



Foto 16: Brinquedos de ferro para playground infantil (1 jogo)
Descrição: Jogo de brinquedos de ferro para playground infantil
 Estado de conservação: REGULAR



Foto 17: Idem, brinquedos de ferro para playground infantil



Foto 18: Idem, brinquedos de ferro para playground infantil



Foto 19: Ilustração de trave de futebol (4 unidades)

Descrição: Trave de futebol, composta por tubo de aço de 2" (50,80mm, espessura = 2mm), sendo 2 tubos na posição vertical (2x2,00m) mais 1 tubo na posição horizontal (3,00m), comprimento total de tubo=7,00m/trave x 4 traves = 28,00m (sem rede).
Estado de conservação: REGULAR



Foto 20: Poste de luz led pétala duplo externo (3 unidades)

Descrição: Poste de luz led pétala duplo externo 3000k 36w bivolt 256x80x24,5 aço fosfatizado-ideal iluminação P-83/2, apoiado em base de concreto com dimensão de 0,60m x 0,60m x 0,40m.

Estado de conservação: BOM



Foto 21: Poste de luz led pétala externo (4 unidades)

Descrição: Poste de luz led pétala externo 3000k 18w bivolt 256x50x24,5 aço fosfatizado-ideal iluminação P-83/1, apoiado em base de concreto com dimensão de 0,60m x 0,60m x 0,40m.

Estado de conservação: BOM



Foto 22: Vegetação diversificada (Qde. estimada 50,00 unidades)

Descrição: Árvores de médio e grande porte de qualidade diversificada.

Aspecto vegetativo: REGULAR



Foto 23: Idem, vegetação diversificada



Foto 24: Idem, vegetação diversificada



Foto 25: Piscina 20,00m x 28,00m 560,00m2), 1 unidade

Descrição: Piscina desativada, em estado péssimo; está sendo aterrada.
Estado de conservação: PÉSSIMO



Foto 26: Piscina de formato irregular, 1 unidade

Descrição: Piscina desativada, em estado péssimo; será aterrada.
Estado de conservação: PÉSSIMO



Foto 27: Gramado

Descrição: Grama em estado péssimo de conservação, sem aproveitamento.
Estado de conservação: PÉSSIMO

Andradina, 04 de agosto de 2.022.

Nelson de Souza
Perito avaliador nomeado



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800
Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; (18) 99709-7479 (WhatsApp)
Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” – ANDRADINA / SP.

Boletim Econômico - Junho de 2022(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jun/21	155,87	2,94	11,37	18,28	150,48	3,32	5,93	7,63	163,49	2,52	19,09	35,25	146,64	2,68	5,01	5,62
jul/21	157,47	1,03	12,51	18,32	150,48	0,00	5,93	6,39	167,28	2,32	21,85	37,31	146,64	0,00	5,01	5,01
ago/21	158,36	0,57	13,15	18,22	150,48	0,00	5,93	6,39	169,39	1,26	23,39	36,73	146,64	0,00	5,01	5,01
set/21	159,55	0,75	14,00	17,08	150,48	0,00	5,93	6,15	172,20	1,66	25,43	33,54	146,64	0,00	5,01	5,01
out/21	159,55	0,00	14,00	15,68	150,48	0,00	5,93	5,93	172,19	0,00	25,43	29,98	146,64	0,00	5,01	5,01
nov/21	159,95	0,25	14,28	14,87	150,75	0,17	6,12	6,12	172,78	0,34	25,86	27,45	146,79	0,11	5,12	5,12
dez/21	160,32	0,23	14,55	14,55	151,06	0,21	6,34	6,34	173,25	0,27	26,20	26,20	146,79	0,00	5,12	5,12
jan/22	160,92	0,38	0,38	13,70	151,06	0,00	0,00	6,34	174,68	0,82	0,82	23,89	146,79	0,00	0,00	5,12
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12
mar/22	161,65	0,27	0,83	10,77	151,06	0,00	0,00	6,26	176,41	0,58	1,82	16,63	146,79	0,00	0,00	5,12
abr/22	162,88	0,76	1,60	9,95	151,46	0,26	0,26	6,42	178,78	1,35	3,19	14,41	146,79	0,00	0,00	5,12
mai/22	169,38	3,99	5,65	11,87	160,03	5,66	5,93	9,88	182,61	2,14	5,40	14,50	153,51	4,58	4,58	7,49
jun/22	173,06	2,17	7,94	11,03	164,02	2,49	8,57	8,99	185,66	1,67	7,16	13,56	160,27	4,40	9,18	9,29

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	915,08	51,67
Material	803,98	45,40
Despesas Administrativas	51,99	2,94
Total	1.771,05	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,88%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.738,21	2,22	R-1	2.104,78	2,24	R-1	2.588,74	2,25
PP-4	1.631,22	2,00	PP-4	2.014,33	2,19	R-8	2.108,38	2,14
R-8	1.564,29	2,00	R-8	1.771,05	2,17	R-16	2.262,87	2,14
PIS	1.192,16	1,91	R-16	1.717,86	2,12			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2022 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.063,32	2,07	CAL-8	2.183,67	2,01
CSL-8	1.786,68	2,16	CSL-8	1.923,89	2,11
CSL-16	2.382,76	2,12	CSL-16	2.562,32	2,06
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.846,83	2,04			
GI	1.021,55	2,10			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Boletim Econômico - Junho de 2022(desonerado)****Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, junho de 2022**

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	7,98	2,70
Pedreiro	9,73	2,96
Carpinteiro	9,82	2,40
Armador	9,99	2,67
Eletricista	10,20	3,24
Encanador	10,05	3,40
Pintor	10,19	3,14

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, junho de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	60,53	4,40

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3.a (Terceira) Vara Cível da
Comarca de Andradina-SP**

Processo nº 1000965-30.2016.8.26.0024

Ação: Processo Administrativo – Seção Cível

Requerente e Representante (Ativo): **Justiça Pública e outro**

Representado (Passivo): **CASTILHO TÊNIS CLUBE**

Nelson de Souza, brasileiro, Eng. Civil, CREA - SP-0682562800, Perito Avaliador Nomeado, já qualificado nos autos acima referenciado, em curso perante este digno Juízo e Cartório, em cumprimento ao r. despacho de fls. 584, e, após realizar os estudos necessários, levantamentos, vistorias e pesquisas, vem mui respeitosamente oferecer suas conclusões, no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO

Imóvel urbano denominado **Castilho Tênis Clube** situado na quadra 182. O clube tem frente para a Avenida Dr. Getúlio Vargas s/nº, sendo a quadra formada pelas ruas José Leandro de Souza, Tufik Abbud, Roberto Rezende Telles, objeto da matrícula **CRI 5.889** (Andradina-SP).

OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a determinação do **VALOR COMERCIAL REAL DO IMÓVEL.**

VALOR FINAL APURADO (Base julho/2022)

Valor do imóvel (Vi)

$Vi = Vt + Vb$, onde:

Vt = valor do terreno;

Vb = valor das benfeitorias

Vi = valor do imóvel;

Logo:

$Vt = R\$ 1.920.000,00$

$Vb = R\$ 398.382,75$

$Vi = R\$ 1.920.000,00 + R\$ 398.382,75 =$

R\$ 2.318.382,75 (Dois milhões, trezentos e dezoito mil, trezentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos-R\$ base julho/2022).

Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

SUMÁRIO

1.0) PRELIMINARES

2.0) CRITÉRIOS E METODOLOGIA

3.0) RESSALVAS E PRINCÍPIOS

4.0) VISTORIA

5.0) AVALIAÇÃO

6.0) CONCLUSÃO

1.0) PRELIMINARES

a) Breve Informação do que se fez constar na inicial

De acordo com os elementos de informação constantes nos autos do processo nº 1000141-71.2016.8.26.0024, foi requerida expedição de alvará judicial, objetivando que fosse permitida a entrada de pessoas com idade superior a 16 anos completos, desacompanhadas, e menores de 16 anos, desde que acompanhadas pelo responsável legal, no evento denominado “Carnaval”, que aconteceu no CASTILHO TÊNIS CLUBE, nos dias 05, 06, 07 e 08 de fevereiro de 2016 (fl. 02).

O alvará foi expedido por ordem deste Juízo.

Sucedendo que o Conselho Tutelar de Castilho, que compareceu ao local do evento, pelo Ofício nº 33/2016 (em anexo), informou que “o evento denominado “Carnaval”, realizado nos dias 05 a 08 de fevereiro de 2016 foi fiscalizado por este colegiado, onde constatamos a presença de menores desacompanhados dos pais e em desacordo com a faixa etária permitida”.

b) Fls. 107 dos autos faz constar:

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido** deduzido na representação para **condenar** os réus **Felipe Alves de Castro** e **Castilho Tênis Clube**, por violação aos artigos 258, c.C art. 149, inciso I, “b”, ambos da Lei nº 8.069/90, ao pagamento de multa respectivamente equivalente a 20 salários de referência vigentes na data do pagamento, em favor do Fundo Municipal da Criança e do Adolescente ou outra entidade selecionada pelo Juízo das Execuções com atuação na Infância e Juventude.



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

c) Fls. 560 dos autos:

Livro N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA		FOLHA		CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ANDRADINA - S. PAULO	
5 089		01		ANDRADINA, 04 de Outubro de 1978	

Um terreno urbano situado em Castilho, desta comarca, composto pelas datas A-B-C-D-G e H da quadra n.º 182, medindo cada uma 20x40m. ou sejam 800m², fazendo frente para a Rua Chiquinho Teodoro, esquina com a Rua José Luciano Pereira, antiga Rua do Abrigo, do outro lado com a Rua Geraldo Cruz e pelos fundos com as cotas E e F, sem benfeitorias".

PERDAJETARIO: João Gomes Trindade, brasileiro, viúvo, lavrador, residente em Castilho

TRANSCRIÇÃO ADQUISITIVA: 9 110 - Andradina

o Escriv. *Teigio R.*

N.º 01/5 989 - O imóvel acima foi adjudicado a favor do **CASTILHO TENIS CLUBE**, pessoa jurídica com sede em Castilho, conforme Carta de Adjudicação datada de 03.12.78, assinada pelo Dr. José Joaquim Chaveseto, extraída dos autos de Arrolamento n.º 1 434/78 dos bens do Espólio de João Gomes Trindade, julgada por sentença de 19.03.78. O imóvel foi avaliado por Cr\$ 30 000,00.

Andradina, 04 de Outubro de 1978.

o Escriv. *Teigio R.*

D: 300,00
E: 66,00
A: 48,30

d) Fls. 562 dos autos:

LIVRO Nº02-REGISTRO GERAL		
MATRÍCULA	FOLHA	ANDRADINA, 19 DE OUTUBRO DE 2021
5 889	02	

PROTOCOLO Nº 134274

Av. 03/5 889 - PENHORA - Conforme Certidão de Penhora expedida em 16 de outubro de 2021 às 10:21:16hs., por José Wilson da Silva Souza; Escrivão/Diretor. Luiz José de Paiva; 3º Oficial Judicial; Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; Comarca de Andradina-SP, documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 8º do artigo 859 do CPC e Provimento CG.8/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14/04/2009, extraída do Processo de Execução Civil; Número da Ordem: 10009653020189260024; tendo como Exequente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ/MF nº 01.469.760/0001-90**; e, como Executados: **FELIPE ALVES DE CASTRO - CPF/MF nº 230.725.448-08**; e, **CASTILHO TENIS CLUBE - CNPJ/MF nº 51.843.019/0001-30**, foi penhorado o imóvel objeto da presente, pelo valor de R\$ 22 000,00=(Vinte e dois mil reais); e, nomeado como depositário o executado: Castilho Tênis Clube. Documentos prenotados e arquivados em pasta digital sob o nº 134274, em 18/10/2021.

Andradina, 19 de outubro de 2021.

O Escrevente Substituto, *Crislano Bezerra do Carmo*

Isento. (Assist. Judic. Gest. J. G. 18/10/2021, pelo Digital: 1244203F10000000077743216



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP - 0682562800
Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)
Rua Amazonas nº 118, Bairro "Stella Maris" - ANDRADINA/SP.

e) Comentários do Perito:

Com a consumação da penhora acima, este profissional foi nomeado por este r. Juízo para proceder a avaliação do imóvel em questão.

2.0) CRITÉRIOS E METODOLOGIA

2.1) Metodologia empregada

NBR 14.653-2/2.004 – Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

2.2) Critério utilizado para apuração do terreno: Por amostragem

2.3) Critério utilizado para apuração do valor da benfeitoria: Método de custo

3.0) RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e conclusões;
- b) Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, quem preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens desta avaliação;
- g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.



4.0) VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de julho de 2.022, com início às 14,30 horas.

4.1) Do Local

O local onde está inserido o imóvel, objeto da avaliação, é a Avenida Dr. Getúlio Vargas, principal acesso à cidade de Castilho, portanto área nobre, ocupada por edificações tipo residencial e com predominância de edificações destinadas à comércio diversificado.



4.2) Do Terreno

Área do terreno: $80,00\text{m} \times 80,00\text{m} = 6.400,00\text{m}^2$

Observação:

A matrícula CRI nº 5.889 faz constar a área de $5.600,00\text{m}^2$.



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800
Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)
Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

4.3) Descrição das benfeitorias e suas características

(Informações e constatações apuradas na vistoria realizada na data de 28 de julho de 2022:

Edificação 1: Portal de acesso ao clube (Área = 24,60m²), 01 unidade

Descrição: Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, com dimensão de 10,00m x 2,00m mais 4,00m x 1,15m (Área construída pé direito 2,85m, piso cimentado, forro laje de concreto, com instalações elétricas e hidráulicas.

Estado de conservação: REGULAR

(V. Relatório Fotográfico, foto 2).

Edificação 2: Edificação de apoio (Área = 49,73m²), 1 unidade

Descrição: Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 2,80m, com dimensão de 7,65m x 6,50m (Área 49,73m²), piso cimentado, sem forro, coberta com telhas de fibrocimento tipo kalhetão, com instalações elétricas e hidráulicas.

Estado de conservação: PRECÁRIO

(V. Relatório Fotográfico, foto 4).

Edificação 3: Lanchonete (Área = 83,86m²), 01 unidade

Descrição: Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 2,80m, piso cimentado, sem forro, coberta com telhas de fibrocimento, com dimensão de 7,50m x 9,80m mais 2,80m x 3,70m (Área total 83,86m²), com instalações elétricas e hidráulicas.

Estado de conservação: PRECÁRIO

(V. Relatório Fotográfico, foto 5).

Edificação 4: Galpão aberto (Área = 330,00m²), 01 unidade

Descrição: Galpão aberto, constituído de 10 pilares de alvenaria de 0,45m x 0,45m, com enchimento de concreto armado, coberto com telha metálica apoiada em estrutura metálica, pé direito 4,00m, piso cimentado (50%), piso cerâmico (50%), sem forro, com dimensão de 20,00m x 16,50m (Área total 330,00m²), com instalações elétricas e hidráulicas.

Estado de conservação: REGULAR

(V. Relatório Fotográfico, foto 7).

Edificação 5: Sala de Administração, dotada de sanitários públicos masculino e feminino (Área = 42,16m²), 01 unidade

Descrição: Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 3,00m, forro laje de concreto, piso cimentado, dimensão 6,20m x 6,80m (42,16m²), com instalações elétricas e hidráulicas.

Estado de conservação: REGULAR

(V. Relatório Fotográfico, foto 8).

Box-chuveiro (4,92m²/unidade), 02 unidades

Descrição: Box-chuveiro construído em alvenaria de tijolos comuns, piso cerâmico, altura 1,50m, revestido com azulejo 0,15x0,15m nas duas faces, com instalação hidráulica.

Estado de conservação: REGULAR

(V. Relatório Fotográfico, foto10).

Reservatório de água elevado (1 unidade)

Descrição: Reservatório de água construído em alvenaria de tijolos comuns de barro, diâmetro 1,80m, parede espessura 0,20m, altura 4,50m.

Estado de conservação: REGULAR

(V. Relatório Fotográfico, foto11).

Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (3 unidades)

Descrição: Banco de concreto constituído por tampo de concreto com dimensão de 2,50m x 0,35m x 0,07m de espessura, apoiado em dois pilaretes de alvenaria de tijolos comuns (7fiadas)/pilarete e sobre o solo base de concreto com dimensão de 2,70m x 1,00m x 0,06m de espessura.

Estado de conservação: BOM

(V. Relatório Fotográfico, foto12).



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (1 unidade)

Descrição: Banco de concreto constituído por tampo de concreto com comprimento total de 7,32m x 0,32m de largura e 0,07m de espessura, apoiado em quatro pilaretes de alvenaria de tijolos comuns (7fiadas)/pilarete e sobre o solo base de concreto com dimensão de 3,15m x 3,15m x 0,06m de espessura.

Estado de conservação: REGULAR (base de concreto quebrada)

(V. Relatório Fotográfico, foto13).

Jogo de mesa de concreto (1 jogo).

Descrição: Jogo de mesa de concreto diâmetro 0,90m, com 4 banquetas de concreto diâmetro 0,27m sobre base de concreto com dimensão de 2,00m x 2,00m, espesura de 0,05m (1 jogo).

Estado de conservação: BOM

(V. Relatório Fotográfico, foto14).

Passeio de alvenaria de tijolos comuns revestidos (Qde. Estimada 250,00m)

Descrição: Passeio de alvenaria de tijolos comuns revestidos, dimensão: largura 0,15m, altura 0,25m, comprimento 250,00m.

Estado de conservação: BOM

(V. Relatório Fotográfico, foto15).

Brinquedos de ferro para playground infantil (1 jogo)

Descrição: Jogo de brinquedos de ferro para playground infantil

Estado de conservação: REGULAR

(V. Relatório Fotográfico, foto16).

Trave de futebol (4 unidades)

Descrição: Trave de futebol, composta por tubo de aço de 2" (50,80mm, espessura = 2mm), sendo 2 tubos na posição vertical (2x2,00m) mais 1 tubo na posição horizontal (3,00m), comprimento total de tubo=7,00m/trave x 4 traves = 28,00m (sem rede).

Estado de conservação: REGULAR

(V. Relatório Fotográfico, foto19).

Poste de luz led pétala duplo externo (3 unidades)

Descrição: Poste de luz led pétala duplo externo 3000k 36w bivolt 256x80x24,5 aço fosfatizado-ideal iluminação P-83/2, apoiado em base de concreto com dimensão de 0,60m x 0,60m x 0,40m.

Estado de conservação: BOM

(V. Relatório Fotográfico, foto 20).

Poste de luz led pétala externo (4 unidades)

Descrição: Poste de luz led pétala externo 3000k 18w bivolt 256x50x24,5 aço fosfatizado-ideal iluminação P-83/1, apoiado em base de concreto com dimensão de 0,60m x 0,60m x 0,40m.

Estado de conservação: BOM

(V. Relatório Fotográfico, foto 21).

Vegetação diversificada (Qde. estimada 50,00 unidades)

Descrição: Árvores de médio e grande porte de qualidade diversificada.

Aspecto vegetativo: REGULAR

(V. Relatório Fotográfico, foto 22).

Piscina 20,00m x 28,00m 560,00m2), 1 unidade

Descrição: Piscina desativada, em estado péssimo; está sendo aterrada.

Estado de conservação: PÉSSIMO

(V. Relatório Fotográfico, foto 25).

Piscina de formato irregular, 1 unidade

Descrição: Piscina desativada, em estado péssimo; será aterrada.

Estado de conservação: PÉSSIMO

(V. Relatório Fotográfico, foto 26).

Gramado

Descrição: Grama em estado péssimo de conservação, sem aproveitamento.

Estado de conservação: PÉSSIMO

(V. Relatório Fotográfico, foto 27).



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)

Rua Amazonas nº 118, Bairro "Stella Maris" - ANDRADINA/SP.

5.0) AVALIAÇÃO

5.1) Determinação do valor do terreno (Vt)

5.1.1) Determinação do valor unitário do terreno (Vt)

DEMONSTRATIVO DOS CÁLCULOS									
ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS (R\$ - Base julho/2022)						Local da amostra			
Elemento	Natureza da transação	Dimensão (m)	Área (m2)	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m2)				
Amostral									
1	Neg. Realiz.	10,00 x 40,00	400,00	130.000,00	325,00	Av. Dr. Getúlio Vargas, Castilho-SP.			
2	Oferta	12,00 x 27,00	324,00	113.400,00	350,00	Lot. Resid. Eudorado Park, Castilho-SP.			
3	Neg. Realiz.	12,15 x 40,00	486,00	153.533,33	315,91	Av. Dr. Getúlio Vargas, Castilho-SP.			
4	Neg. Realiz.	10x40+15x40	1.000,00	310.000,00	310,00	R. Osório Junq. esq. c/ R. Tufik Abud, Castilho-SP			
5	Neg. Realiz.	15,00 x 40,00	600,00	225.000,00	375,00	Av. Dr. Getúlio Vargas, Castilho-SP.			
HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS									
Elemento amostral	Natureza da transação	Valor unitário (R\$/m2)	Correção do preço à vista	Correção da elasticidade	Cálculo do Fator de Área	Cálculo do fator de frente	Cálculo do fator de transpos.	Cálculo do fator de atualização	Valor unitário homog. (R\$/m2)
1	Neg. Realiz.	325,00	1,00	1,00	0,9170	1,0000	1,0000	1,0000	298,03
2	Oferta	350,00	1,00	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	315,00
3	Neg. Realiz.	315,91	1,00	1,00	0,9882	1,0000	1,0000	1,0000	312,17
4	Neg. Realiz.	310,00	1,00	1,00	0,9292	1,0000	1,0000	1,0000	288,04
5	Neg. Realiz.	375,00	1,00	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	375,00
Média aritmética									317,65
ADOTADO VALOR UNITÁRIO = R\$ 300,00/m2, base julho/2022									

5.1.2) Determinação do valor total do terreno (Vt)

Valor unitário (demonstrado acima): R\$ 300,00/m2

Área do terreno: 80,00m x 80,00m = 6.400,00m2

Valor total do terreno: R\$ 300,00/m2 x 6.400,00m2 = R\$ 1.920.000,00

5.2) Determinação das benfeitorias (Vb)

Tendo em vista o Relatório Fotográfico, em anexo, o qual aponta as características das construções, acabamento, estado de conservação, idade aparente, entre outros aspectos apurados "in loco", além de outras informações, apresentamos a seguir, em conformidade com o anexo IV, cujo resumo se apresenta a seguir:



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800
Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)
Rua Amazonas nº 118, Bairro "Stella Maris" - ANDRADINA/SP.

PLANILHA - DEMONSTRATIVO DAS BENFEITORIAS (Valor base julho/2022) - RESUMO					
ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UN	VALOR DEPRECIADO	
				UNIT.	TOTAL
1.00	Edificação 1: Portal de acesso ao clube (Área = 24,60m²), 01 unidade	24,60	m²	1.108,10	27.259,26
2.00	Edificação 2: Edificação de apoio (Área = 49,73m²), 1 unidade	49,73	m²	738,73	36.737,04
3.00	Edificação 3: Lanchonete (Área = 83,86m²), 01 unidade	83,86	m²	738,73	61.949,90
4.00	Edificação 4: Galpão aberto (Área = 330,00m²), 01 unidade	330,00	m²	612,93	202.266,90
5.00	Edificação 5: Sala de Administração, dotada de sanitários públicos masculino e feminino (Área = 42,16m²), 01 unidade	42,16	m²	1.108,10	46.717,50
6.00	Box-chuveiro (4,92m²/unidade), 02 unidades	9,84	m²	221,62	2.180,74
7.00	Reservatório de água elevado (1 unidade)	2,54	m²	221,62	562,91
8.00	Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (3 unidades)	3,00	un	400,00	1.200,00
9.00	Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (1 unidade)	1,00	un	600,00	600,00
10.00	Jogo de mesa de concreto (1 jogo).	1,00	jogo	600,00	600,00
11.00	Passeio de alvenaria de tijolos comuns revestidos (Qde. Estimada 250,00m)	250,00	m	13,85	3.462,50
12.00	Brinquedos de ferro para playground infantil (1 jogo)	1,00	un	1.799,40	1.799,40
13.00	Trave de futebol (4 unidades)	28,00	m	42,98	1.203,44
14.00	Poste de luz led pétala duplo externo (3 unidades)	3,00	un	1.021,22	3.063,66
15.00	Poste de luz led pétala externo (4 unidades)	4,00	un	718,00	2.872,00
16.00	Vegetação diversificada (Qde. estimada 50,00 unidades)	50,00	un	118,15	5.907,50
17.00	Piscina 20,00m x 28,00m, 560,00m², 1 unidade	560,00	m²	0,00	0,00
18.00	Piscina de formato irregular, 1 unidade	0,00	m²	0,00	0,00
19.00	Gramado	0,00	m²	0,00	0,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS (R\$ BASE JULHO/2022)					398.382,75

5.3) Valor do imóvel (Vi)

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_t = valor do terreno;

V_b = valor das benfeitorias

V_i = valor do imóvel;

Logo:

$V_t = R\$ 1.920.000,00$

$V_b = R\$ 398.382,75$

$V_i = R\$ 1.920.000,00 + R\$ 398.382,75 =$

$R\$ 2.318.382,75$

(Dois milhões, trezentos e dezoito mil, trezentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos (R\$ base julho/2022)).



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800
Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)
Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

6.0) CONCLUSÃO

Após vistoria, levantamento e pesquisas, conclui-se que o valor do imóvel, objeto da questão, possui o seguinte valor:

R\$ 2.318.382,75

(Dois milhões, trezentos e dezoito mil, trezentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos (R\$ base julho/2022)).

E, tendo concluído o presente Laudo em 10 (dez) folhas, impressas eletronicamente, de um só lado, acompanhado dos anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este Laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Bibliografia:

- . Norma Técnica NBR 14.653-2/2.004 – Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- . Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos-José Fiker (Editora Pini)
- . Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações-Sérgio Antonio Abunahman (Editora Pini);
- . Engenharia de Avaliações-Rubens Alves Dantas (editora Pini);

Os seguintes anexos acompanham o laudo:

- Anexo I: Relatório Fotográfico;
- Anexo II: Elementos Amostrais;
- Anexo III: Demonstrativo de Cálculo do Valor do Terreno;
- Anexo IV: Demonstrativo de Cálculo do Valor das Benfeitorias;
- Anexo V: Boletim Econômico da SINDUSCON-SP-jun/2022-deson.;

Requeiro sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Nestes termos,
P. Deferimento.

Andradina, 04 de agosto de 2.022.

Nelson de Souza
Perito avaliador nomeado

Formado em Engenharia Civil pela Universidade de Mogi das Cruzes
Ex-funcionário da Construtora Construções e Comércio Camargo Corrêa S/A
Acompanhou a empresa na construção das Usinas Hidrelétricas de Água Vermelha - MG, Tucuruí - PA, Itaipu - PR e Porto Primavera-SP, desempenhando os cargos de Eng. Civil Pleno, Assistente Técnico de Planejamento, Assistente Técnico de Área Comercial e Analista de Projetos.



Nelson de Souza Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800
Escritório Profissional: engnsouza@yahoo.com.br; Fone (18) 99709-7479 (WhatsApp)
Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ANDRADINA****FORO DE ANDRADINA****3ª VARA**

Rua Paes Leme, 2052, Stella Mares, . - CEP 16901-110, Fone: (18)
3722-8200, Andradina-SP - E-mail: andradina3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1000965-30.2016.8.26.0024**
 Classe – Assunto: **Processo Administrativo - Seção Cível**
 Requerente e **Justiça Pública e outro**
 Representante (Ativo):
 Representado **CASTILHO TÊNIS CLUBE**
 (Passivo):

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se as partes acerca do laudo pericial juntado, no prazo legal de quinze dias.

Nada Mais. Andradina, 05 de agosto de 2022. Eu, ____, Glauco Marçon da Silva, Assistente Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ANDRADINA****FORO DE ANDRADINA****3ª VARA**

Rua Paes Leme, 2052, Stella Mares, . - CEP 16901-110, Fone: (18)
3722-8200, Andradina-SP - E-mail: andradina3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO – VISTA AO MP.**

Processo Digital nº: **1000965-30.2016.8.26.0024**
 Classe – Assunto: **Processo Administrativo - Seção Cível**
 Requerente: **Justiça Pública e outro**
 Representado (Passivo): **CASTILHO TÊNIS CLUBE**

Justiça Gratuita

Ato Ordinatório

Vista ao Ministério Público.

Andradina, 05 de agosto de 2022.

Eu, ____, Glauco Marçon da Silva, Assistente Judiciário.