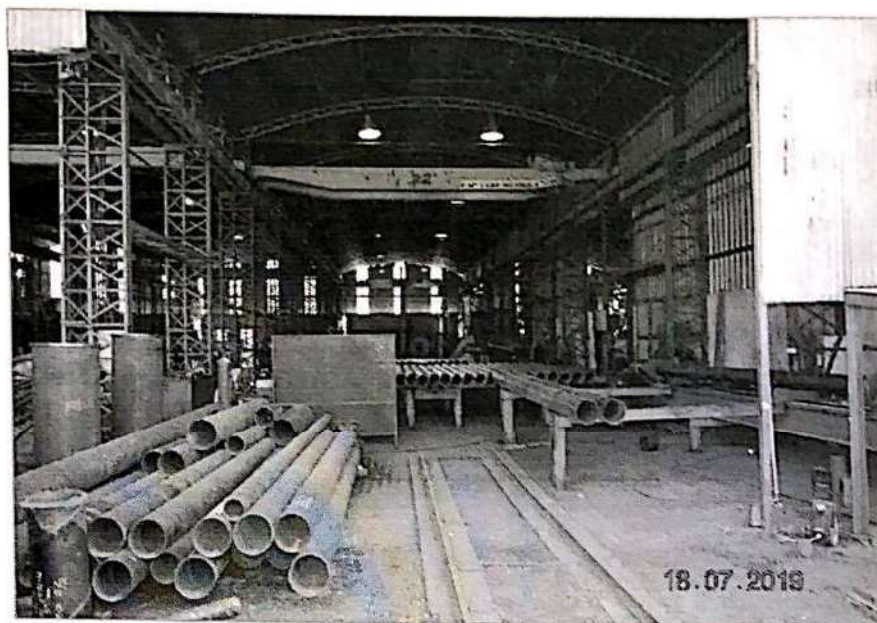
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947424. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYPXPIIjU.

899  
/

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do ISAPE - SP Nº517

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE21701765330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYPXPLjU.



**Foto nº28/29:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (Imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - [larr@linkway.com.br](mailto:larr@linkway.com.br)

Carta Precatória - Roberto G A Castro x Wlinton M Ricetti Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - 1onc  
Página nº 16

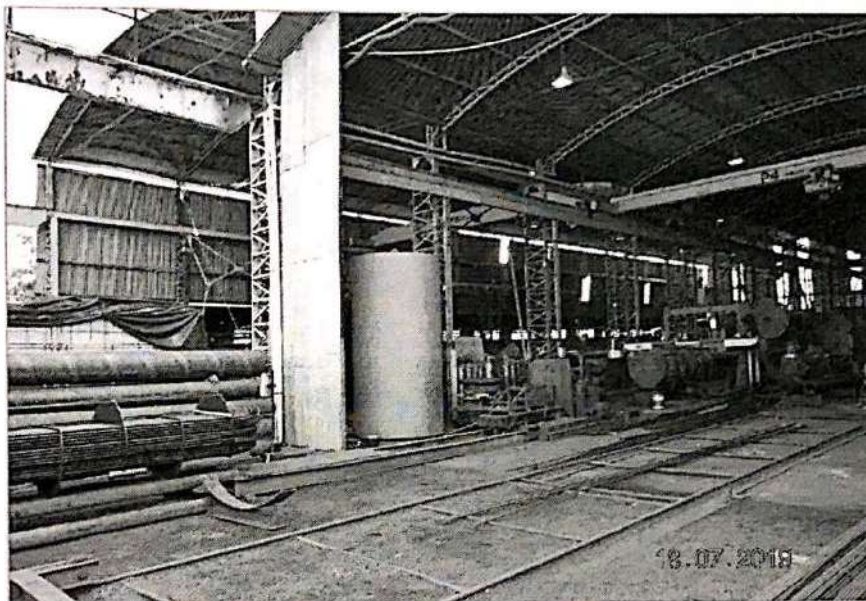


8

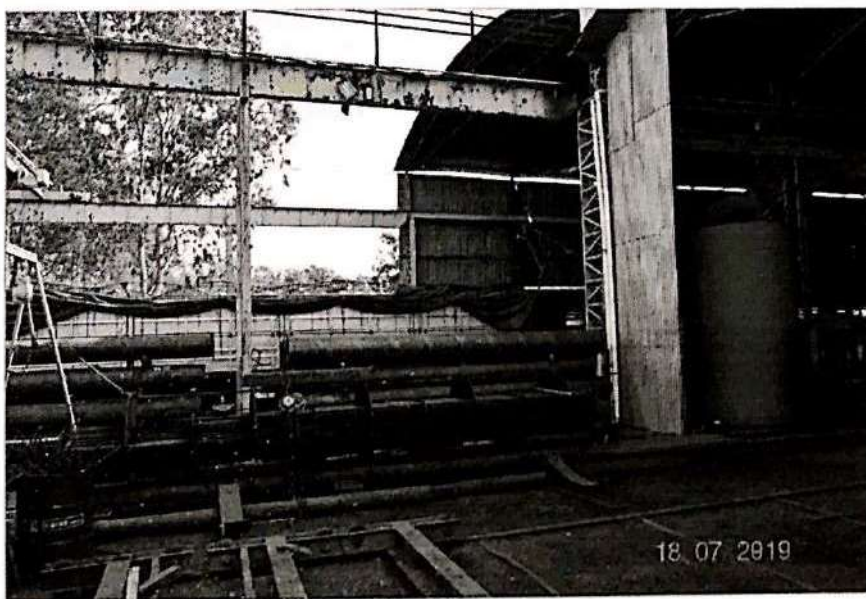
900

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817



**Foto nº30/31:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

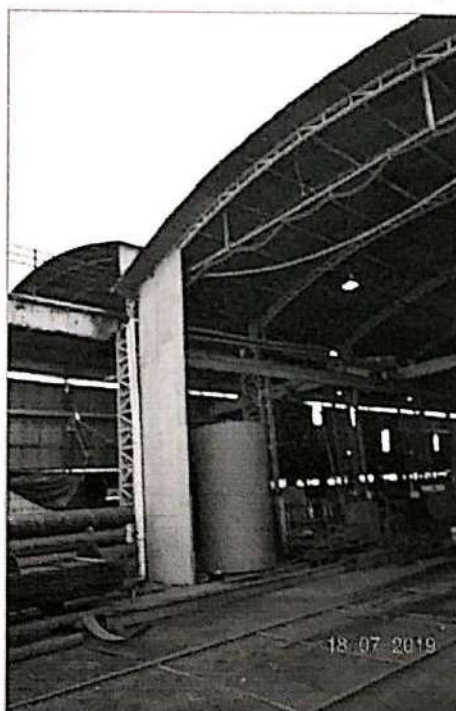
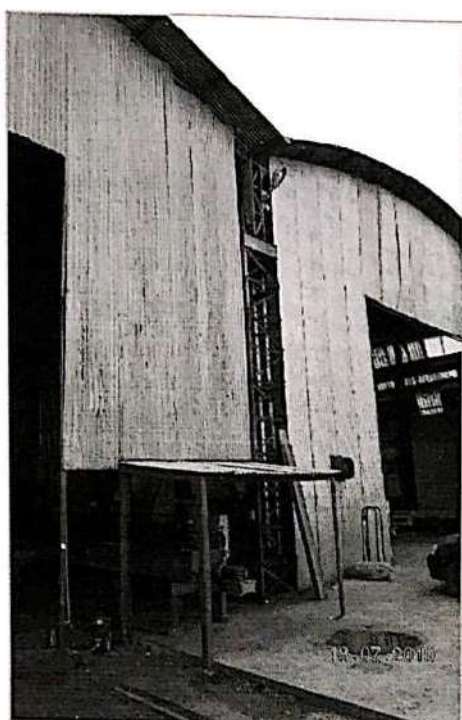
Carta Precatória - Roberto G A Castro x Wladson M Ricotti Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - Jovic  
Página nº 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947424. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPJlJlJ.

901  
/

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº517



**Foto nº32/33/34:** Vista parcial interna dos imóveis que objeto das Matrículas nº52.820 e 8.614, que foram uma só imóvel e **serão avaliados neste trabalho** (Imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); e 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSC19700947424. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE21701765330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYPXPLJU.

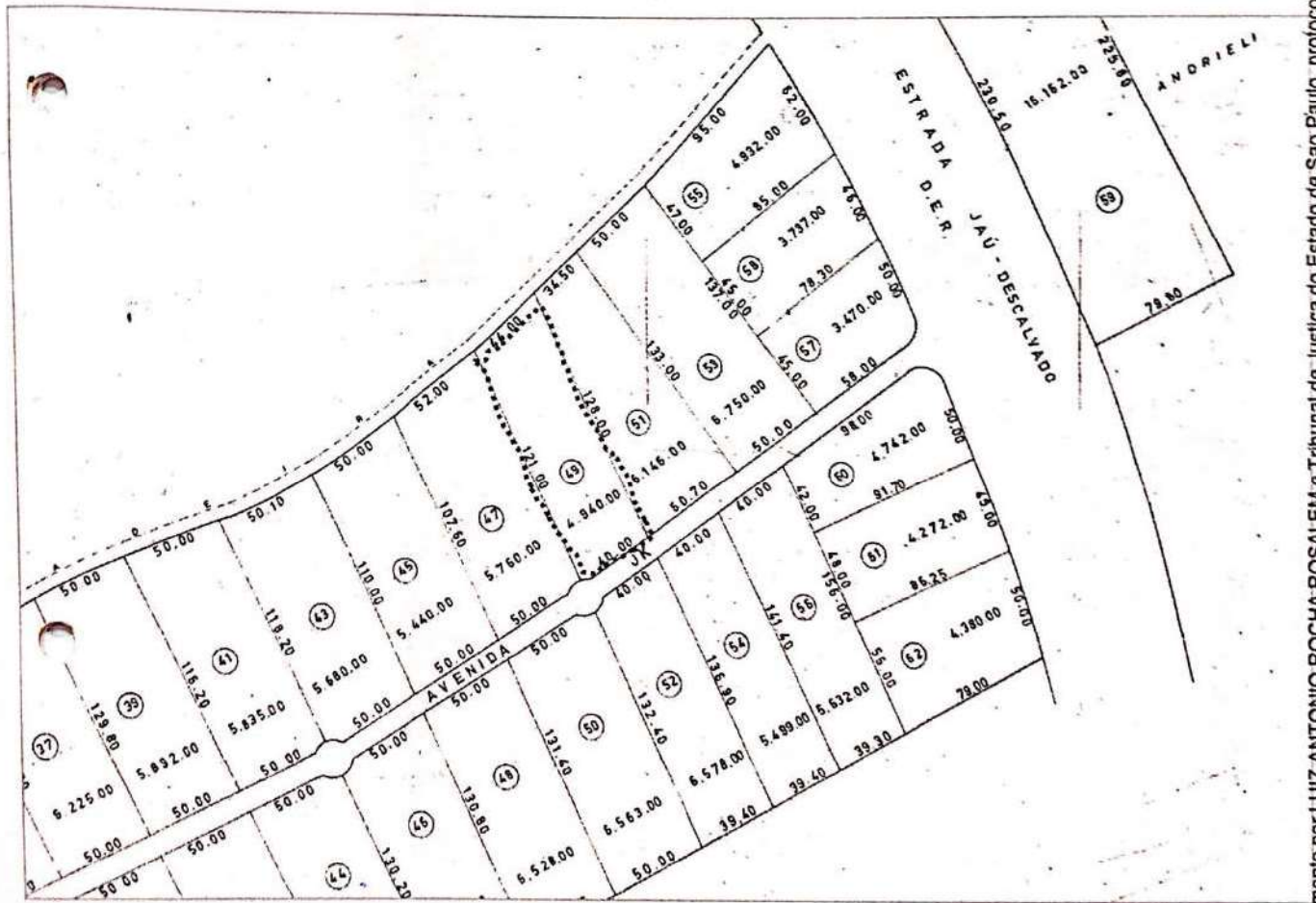
# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAFE - SP Nº617

902  
1

## 2.3.2. DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº40.059:

O imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº40.059, também tem frente para a Avenida Ayrton S. Leopoldino Jr. (antiga Av. JK), e **sobre o terreno não há benfeitorias**. Neste trecho há asfalto na Avenida, que faz frente, e sua superfície em face da sua dimensão pode ser considerada decive. O terreno possui uma área superficial de 4.940,00 m<sup>2</sup>.



**Foto nº35:** Vista parcial do mapa do loteamento Chácara das Flores, onde podemos observar a localização do imóvel objeto da Matrícula nº40.059, que **será avaliado neste trabalho** (Matrícula nº40.059 - Chácara nº49 da Chácara das Flores – CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP).

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

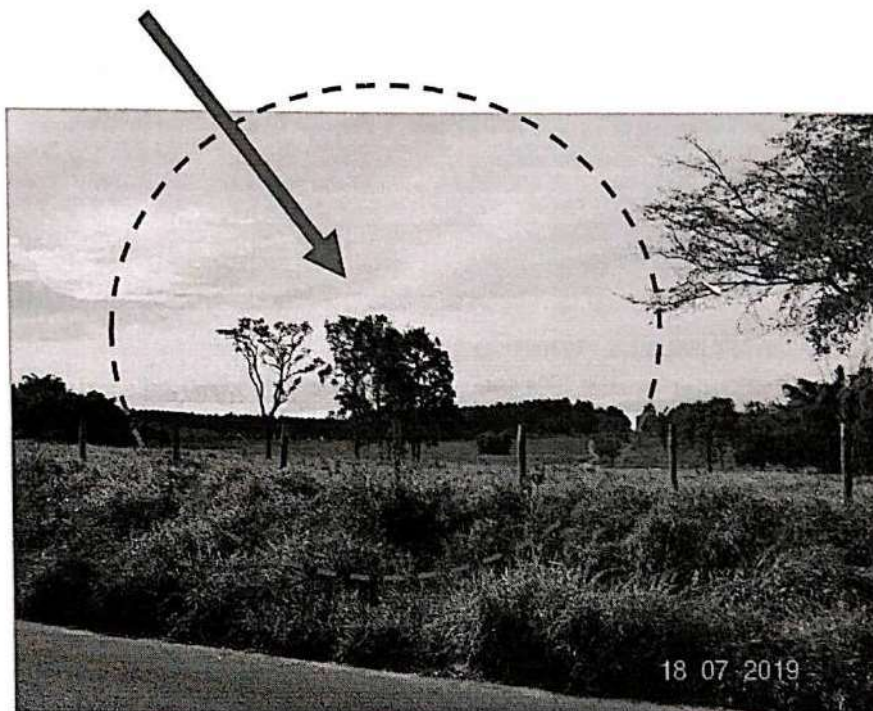
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE21701765330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPPLjU.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947474.

903

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817



**Foto nº36/37:** Vista parcial da frente do imóvel objeto da Matrícula nº40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP, que será avaliado neste trabalho.



Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
 Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
 Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947424. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE21701765330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPJlJ.

909

### 3. AVALIAÇÃO:

#### 3.2. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o **valor dos imóveis objetos deste trabalho**, (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP), que é o objetivo deste trabalho, faremos uma breve explanação do que vem a ser a definição de valor no campo da Engenharia de Avaliações e as metodologias que podem ser adotadas nos processos avaliatórios.

#### 3.3. DA DEFINIÇÃO DE "VALOR"

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos.

De acordo com a **antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT** - o conceito de valor é assim formulado:

*" O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:*

- a) *Homogeneidade dos bens levados a mercado.*
- b) *Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.*
- c) *Inexistência de influências externas.*

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

fls. 59

905

- d) *Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.*
- e) *Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".*

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel".

" Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação. "

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor". Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a) **a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;**
- b) **a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.**

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

"Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária".

## 3.4. DAS METODOLOGIAS

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos.

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precatória - Roberto G A Castro x Winston M Ricetti Filho - 1005310-57 2019 8 26 0566 - 1cvsc  
Página nº 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL197009474283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPJlJ.

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

906

Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

De um modo geral, os métodos podem ser assim caracterizados:

- 1) **Método Comparativo de Dados do Mercado** - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) **Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias** - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) **Método da Renda** - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

## 3.5. CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS<sup>2</sup>:

### 3.5.1. Fundamentação e grau de precisão dos trabalhos:

Utilizamos de comparativos do banco de dados deste profissional e também foi realizada uma pesquisa de valores para imóveis **industriais com benfeitorias**. Na avaliação de imóvel sem benfeitorias foi utilizado outra pesquisa, de nosso banco de dados, bem como também foram consultados novos dados, e o trabalho foi feito, pela comparação direta, (**MÉTODO COMPARATIVO**) com a utilização de **modelos de regressão linear**. Determina a NBR 14.653-2 da ABNT, no seu item 8.2.1.1., que no planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa, que envolve estrutura e estratégia da pesquisa, deve iniciar-se pela caracterização e delimitação

<sup>2</sup> Imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP;

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº517

907

do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Para a utilização de modelos de regressão linear, no imóvel industrial com benfeitoria (Matrículas nº52.820/8.614), adotamos como variável dependente o **valor total do Imóvel**, e independentes, o **custo unitário** depreciado em função da idade e o estado de conservação, o **setor urbano**, (índice fiscal local), a **área construída** e a **área do terreno**, para os imóveis com benfeitorias.

No caso do terreno industrial sem benfeitorias, (Matrícula nº40.059) utilizamos também como variável dependente, o **valor do imóvel** e independentes, o **número de frentes** para as vias públicas, o **setor urbano** (índice fiscal local) e a **área do terreno**. Ambos, os modelos de regressão linear (para a avaliação dos imóveis objeto das Matrículas nº52.820 e nº8.614 com benfeitorias e também para a avaliação do imóvel objeto da Matrícula nº40.059 sem benfeitoria) foram realizados, conforme **determina a NBR 14.653-2 da ABNT** (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) e os trabalhos podem ser classificados, segundo a Tabela 1, do item 9.2.1. (9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.) como **Grau II**.

Ambos os modelos de regressão linear encontrados apresentaram um coeficiente de determinação superior a 80% (oitenta por cento) e uma significância de 1% (um por cento), o que indica que o modelo explica 80% (oitenta por cento) do valor, e os demais 20% (vinte por cento) não explicados devem ser atribuídos a erros de informação e medidas e/ou variáveis que poderiam ser influentes e não foram suficientemente fortes para se destacarem.

## 3.6. Cálculo do valor dos imóveis<sup>3</sup>:

Os **valores encontrados para os imóveis avaliando**, (imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM

<sup>3</sup> Imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP;

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSC1970094764. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPJlJ.



# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP Nº817

9108  
/

05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores – 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores – CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP) cujos cálculos constam do ANEXO 01 que acompanham este laudo; **na presente data** foi de:

Valor do Imóvel (VI Matrículas nº52.820/8.614):

**V Matrículas nº52.820 e nº8.614 = R\$8.000.000,00**  
(Oito milhões de reais)

Observação: neste caso utilizamos o valor mínimo da equação de regressão linear em função do estado de conservação das benfeitorias e da dimensão do imóvel, que está dentro dos padrões estabelecidos pelo ANEXO A, item 10.1.2., da NBR 14.653-2, que é de 15% (quinze por cento) d valor médio;

Valor do Imóvel (VI Matrícula nº40.059):

**V Matrículas nº40.059 = R\$790.000,00**  
(Setecentos e noventa mil reais)

Observação: neste caso utilizamos o valor médio da equação de regressão linear em função do melhoramento público na via pública, o asfalto e também da proximidade da Rodovia, que também está dentro dos padrões estabelecidos pelo ANEXO A, item 10.1.2., da NBR 14.653-2;

## 4. CONCLUSÃO:

Em função do objetivo deste trabalho, que é a avaliação dos imóveis objeto das **Matrículas nº52.820** (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); **Matrícula 8.614** (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores – 05.107.008.002), que juntos formam um só imóvel, bem como também o da **Matrícula nº40.059** (Chácara nº49 da Chácara das Flores – CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP, apresentaremos neste item o valor dos mesmos. Assim, na presente data, que é de:

Valor do Imóvel (VI Matrículas nº52.820/8.614):

**V Matrículas nº52.820 e nº8.614 = R\$8.000.000,00**  
(Oito milhões de reais)

Valor do Imóvel (VI Matrícula nº40.059):

**V Matrículas nº40.059 = R\$790.000,00**  
(Setecentos e noventa mil reais)

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail – larr@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947428  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE217017665330  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPJlJ.

# Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

EPO

## 4. ENCERRAMENTO:

Acreditamos que o presente laudo, elucida o suficiente, no **tocante ao seu objetivo**<sup>4</sup>, conforme r. Determinação de Fls. 25<sup>5</sup>, porém caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

Este laudo expedido consta de **26** (vinte seis) folhas e **18** (dezoito) anexas, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

São Carlos, 23 de julho de 2019

*Luiz Antonio Rocha Rosalem*

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 0601664002  
Membro Titular do IBAPE - SP nº817

<sup>4</sup> O trabalho que estamos apresentando, tem como **objetivo determinar o JUSTO VALOR** dos imóveis objeto das Matrículas nº52.820 (Chácara nº14 da Chácara das Flores - CM 05.107.032.001); 8.614 (Chácara 10 e 12 da Chácara das Flores - 05.107.008.002) e 40.059 (Chácara nº49 da Chácara das Flores - CM 05.107.059.001) do CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP. Ambos os imóveis, atualmente se localizam com frente para a atual Avenida Ayrton Salvador Leopoldino Jr., (antiga Avenida JK) no bairro denominado Chácara das Flores.

<sup>5</sup> Juiz(a) de Direito: Dr(a). Milton Coutinho Gordo  
Vistos.

Para avaliação dos imóveis descritos nas matrículas n<sup>o</sup>s 52.820, 8.614 e 40.059 nomeio LUIZ ANTONIO ROSALEM \_\_\_\_\_ e fixo seus honorários provisórios em R\$ 6.000,00 \_\_\_\_\_. Depósito pelos exequentes em 15 dias.

Após o depósito, à perícia.  
Intime-se.

São Carlos, 05 de junho de 2019.

Endereço: Avenida 01, nº355 - Centro  
Itirapina - SP - CEP 13.530.000  
Telefone: 019 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

910  
/

**Modelo:**

Gleba - São Carlos

**Data de Referência:**

terça-feira, 14 de maio de 2019

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- Número de Frentes = 1
- Setor Urbano = 9
- Área Total = 4.940,00
  
- Endereço = Avenida Ayrton Salvador Leopoldino Jr s/n
- Complemento = (Lote 49 - Chac. das Flores)
- Bairro = Chacara das Flores
- Informante =
- Telefone =

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (31,20%) = 110,35
  - Médio = 160,38
  - Máximo (45,34%) = 233,10
  
- Valor Total
  - Mínimo = 545.131,58
  - Médio = 792.287,18
  - Máximo = 1.151.499,92
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 420.213,78
  - Máximo = 1.493.808,65
  - Mínimo (46,96%) = 85,06
  - Máximo (88,54%) = 302,39
  
- Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 136,32
  - RL Máximo = 184,44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL19700947424. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código wYXPJlJ.





913  
/

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Cub Depreciado	0,00	0,00	0,00	0,42	10,00	0,01	1/x
Setor urbano	6,94	3,49	14,05	0,00	-3,53	0,30	x½
Área do Terreno	14.021,11	540,60	92.640,81	0,00	-3,07	0,78	x
Área Total	#####	160.000,00	#####	0,00	3,72	0,21	x²
Valor Unitário	0,00	0,00	0,00	0,00	4,50	0,04	1/y
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos	Graus de	Quadrado	F			
Explicada	1,9684E-06	4	4,921E-07	31,5119			
Não explicada	2,3424E-07	15	1,562E-08				
Total	2,2026E-06	19					

1919

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Número de Frentes	Origem Informação	Sector Urbano	Topografia	Área Total
Avenida Getúlio	Cod.: 32639	Recreio São J	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	74	75	5000
Rua Rodolfo I	Cod.: 73826	Jardim Paulist	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	62	100	8632
Rua Alais Par	Cod.: 2617	Parque Delta	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	21	75	12446
Avenida Capij	Cod.: 3251	Vila Nery	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	65	100	988
Avenida Getúlio	Cod.: 16020	Recreio São J	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	197	75	10000
Avenida São	Cod.: 25690	Vila Costa do	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	122	100	1600
Avenida Com	Cod.: 28684	Jardim Gibert	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	2	0	149	100	875,2
Rua Angelo P	Cod.: 35862	Jardim Paulist	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	57	75	1704
Avenida Getúlio	Cod.: 37296	Vila Luffala	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	241	100	879,66
Rua Victório E	Cod.: 16576	Jardim Tanga	Imobiliária Ro	(16) 3373-500	1	0	57	75	10000
Rua XV de N	Cod.: TE04	Vila Nery	Imobiliária Ne	(16) 3419-786	2	0	149	100	3425
Avenida Getúlio	Cod.: TE02	Recreio São J	Imobiliária Ne	(16) 3419-786	1	0	74	100	10000
Avenida Sallu	Cod.: TE04	Vila Prado	Imobiliária Ne	(16) 3419-786	1	0	193	100	590
Rua Major Jo	Cod.: TE00	Centro	Imobiliária Ne	(16) 3419-786	1	0	153	100	2506
Rua Tólo Leit	Cod.: TE03	Vila Nery	Imobiliária Ne	(16) 3419-786	1	0	149	100	1855
Rua Major Ma	Cod.: TE01	Jardim Brasil	Imobiliária Ne	(16) 3419-786	1	0	114	100	9000
Avenida São	Cod.: 47967	Tijuco Preto	Imobiliária Ca	(16) 2107-800	1	0	307	100	1247,24
Rua Conselhe	Cod.: 67137	Jardim Parais	Marlon Corret	(16) 2107-800	1	0	109	100	1141,18
Rua General	Cod.: 74813	Centro	Marlon Corret	(16) 2107-800	2	0	96	100	600
Rua Doutor D	Cod.: 56949	Vila Prado	Marlon Corret	(16) 2107-800	1	0	109	100	1000

519  
1

Valor Unitário
600
229,38
80,35
643,72
1550
1312,5
1633,91
531,1
1705,2
200
1313,87
650
1186,44
1197,13
549,87
827,78
2815,02
876,29
1666,67
955



916

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Estado Conservação	Idade Aparente	Padrão Acabamento	Cub de Cálculo	Cub Depreciado
Avenida Getúlio Vargas, nº Jardim São P			Imobiliária Ca (16) 2107-800		4	30	3	1415,15	709,97
Rua Linda Marquêsine Ba		Novo Mundo	Imobiliária Ca (16) 2107-800		5	8	3	1415,15	1314,67
Avenida Helio Frigori, nº 3	CEAT		Imobiliária Ca (16) 2107-800		5	7	3	1415,15	1287,42
Rua Aldo Germano Klein,	CEAT		Imobiliária Ca (16) 2107-800		5	7	4	1415,15	1322,83
Rua Aldo Germano Klein,	CEAT		Imobiliária Ca (16) 2107-800		5	5	4	1415,15	1826,18
Rodovia Domingos Innoce	Novo Mundo		Imobiliária Ca (16) 2107-800		4	15	3	1415,15	1173,9
Avenida Comendador Alfr	Jardim São C		Imobiliária Ca (16) 2107-800		5	25	2	1415,15	770,22
Avenida Getúlio Vargas, nº Vila Izabel			Imobiliária Ca (16) 2107-800		5	14	2	1415,15	891,4
Rua Sebastião Adão Júnio	Jardim Marac		Imobiliária Va (16) 3362.410		3	40	2	1415,15	267,15
Rua José Augusto Ferrari,	Recreio Camp		Imobiliária Va (16) 3362.410		5	15	3	1415,15	1675,75
Avenida Perimetral, s/n	Distrito Indust		Roca Imobiliá (16) 3373-500		5	17	3	1415,15	1138,54
Rua Rio São Francisco, nº	Jardim Jockey		Roca Imobiliá (16) 3373-500		3	30	2	1415,15	548,63
Av. Pres. Juscelino Kubits	Distrito Indust		Premoeng En (11) 3714-483		5	10	4	1415,15	1770,49
Rodovia Washington Luiz	Parque Parais		Lead Imóveis (19) 3324-629		4	22	3	1415,15	1513,16
Rua São Joaquim, nº 130	Vila Monteiro		New York Bro (16) 3419-796		4	40	2	1415,15	504,66
Rua Rafael de Senzi, s/n	Jardim São J		Pinhal Imóvei (16) 3362-123		4	35	2	1415,15	750,77
Referência 6601	CEAT		Pinhal Imóvei (16) 3362-123		5	20	3	1415,15	1095,72
Referência 3518	CEAT		Pinhal Imóvei (16) 3362-123		5	13	3	1415,15	1246,48
Rua José Augusto de Oliv	Vila Izabel		Cardinali Imó (16) 2107-800		4	27	3	1415,15	972,94
Rua Rio Tocantins, nº 130	Jardim Jockey		Cardinali Imó (16) 2107-800		4	18	3	1415,15	747,37

719

Setor urbano	Área do Terreno	Área Total	Valor Total	Valor Unitário
197,46	92640,81	31000	38000000	1225,81
21,94	945	441,7	1500000	3395,97
12,18	2700	660	1077000	1631,82
12,18	2700	1365,37	2000000	1464,8
12,18	2700	1000	3500000	3500
21,94	40000	6100	25000000	4098,36
149,19	2600	2000	4000000	2000
197,46	540,6	400	1060000	2650
36,49	5000	3500	2000000	571,43
65	6973	441	1500000	3401,36
26,33	25230	9000	18000000	2000
49,84	9700	6000	8000000	1333,33
26,33	25000	10000	21000000	2100
21,94	43000	6000	35000000	5833,33
114,09	4708,8	5800	8000000	1379,31
71,26	4334	2220	4240000	1909,91
12,18	2700	1365	1990000	1457,88
12,18	5400	2600	4380000	1684,62
80	1900	1611	2800000	1738,05
57	1650	1620	1780000	1098,77

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Número de Frentes	Origem Informação	Setor Urbano	Topografia	Área Total
Avenida Ayrton Salvador Leopoldino Jr s/n	(Lote 49 - Chac. das Flores)	Chacara das Flores			1	1	9,33	100	4940

808 /

919

Valor Unitário	Moda			Mediana			Média		
	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
0	160,382021	110,350523	233,09715	185,73633	127,795504	269,946775	199,879129	137,526429	290,501737

920  
)

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Estado Conservação	Idade Aparente	Padrão Acabamento <sub>s</sub>	Cub de Cálculo	Cub Depreciado
Avenida Ayrton Salvador Leopoldino Jr nº1351	(Lotes nº10, 12 e 14 da Chácara das Flores)	Chácara das Flores - São Carlos SP			3	20	3	1415,15	1035,53

921  
1

Setor urbano	Área do Terreno	Área Total	Valor Total	Valor Unitário	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
9,33	17656	5000	0	0	1765,57844	1597,24614	1973,57131

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1

927





929

Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação do Laudo			
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação	

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	Adoção de situação paradigma 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	0
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
3	Identificação dos dados de mercado				2

929

929!

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Graus</b>		III	II	I	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6	12

927

Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação do Laudo			
Verificar:	micronumerosidade	extrapolação	



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

928  
115.82  
1916  
1970094724

## Dados do Cadastro Imobiliário

<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b> 05.107.032.001	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b> 2224 AV AYRTON SALVADOR LEOPOLDINO JUNIOR	<b>NÚMERO</b> 0	<b>MATRÍCULA C.R.I</b>	<b>Nº Cadastro</b> 19000
<b>COMPLEMENTO</b> LOC..110 - CHACARA 014	<b>LOTEAMENTO BAIRRO</b> CHACARA DAS FLORES		<b>CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO</b>	
<b>ÁREA DO TERRENO</b> 6.000,00	<b>TEST. PRINCIPAL</b> 40,00	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>APTO</b>   <b>BLOCO</b>   <b>CEP</b> 13570-829

<b>RESPONSÁVEIS - NOME</b> WINSTON MONTEIRO RICETTI FILHO	<b>VÍNCULO</b> PROPRIETARIO
--	--------------------------------

22/07/2019

Relatório de Cadastro Imobiliário



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

## Dados do Cadastro Imobiliário

<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b> 05.107.008.002	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b> 2224 AV AYRTON SALVADOR LEOPOLDINO JUNIOR	<b>NÚMERO</b> 1351	<b>MATRÍCULA C.R.I</b>	<b>Nº Cadastro</b> 18973
<b>COMPLEMENTO</b> LOC..110 - CHACARA 10 E 12	<b>LOTEAMENTO BAIRRO</b> CHAÇARA DAS FLORES		<b>CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO</b>	
<b>ÁREA DO TERRENO</b> 11.654,00	<b>TEST. PRINCIPAL</b> 80,00	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b> 50	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b> Popular	<b>APTO</b>   <b>BLOCO</b>   <b>CEP</b> 13570-829

<b>RESPONSÁVEIS - NOME</b> WINSTON MONTEIRO RICETTI FILHO	<b>VÍNCULO</b> PROPRIETARIO
--	--------------------------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL1970094724

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE21701765330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código WYPXPLJU.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

### Dados do Cadastro Imobiliário

<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b> 05.107.059.001	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b> 2224 AV AYRTON SALVADOR LEOPOLDINO JUNIOR	<b>NÚMERO</b> 310	<b>MATRÍCULA C.R.I</b>	<b>Nº Cadastro</b> 19022
<b>COMPLEMENTO</b> LOC.. 110 - CHACARA 049	<b>LOTEAMENTO BAIRRO</b> CHACARA DAS FLORES		<b>CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO</b>	
<b>ÁREA DO TERRENO</b> 4.940,00	<b>TEST. PRINCIPAL</b> 44,00	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>APTO</b>   <b>BLOCO</b>   <b>CEP</b>     13570-829

RESPONSÁVEIS - NOME

WINSTON MONTEIRO RICETTI

VÍNCULO

PROPRIETÁRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 11:59, sob o número WSCL197009474247017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIA FERREIRA SCHLEIER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2021 às 12:48, sob o número WBRE21701765330. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010638-83.2003.8.26.0068 e código WYPXPLJU.