

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Cível  
do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo SP.****Processo: n° 0005096-31.2021.8.26.0011****Ação: Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**

**Rui das Neves Martins**, Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação em **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**, promovida por **Banco Bradesco S/A.** contra **Sabre Segurança e Vigilância Ltda. e outro**, nos termos do Artigo 474 do CPC<sup>1</sup>., vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, comunicar que será realizada na data de **05 de setembro de 2024, às 10h30**, vistoria no imóvel objeto da avaliação, localizado na Avenida da Felicidade, n° 397, Cidade Nova Itu/SP, Cep: 13308-050, descrito na matrícula 64.738.

Ademais, o subscritor solicita que no dia e horário dos exames periciais esteja disponível o acesso ao interior do imóvel para subsidiar os levantamentos técnicos.

Outrossim, com fulcro no Art. 473, §3º do CPC., requer que a Requerida disponibilize a seguinte documentação:

- ✓ Levantamento Topográfico da Área
- ✓ Cópia de IPTU
- ✓ Projeto Arquitetônico das construções

Por fim, para execução dos trabalhos periciais de campo, o signatário será auxiliado pelo técnico Sr. Anderson Fernandes de Souza, portador do RG. 25.017.745-6.

Termos em que,

**Pede Deferimento.**

São Paulo, 31 de julho de 2024.

**Rui das Neves Martins****Eng<sup>o</sup> Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre** pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado** pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.**CREA 060.149.660.4**

e-mail: ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Cível  
do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo SP.**

Processo: nº 0005096-31.2021.8.26.0011

Ação: Cumprimento de sentença - Contratos Bancários

**Rui das Neves Martins**, Engenheiro Civil e Eletricista, perito judicial nomeado nos autos da ação em **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**, promovida por **Banco Bradesco S/A.** contra **Sabre Segurança e Vigilância Ltda. e outro**, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

**LAUDO  
TÉCNICO**



Membro titular do  
Ibape SP nº 664

## **SUMÁRIO**

- I.** RESUMO DE VALORES
- II.** PRELIMINARES
- III.** VISTORIA
- IV.** CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS
- V.** CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- VI.** CONCLUSÃO
- VII.** ENCERRAMENTO

### **Anexo:**

anexo: **01** Planilhas de cálculos comparativos.

## I. RESUMO DE VALORES

- Imóvel localizado na Avenida da Felicidade, nº 397, Gleba B, bairro Varejão, Cidade Nova I, município de Itu, estado de São Paulo, descrito na matrícula 64.738 do ORIC/Itu/SP:

<b>Valor Total de Mercado do Imóvel</b>
<b>R\$ 2.970.000,00</b>
<b>(Dois milhões novecentos e setenta mil reais)</b>
Válido para data base “Novembro de 2024”



## II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação Cumprimento de sentença - Contratos Bancários, promovida por **Banco Bradesco S/A.** contra **Sabre Segurança e Vigilância Ltda. e outro**, processo nº 0005096-31.2021.8.26.0011, em curso perante esse E. Cartório e Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros SP.
- 2.2) A r. Decisão à fl. 587 dos autos, deferiu a produção da prova pericial de engenharia para avaliar o imóvel objeto da penhora, mister para qual honrou o subscritor para atuar como auxiliar da justiça (perito judicial), facultando às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.



- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pela perícia.

### III. VISTORIA

#### 3.1) Diligência Pericial:

3.1.1) Impende notar, em primeiro lugar, para atender o disposto no artigo 474 do CPC, foi agendado judicialmente o início da prova pericial de engenharia conforme certidão à fl. 613 dos autos:



3.1.2) Na data e horário agendado, o mister foi realizado na presença dos participantes elencados a seguir:

- **Requerente:** Ausente
- **Requerido:** Ausente
- **Terceiro:** Sr. Marcos (locatário do imóvel)

3.1.3) O imóvel se encontra alugado para a empresa "Centro de Treinamento Marcos Rota Ltda.", inscrita no CNPJ 45.051.339/0001-55.

3.1.4) A vistoria foi realizada após autorização do locatário do imóvel, onde tudo acompanhou do início ao fim dos levantamentos técnicos.

### 3.2) Cidade de Itu:

3.2.1) Conforme plataforma digital <https://pt.wikipedia.org/wiki/Itu>, a cidade de Itu assim se define:

*Itu é um município do estado de São Paulo, no Brasil, situado na Região Metropolitana de Sorocaba, na Mesorregião Macro Metropolitana Paulista e na Microrregião de Sorocaba. Localiza-se a uma latitude 23°15'51" sul e a uma longitude 47°17'57" oeste, estando a uma altitude de 583 metros. Sua população estimada em 2024 era de 174 561 habitantes, formada principalmente por descendentes de imigrantes portugueses, italianos, japoneses, além de migrantes de outras regiões do Brasil, em especial do Nordeste, além da forte presença de migrantes do estado do Paraná.*

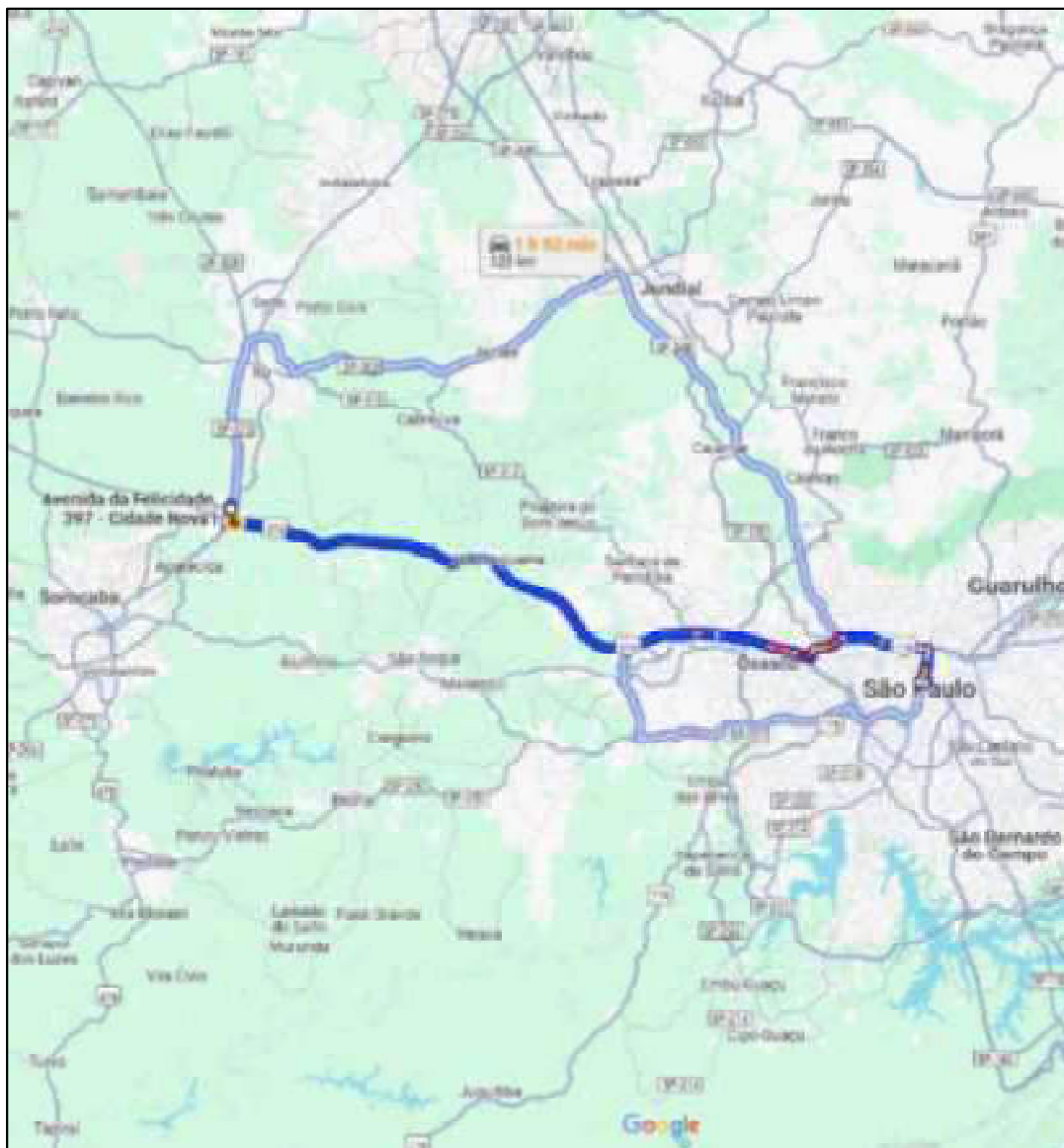
*É o 46º município mais populoso do estado de São Paulo e o 174º no Brasil, além de ser a segunda maior cidade da Região Metropolitana de Sorocaba, atrás apenas de Sorocaba.*

*A cidade é famosa por ter diversos objetos de tamanho exagerado, fama esta inaugurada pelo comediante Francisco Flaviano de Almeida, o famoso Simplício.*





3.2.2) O local dista aproximadamente 87 km Do Marco Zero da Capital de São Paulo - Praça da Sé, conforme reprodução digitalizada da plataforma digital "Google Maps e Earth":



### 3.3) Localização do Imóvel:

3.3.1) O imóvel objeto da presente ação, localiza-se na **Avenida da Felicidade, nº 397, Gleba B, bairro Varejão, Cidade Nova I, município de Itu, estado de São Paulo.**

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

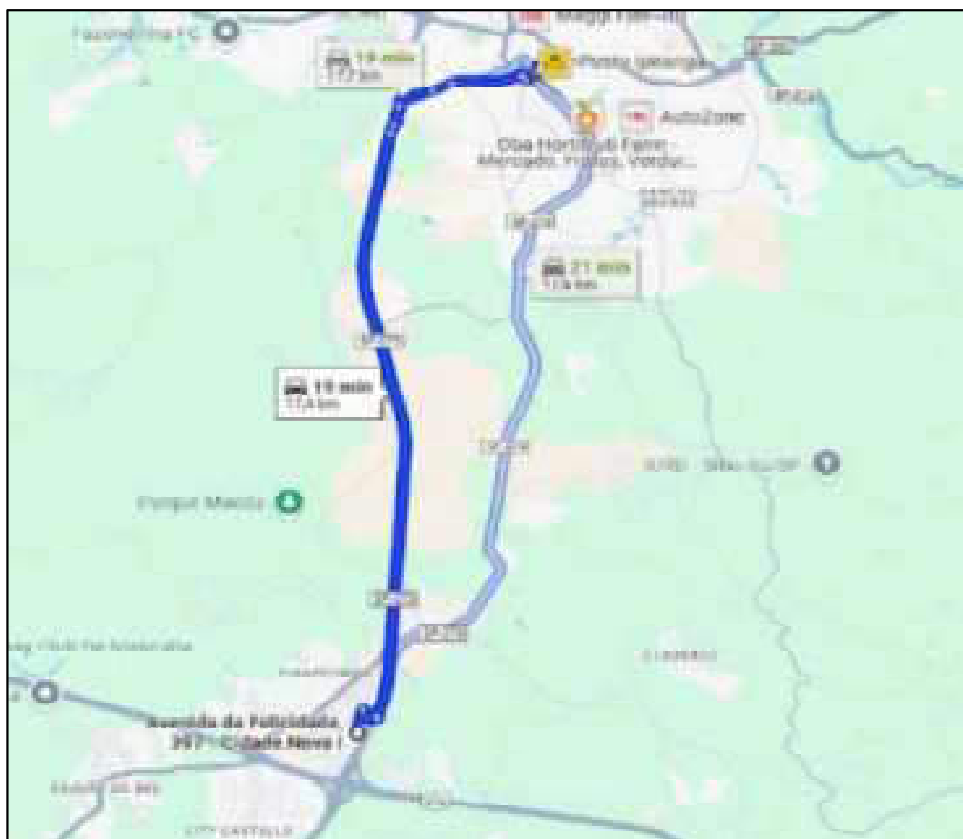
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.

### 3.4) Características da Regionais:

3.4.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio de âmbito local, distribuídos ao longo da Avenida da Felicidade, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, drogarias, minimercados, postos de gasolina, entre outros serviços que atendem a região onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Econômica e Médio

3.4.2) O polo de maior concentração comercial e de serviços se localiza no centro do município de Itu, que dista aproximadamente 17,4 km do imóvel.



3.4.3) A macrorregião se consolida como de uso misto, residencial, comercial e industrial, composta por loteamentos populares, condomínios de padrão médio a superior, comércio e serviços de âmbito local, e centro empresarial na Rodovia Castelo Branco.



### 3.5) **Melhoramentos Públicos:**

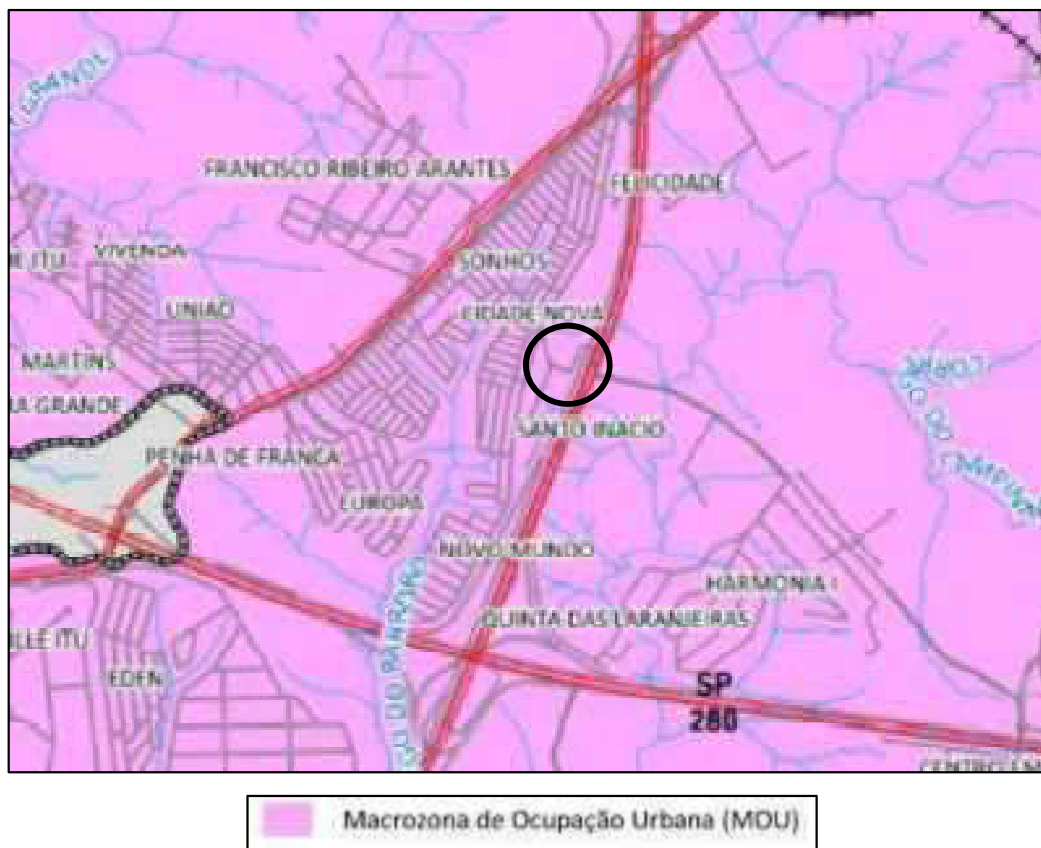
3.5.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação:	Asfáltica
⇒ Iluminação:	Pública/domiciliar
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonia
⇒ Lixo:	Coleta municipal
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas

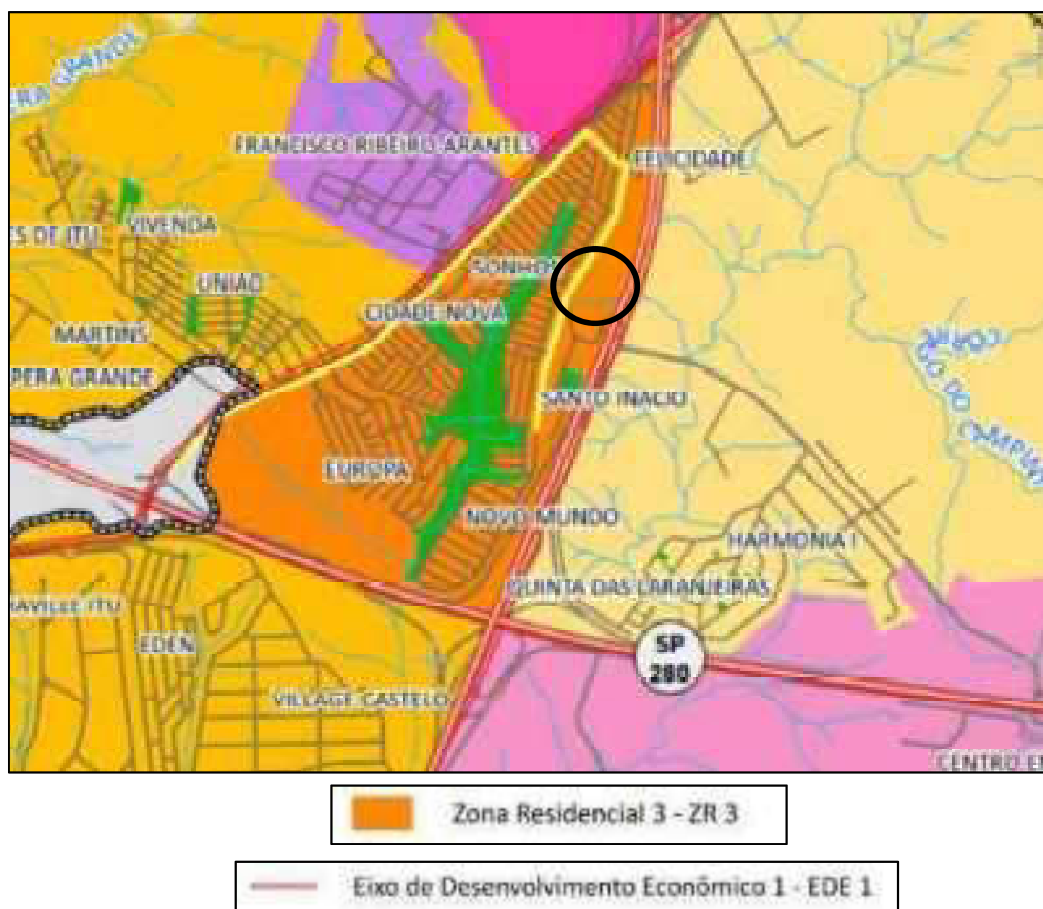
### 3.6) **Classificação de Zoneamento Municipal:**

3.6.1) De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o uso e ocupação do solo do Município de Itu, o imóvel se encontra inserido nos perímetros da Zona Urbana, assim definida:

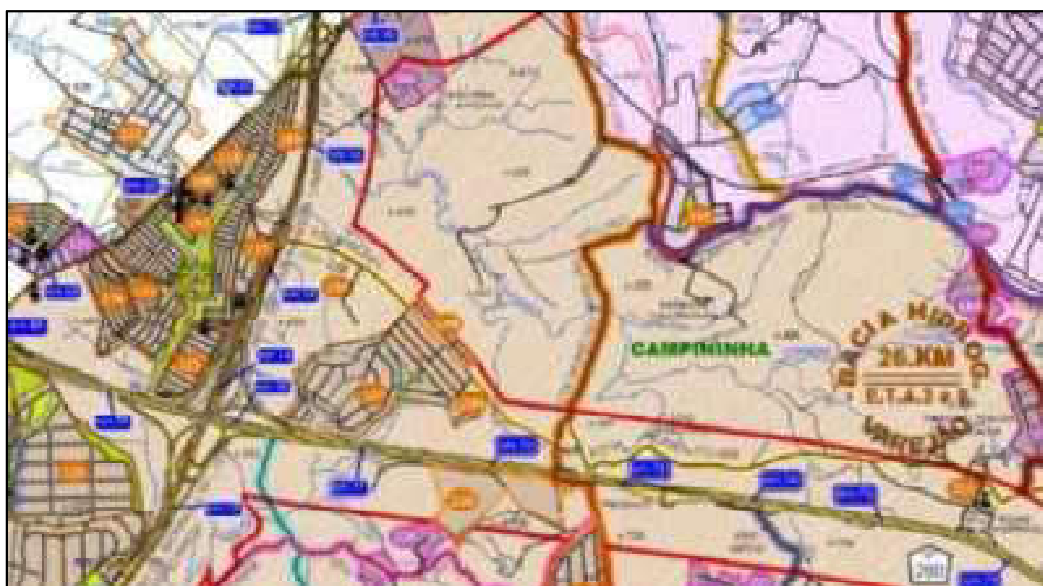
#### ▪ **Macrozoneamento: MOU**



▪ Zoneamento: ZR 3 e EDE 1



▪ Bacia Hidrográfica: Varejão



# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
 Laudos Grafotécnicos

## 3.7) Imóvel e Características:

**3.7.1) Terreno:** O imóvel possui área total tabular de 12.708,97 m<sup>2</sup>, conforme metragens, divisas e confrontações descritas na matrícula n<sup>o</sup> 64.738 do ORIC/Itu/SP:

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula: **064738**      folio: **01**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU - SP**

Itu, 27 de Maio de 2002.

Um imóvel rural denominado Gleba B, do Sítio Aloama, situado à Rodovia do Açúcar, e Avenida da Felicidade, Bairro do Verejão, nesta cidade, assim descrito: "Inicia a divisa no canto (ponto 1), confrontando-se de um lado com a faixa de domínio do DERSA e de outro com a propriedade de Jurandyr Espírito Santo Amaral, segue a divisa, confrontando-se com a propriedade de Jurandyr Espírito Santo Amaral, pelo azimute de 314°22'04" e distância de 186,38m, quando encontra a Avenida da Felicidade (ponto 2), neste ponto a divisa faz canto, deflete à direita e passa a confrontar-se com a Avenida da Felicidade pelo azimute de 10°41'58" e distância de 17,98m (ponto 3), segue ainda numa distância em curva de 33,55m (ponto 4) fazendo a mesma confrontação, a divisa então deflete à direita e passa a confrontar-se com a propriedade de Odeyry Carlos da Silva Palestino, nas seguintes azimutes e distâncias: 4-5, 136°15'29", 11,07m, 5-6, 129°13'38", 14,38m, 6-7, 125°55'21", 32,12m, 7-8, 123°59'04", 4,73m, 8-9, 150°13'55", 23,43m, 9-10, 107°10'33", 15,20m, 10-11, 149°10'50", 9,57m, 11-12, 108°47'10", 16,24m, 12-13, 128°36'15", 6,73m, 13-14, 155°25'35", 6,56m, 14-15, 125°32'30", 9,75m, 15-16, 141°01'45", 4,40m, 16-17, 87°40'28", 7,20m, 17-18, 85°51'54", 25,50m, 18-19, 59°00'10", 14,37m, 19-20, 116°00'35", 4,05m, 20-21, 48°59'21", 1,24m, 21-22, 85°36'14", 17,68m, quando encontra o limite da faixa de domínio do DERSA, a divisa deflete à direita e passa a confrontar-se com a faixa de domínio do DERSA, pelas seguintes azimutes e distâncias: 22-23, 220°35'17", 10,65m, 23-24, 212°52'18", 3,36m, 24-25, 208°58'52", 31,26m, 25-26, 259°50'12", 31,56m, 26-27, 224°05'17", 11,99m, 27-28, 270°11'17", 11,88m, 28-1, 147°42'48", 13,31m, quando encontra o início desta descrição, encerrando a área de 12.708,97m<sup>2</sup> ou 1,2709 hectares".

**PROPRIETÁRIO:** ESPÓLIO DE ANTONIO BRAITI LOPES (CPF n<sup>o</sup> 018.043.838-72), falecido em 24.07.96, que fôra casado com OTÁVIA CASSANI LOPES IRG n<sup>o</sup> 4.559.737-820-SP - CPF n<sup>o</sup> 160.024.388-01), brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Rua Rio Grande do Sul n<sup>o</sup> 35, Bairro Brasil, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01 - Matrícula n<sup>o</sup> 8.999 em 06.09.76, neste Registro.

**CONTINUANTE:** INCRA sob n<sup>o</sup> 832.058.010.170-8, com área total de 0,9ha, Módulo Fiscal: 12ha, N<sup>o</sup> de Mód. Fiscais: 0,00, Mcd.

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.org.br/registro.aspx?sigla=ITU&mat=064738&fol=01>

**saec**  
 Serviço de Atendimento ao Cidadão  
 www.registros.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

coluna	folha
004118	01

Rural: 0,9ha, N<sup>o</sup> de M<sup>o</sup>d. Rural: 0,01 e Fração Mínima de Parcelamento: 0,9ha.

A Oficial, *Rui das Neves Martins* (Ilza Persona Firavanti).

R, 01 - Em 27 de maio de 2.000 (microfilme 107.888).

Conforme Formal de Partilha passado em 27 de janeiro de 1.998 e aditado em 28 de março de 2.002 pelo 1<sup>o</sup> Ofício de Justiça desta Comarca, e saída dos Autos n<sup>o</sup> 214/98 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de ANTONIO MARTI LOPES (CPF n<sup>o</sup> 618.043.839-72), ocorrida no dia 24 de julho de 1.975, no estado civil de casado, verifico-se que o inventário desta matrícula, avaliado em R\$ 2.076,56 (valor venal: R\$ 26.083,89), foi PARTILHADO a viúva-meira OSÁVIA CASSANI LOPES (RG n<sup>o</sup> 6.989.707-889-38 - CPF sob número 189.029.988-01), brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à rua Rio Grande do Sul n<sup>o</sup> 35, Bairro Brasil, nesta cidade, e aos herdeiros-filhos: MARIA DO CARMO CASSANI LOPES SOUZA (RG n<sup>o</sup> 12.818.075-4 - CPF n<sup>o</sup> 065.609.008-12), brasileira, arquiteta, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n<sup>o</sup> 4.228/77 com MARCON VILHA BOVA SOUZA FILHO (RG sob n<sup>o</sup> 8.882.964-8 - CPF n<sup>o</sup> 027.021.018-01), brasileiro, médico, residentes e domiciliados à rua Ramos de Azevedo n<sup>o</sup> 09, no Sococaba-SP, ANOCE CASSANI LOPES (RG n<sup>o</sup> 11.858.643-2 - CPF n<sup>o</sup> 188.841.948-95), brasileiro, dentista, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n<sup>o</sup> 4.228/77 com FÁBIANA DE ARAÚJO LEITE CASSANI LOPES (RG n<sup>o</sup> 25.948.803-8 - CPF n<sup>o</sup> 372.731.078-71), brasileira, do lar, residentes e domiciliados à rua Rio Grande do Sul n<sup>o</sup> 35, Bairro Brasil, nesta cidade, e ANTONIO CASSANI LOPES (RG n<sup>o</sup> 12.858.882-0 - CPF sob n<sup>o</sup> 180.021.848-94), brasileiro, solteiro, assistente, dentista, residente e domiciliado à rua Rio Grande do Sul n<sup>o</sup> 35, Bairro Brasil, nesta cidade, na proporção de 50% à viúva-meira e 15,56% a cada herdeiro-filho. A partilha foi homologada por sentença proferida em 05 de dezembro de 1.998, pelo 3<sup>o</sup> Juiz de Direito da 1<sup>a</sup> Vara desta Comarca, Dr. Caio Marcelo Mendes de Oliveira, transitada em julho de 2000 e em 21 de dezembro de 1.998.

O herevamente autorizado, *[Assinatura]* (Carlos Roberto Dias)

continua na ficha 002

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.

# Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e  
 Laudos Grafotécnicos



**3.7.2) Características topográficas:** O terreno possui formato irregular, topografia declive com testada ao nível da Avenida da Felicidade. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

→ **Nota:** A área não possui acesso pela Rodovia SP 075, denominada Deputado Archimedes Lammoglia, ao passo que, a divisa dos fundos confronta com área de faixa de domínio do DERSA conforme consta na descrição perimetral da área que integra a matrícula. Contudo, o imóvel possui acesso secundário pela via interna o bairro próximo a alça de retorno.

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaguaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

**Em tempo:****FAIXA DE DOMÍNIO**

Corresponde a um conjunto de áreas declaradas de utilidade pública, desapropriadas (por decreto ou apossamento administrativo) e necessárias para implantação das obras da estrada ou rodovia e seus dispositivos operacionais, tais como drenagem, vias marginais, retornos, trevos, pedágios e outras atividades de apoio aos usuários, de acordo com o artigo 3<sup>o</sup> do Decreto Lei 13.626 de 21/10/1943, excluídas as áreas remanescentes.

Conforme o Art. 50 do Código de Trânsito Brasileiro, o uso de faixas laterais de domínio e das áreas adjacentes às estradas e rodovias obedecerá às condições de segurança do trânsito estabelecidas pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via.

**3.7.3) Levantamento Topográfico:** Conforme fl. 611 dos autos, o signatário solicitou cópia do Levantamento Topográfico da área descrita na citada matrícula, porém, não foi disponibilizado pela Requerida. Por outro lado, a Requerente se manifestou à fl. 615, informando não possuir a citada documentação.

---

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244



**3.7.5) Projeção da Área do Terreno:** Inobstante a não disponibilização de Levantamento Topográfico do terreno, lastreado nos elementos técnicos documentais tais como: mapas do sistema de Geoprocessamento ItuGEO, pode-se identificar pontualmente a área descrita na matrícula 64.738, com metragem de 12.798,97m<sup>2</sup>, bem como interferências urbanísticas de ordem ambiental que incidem sobre seu perímetro:

▪ **Área de Terreno**



<b>Tipo do Lote:</b> Urbano	<b>Inscrição:</b> 140133000001000
<b>Endereço Imóvel:</b> AV. DA FELICIDADE	<b>Número:</b> 00397
<b>Bairro:</b> BAIRRO CIDADE NOVA	<b>Cidade:</b> ITU
<b>Quadra:</b> GL-B	<b>Terreno:</b> 12708.97
<b>Frente:</b> 51.53	<b>Fundos:</b>
<b>Direita:</b> 186.36	<b>Esquerda:</b> 230.36

**3.7.6) Interferência Ambiental:** Conforme descrição da matrícula nº 64.738, não se observa registros de áreas com interferências ambientais restritivas, entretanto, após diligências junto ao Secretaria do Meio Ambiente, profícuas análises e estudos dos mapas que integram o sistema de Geoprocessamento ITUGeo, infere-se que parte da área possui interferência ambiental APP- (nascente e curso d'água) da Bacia Hidrográfica do Varejão, conforme desenhos correlacionados ilustrados a seguir:

▪ Desenho digital sem ilustrar as interferências



▪ Desenho digital ilustrando as interferências APP e corpo hídrico



e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br) [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

▪ Área de interferência APP

Observado e projetado a área com base no traçado da área do imóvel localizado no sistema de Geoprocessamento ItuGEO, infere-se a metragem de interferência ambiental “APP” conforme mancha de preservação [traçado azul e mancha cor amarelo], de aproximadamente 7.470,28 m<sup>2</sup> do total da área de 12.708,97 m<sup>2</sup> conforme desenho a seguir:



**Nota:** As projeções digitais da área total do imóvel e de interferência ambiental APP na forma como implementado nas imagens anteriores tomaram como base os dados de camadas e traçados que integram o sistema de Geoprocessamento do ItuGEO, portanto, no caso de eventual divergência das partes com referências aos estudos e áreas, para novos estudos técnicos, necessário disponibilizar, por quem de direito, do Levantamento Topográfico Planimétrico da área descrita na matrícula 68.734, e certidões de uso do solo e de diretrizes do imóvel.



- **Nota 02:** Para demolições das construções existentes e/ou novos aproveitamentos construtivos e supressão de árvores, se faz necessário apresentação de projeto arquitetônico após processos aprovados junto aos órgãos da Secretaria Ambiental municipal e da CETESB.
- **Nota 03:** Em caso de divergência das áreas construídas levantadas *in loco*, para novos estudos técnicos, necessário disponibilizar, por quem de direito o Projeto Arquitetônico aprovado do imóvel e eventual processo da CETESB.



### 3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens fotográficas digitais angariadas na data da vistoria:

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 01:** Vista do emplacamento da Avenida da Felicidade, Cidade Nova I, onde se localiza o imóvel avaliando.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 02:** Vista da Avenida da Felicidade, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 03:** Vista parcial da fachada do imóvel, com detalhe para a entrada principal e construções que integram o imóvel.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 04:** Outra vista parcial da fachada do imóvel, com detalhe para a construção composta por 3 pavimentos edificada na parte frontal da área.

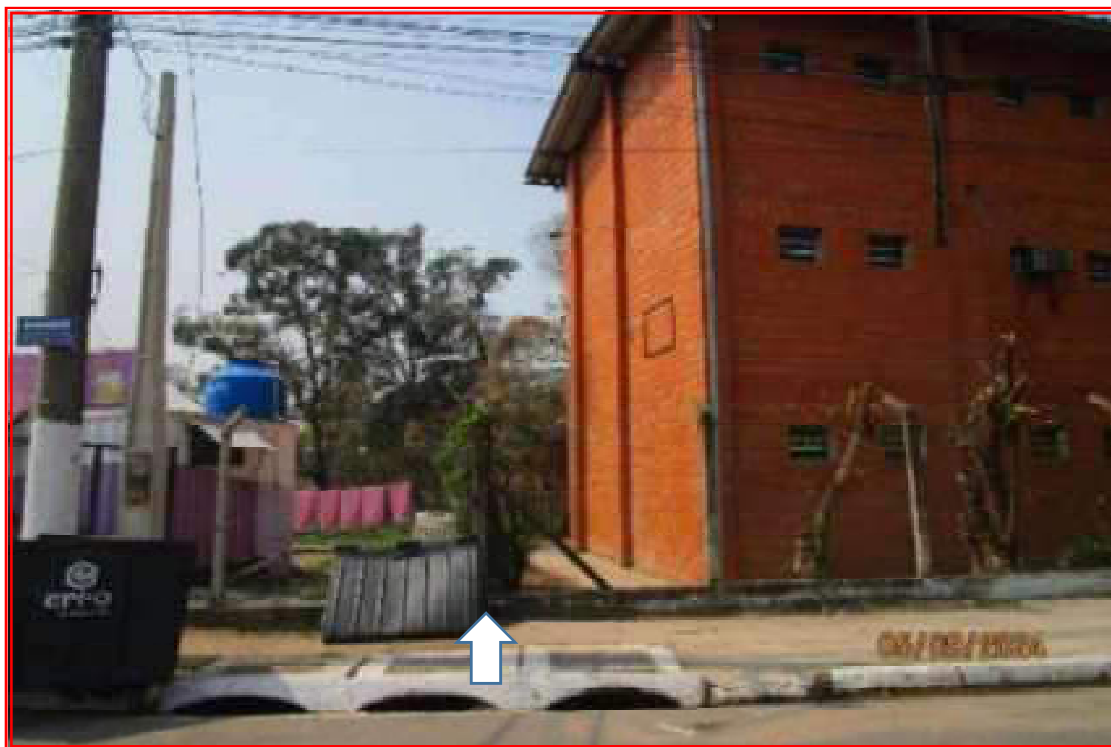
**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 05:** Outra vista parcial da fachada da construção composta por 3 pavimentos edificada na parte frontal da área.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 06:** Detalhe para a cerca de divisa da área, conforme indicado pelo locatário do imóvel.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 07:** Vista do acesso principal do imóvel avaliando voltado para Avenida da Felicidade nº 397.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 08:** Vista parcial do imóvel, com detalhe para parte das construções e muro de divisa da lateral esquerda (de quem de frente olha o imóvel).

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 09:** Vista parcial da área tomada de outro ângulo.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 10:** Vista do imóvel tomada no sentido oposto, com detalhe para o muro, guarita e portão frontal.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 11:** Vista geral da guarita.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 12:** Vista parcial da fachada lateral da edificação, destinada a escritório, cozinha, vestiário e salas.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 13:** Vista da fachada da edificação.

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br)    [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)  
Rua Ararituaba, 251, Cj. 11    Capital SP.    CEP. 02122-010    Fone: (11) 2636-7244

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 14:** Vista parcial da recepção.

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br)    [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)  
Rua Ararituaba, 251, Cj. 11    Capital SP.    CEP. 02122-010    Fone: (11) 2636-7244

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 15:** Vista parcial do acesso as salas.

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br)    [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)  
Rua Ararituaba, 251, Cj. 11    Capital SP.    CEP. 02122-010    Fone: (11) 2636-7244



**Foto n° 16:** Vista parcial do vestiário.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 17:** Vista parcial do banheiro.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 18:** Vista parcial do imóvel, com detalhe para a área aos fundos e local onde se localiza o curso d'água conforme mapas do sistema de Geoprocessamento da plataforma ItuGEO.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 19:** Outra vista parcial da edificação, com detalhe para o acesso à cozinha.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 20:** Vista parcial do banheiro.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 21:** Vista parcial da cozinha.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 22:** Vista parcial da lateral da edificação, acesso interno construção de 3 pavimentos e área APP.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 23:** Vista parcial da área APP, conforme informações do locatário e levantamentos e confirmadas através de estudos de mapas do sistema de Geoprocessamento IтуGEO.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 24:** Vista geral da fachada da edificação composta por 3 pavimentos.

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br)    [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)  
Rua Ararituaba, 251, Cj. 11    Capital SP.    CEP. 02122-010    Fone: (11) 2636-7244

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 25:** Vista da lateral da edificação.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 26:** Vista da divisa lateral da área delimitada por cerca.

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br)    [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)  
Rua Ararituaba, 251, Cj. 11    Capital SP.    CEP. 02122-010    Fone: (11) 2636-7244

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 27:** Vista do pavimento térreo.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

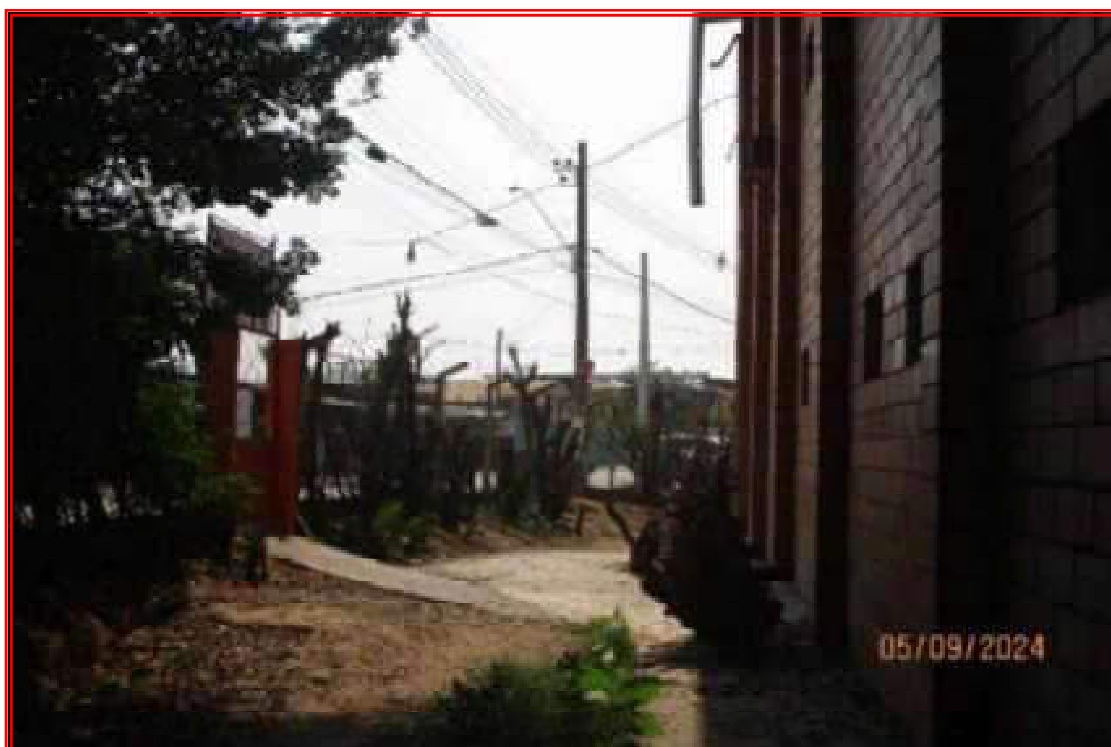
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 28:** Vista geral do banheiro externo.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 29:** Vista da parte frontal da área voltada para a Avenida da Felicidade.



**Foto n° 30:** Vista parcial da área, com detalhe para a área "APP".

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br) [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)  
Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244



**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 31:** Vista parcial da área APP.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 32:** Vista geral da cobertura e bar/loja.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 33:** Vista geral da cobertura e bar/loja.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 34:** Vista parcial do bar/loja.



**Foto n° 35:** Vista geral da fachada da edificação destinada a estande de tiro e salas, composta por dois pavimentos.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 36:** Vista dos acessos ao estande de tiros e construção anexa.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 37:** Vista do corredor da construção anexa.

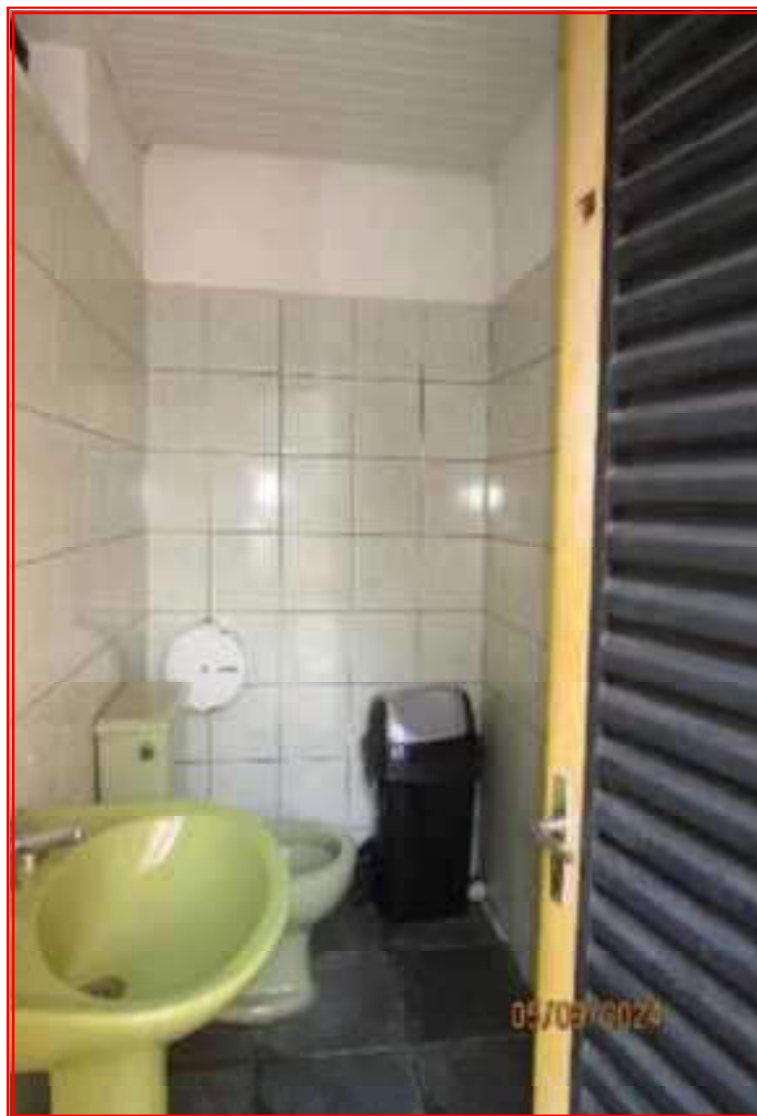
**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 38:** Vista parcial da sala.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 39:** Vista geral do banheiro.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 40:** Acesso ao estande de tiro do pavimento térreo.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

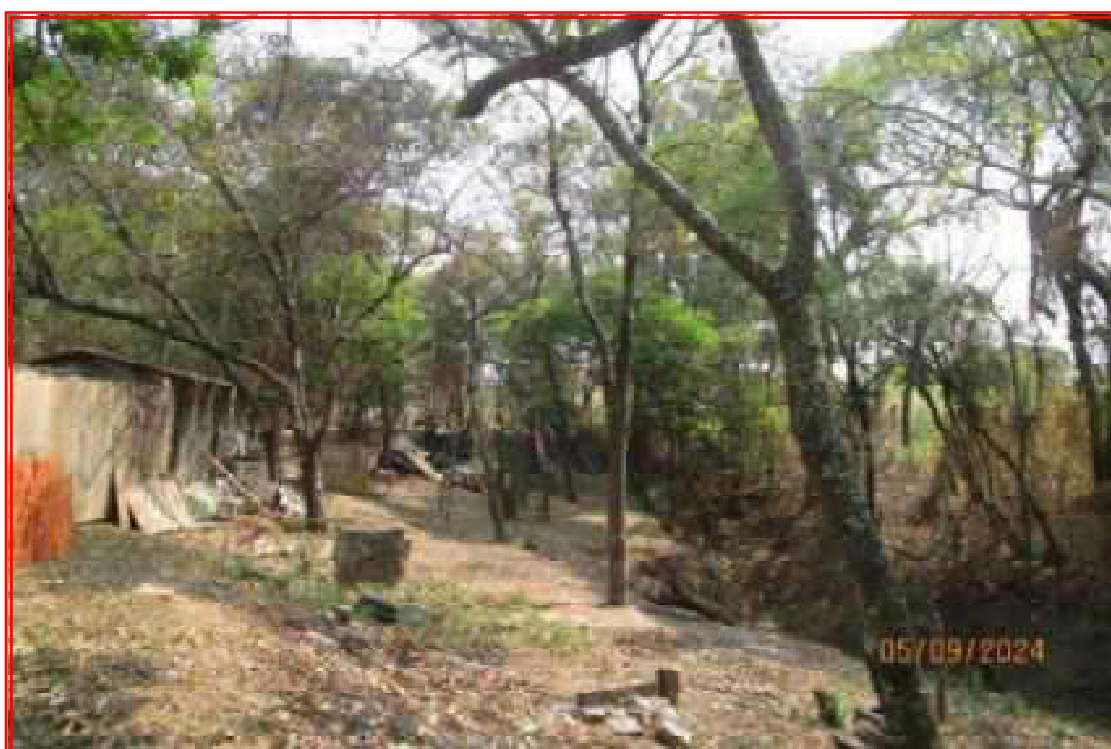
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 41:** Vista parcial de uma das salas de instrução do pavimento superior.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 42:** Vista parcial da área destinada a APP.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 43:** Outra vista parcial da área APP.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 44:** Vista parcial da área em direção a divisa de fundos.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 45:** Vista da área externa de treinamento.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 46:** Vista parcial da área com detalhe para o muro de divisa da lateral direita.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 47:** Vista da área externa de treinamento.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 48:** Vista parcial da área, com detalhe para a Rodovia Deputado Archimedes Lammoglia (SP 075) aos fundos.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 49:** Outra vista parcial da área.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 50:** Vista parcial da área com detalhe para os muros das divisas lateral e de fundos.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 51:** Vista geral da área em direção a parte frontal.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 52:** Outra vista parcial da área, com detalhe para a área APP.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 53:** Vista geral da cerca de divisa de fundos com a faixa de domínio do DERSA.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 54:** Vista parcial da entrada secundária e guarita.



**Foto n° 55:** Vista parcial da área aos fundos, tomada da rodovia.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 56:** Vista parcial da faixa de domínio e área avalianda à esquerda.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



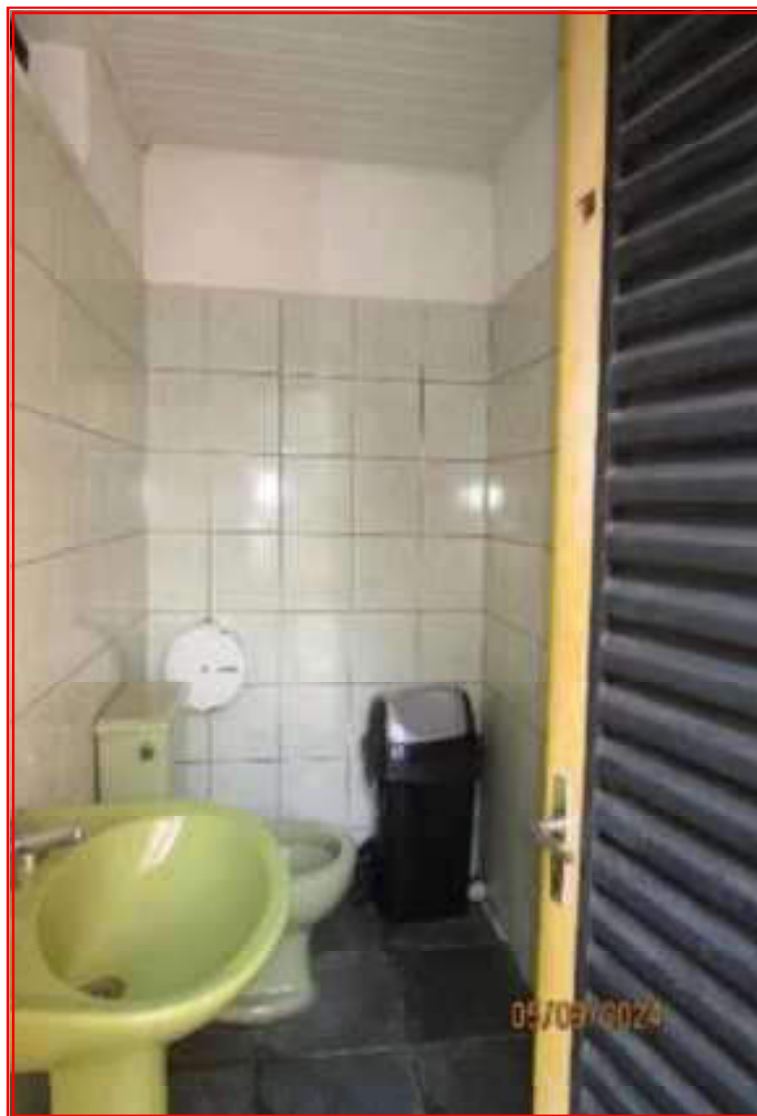
**Foto nº 37:** Vista do corredor da construção anexa.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 38:** Vista parcial da sala.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto nº 39:** Vista geral do banheiro.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 40:** Acesso ao estande de tiro do pavimento térreo.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

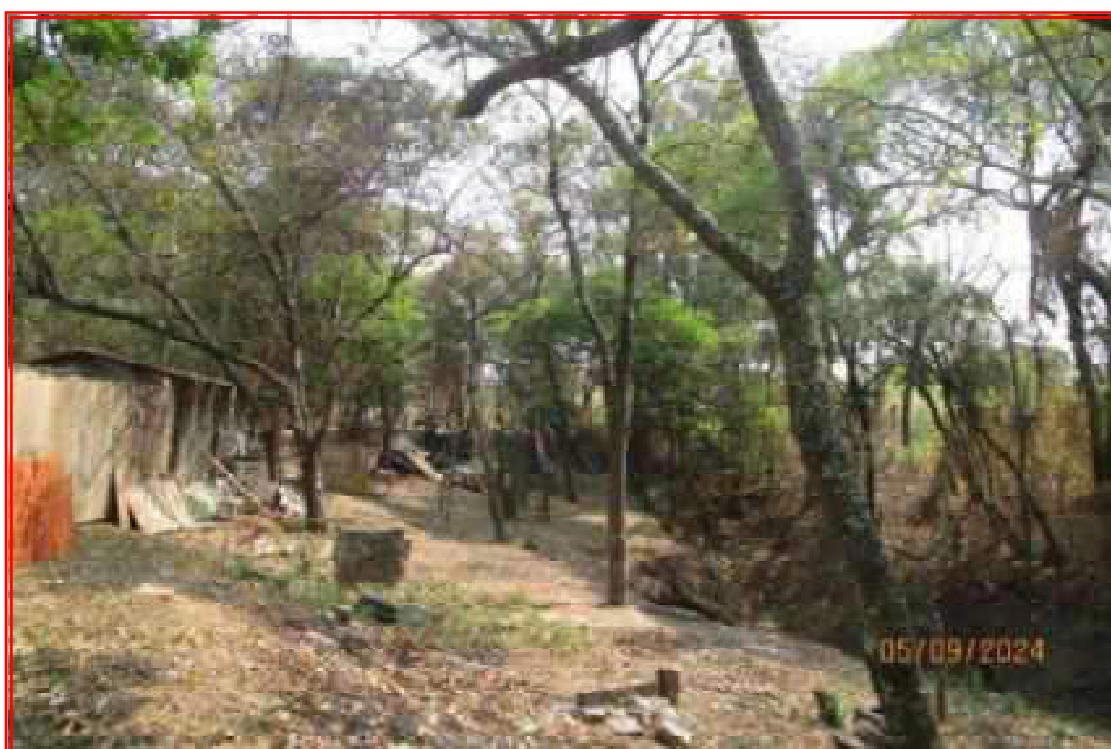
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 41:** Vista parcial de uma das salas de instrução do pavimento superior.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 42:** Vista parcial da área destinada a APP.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 43:** Outra vista parcial da área APP.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 44:** Vista parcial da área em direção a divisa de fundos.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 45:** Vista da área externa de treinamento.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 46:** Vista parcial da área com detalhe para o muro de divisa da lateral direita.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 47:** Vista da área externa de treinamento.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 48:** Vista parcial da área, com detalhe para a Rodovia Deputado Archimedes Lammoglia (SP 075) aos fundos.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 49:** Outra vista parcial da área.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 50:** Vista parcial da área com detalhe para os muros das divisas lateral e de fundos.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos



**Foto n° 51:** Vista geral da área em direção a parte frontal.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto nº 52:** Outra vista parcial da área, com detalhe para a área APP.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 53:** Vista geral da cerca de divisa de fundos com a faixa de domínio do DERSA.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 54:** Vista parcial da entrada secundária e guarita.



**Foto n° 55:** Vista parcial da área aos fundos, tomada da rodovia.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 56:** Vista parcial da faixa de domínio e área avalianda à esquerda.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 57:** Vista parcial da área com detalhe para o antigo local destinado a Heliporto.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 58:** Outra parcial da faixa da área.

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2024 às 17:53, sob o número WPIN24702888536 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005096-31.2021.8.26.0011 e código I2y2MsF8.



**Foto n° 59:** Vista parcial da área junto as divisas da lateral esquerda e fundos.

## **IV. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS**

### **4.1) Generalidades:**

**4.1.1)** Especificadamente, o presente laudo técnico pericial tem por finalidade calcular o valor de mercado do imóvel objeto da penhora descrito na matrícula nº 64.738 do ORIC/ltu/SP:

**4.1.2)** Nesse contexto, para balizar os trabalhos periciais de avaliação, será apresentado estudo técnico de interesse pericial, na forma como segue.

#### **→ Área de Terreno:**

Consoante descrição de matrícula nº 64.738, a área de 12.708,97 m<sup>2</sup>, se encontra registrada no INCRA, porém, atualmente se encontra incorporada ao perímetro urbano com tributação de IPTU cadastrado sob nº 14.0133.00000.1000, consoante documentos físicos e digitais emitidos pela Prefeitura da Estância Turística de Itu e que integram o presente trabalho.

Posto isso, inobstante a ausência de Levantamento Topográfico da Área que instruiu o registro tabular da área constante na matrícula nº 64.738, para efeitos de avaliação, será considerada a área total de 12.708,97 m<sup>2</sup>, constante no documento retro e IPTU ano 2024.

#### **→ Construções existentes:**

Sobre a área de terreno existem construções destinadas ao uso comercial, que conforme espelho cadastral de IPTU, perfaz a área total construída de 977,29 m<sup>2</sup>:

Contudo, após levantamentos e medições *in loco*, pode-se concluir que as edificações possuem área total construída de 1.348,00 m<sup>2</sup>, as quais se encontram nos perímetros de preservação ambiental, ao passo que, em face a não disponibilização de projeto arquitetônico aprovado do imóvel, a perícia fica impedida de estudos acerca da autorização e regularidade das edificações.

Posto isso, inobstante a ausência de Projeto Arquitetônico Aprovado do imóvel, para efeitos de avaliação, será considerada a área total de 1.348,00 levantada pela perícia *in loco*.

**→ Área de Interferência Ambiental:**

Inobstante não constar registros de áreas com interferências ambientais restritivas “APP” na descrição da matrícula nº 64.738, lastreado nas informações angariadas junto a Secretaria Municipal do Meio Ambiente da cidade de ITU, profícuas análises e estudos dos mapas que integram o sistema de Geoprocessamento ITUGeo, parte da área possui interferência ambiental APP (nascente e curso d’água) da Bacia Hidrográfica do Varejão.

Em face a ausência de Levantamento Topográfico da área como já dito alhures, projetado a área com base no traçado da área do imóvel localizado no sistema de Geoprocessamento ItuGEO, a metragem total de interferência ambiental APP conforme mancha de preservação, é de aproximadamente 7.470,28 m<sup>2</sup> do total da área de 12.708,97 m<sup>2</sup>:



A despeito de áreas APP, deve-se consignar o quanto segue:

**→ Áreas de Proteção Permanente (APP) conforme Lei nº 12.651/12 - Código Florestal Entorno de nascentes e cursos d’água**

e-mail: ruidasneves@uol.com.br    ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11    Capital SP.    CEP. 02122-010    Fone: (11) 2636-7244

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

**Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por**

II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

**Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:**

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II – as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

- a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
- b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADIN Nº 4.903)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br)    [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado

1º Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais.

§ 4º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama.

§ 5º É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso V do art. 3º desta Lei, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre.

§ 10. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam:

I – a não ocupação de áreas com risco de desastres;

II – a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e

III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nesta Lei.

§ 6º Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que: (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

I – sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

II – esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

---

e-mail: [ruidasneves@uol.com.br](mailto:ruidasneves@uol.com.br) [ruidasneves@terra.com.br](mailto:ruidasneves@terra.com.br)

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

IV - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

**Comentários Técnicos:** Em face as restrições ambientais que incidem sobre o imóvel descrito na matrícula 64.738, pode-se definir a área APP em estudo como recursos naturais e ambientais que não podem ser objeto de exploração econômica, o que impõe restrições ao seu pleno uso vocacional de ordem territorial e predial.

De modo geral, as externalidades positivas ou negativas decorrentes, respectivamente, da conservação ou degradação das áreas de preservação permanente, ainda não são precificadas pelo mercado brasileiro e incorporadas ao valor econômico destas áreas.

Como consequência desta não precificação, a condição de um terreno urbano situar-se parcialmente em área de preservação permanente (non aedificandi) pode esvaziar em parte seu valor econômico, resultando em um valor de mercado inferior se comparado a imóveis de condições e áreas assemelhadas, mas que não possuem restrições.

Em face as restrições ambientais que incidem sobre o imóvel descrito na matrícula 64.738, para efeitos de avaliação será aplicado para cálculo do valor de mercado do terreno a desvalorização de 90%, ou fator 0,10, estabelecido para faixas de qualquer natureza na classificação como "APP" - "Non Aedificandi", conforme preconiza o Manual de Avaliação Técnica de Imóveis da União e usualmente adotado em avaliações de imóveis desta natureza.

→ **Topografias / Acesso Localização:**

**4.1.3)** Considerando que a área possui condições topográficas distintas e acesso por via pavimentada, para efeitos de avaliação, serão considerados fatores dispostos no consagrado Livro Avaliações Para Garantia do IBAPE Nacional da editora PINI.

## **V. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

### **5.1) Critérios Avaliatórios:**

**5.1.1)** O presente trabalho técnico de engenharia pericial de avaliação, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas 14653-2, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos e o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e demais Normas e estudos complementares.

### **5.2) Especificação da Avaliação:**

**5.2.1)** A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

**5.2.2)** A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho, destacando-se as seguintes variáveis:

### **5.3) Procedimentos Metodológicos:**

**5.3.1)** As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- ✓ da natureza do bem avaliando;
- ✓ da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- ✓ da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações no mercado;
- ✓ do prazo para sua execução.

**5.3.2)** Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, por atender às condições de conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis citadas anteriormente.

### **5.4) Metodologia Técnica:**

**5.4.1)** Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, o o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, preconiza os métodos a seguir elencados:

#### ➤ Método Comparativo de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

#### ➤ Método Evolutivo

Identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou seja, valor do terreno e construção.

#### ➤ Método Involutivo (Horizontal e Vertical)

Identifica o valor de mercado do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, sendo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

**5.4.2)** Posto isso, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia para cálculo do valor de mercado do imóvel será a conjugação dos consiste nos métodos “**Comparativo Direto**” para cálculo do valor do terreno e “**Evolutivo**” para cálculo do valor do imóvel resultante da somatória dos capitais terreno e construções.

**5.4.3)** Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

### **5.5) Definição e Conceito do Valor da Avaliação:**

**5.5.1)** Definido tecnicamente a metodologia de avaliação, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverão ser considerado todos os fatores valorizantes e desvalorizantes, o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

 Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

### **3.44 Valor de Mercado**

*“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

## **5.6) Avaliação do Terreno:**

**5.6.1)** O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

## **5.7) Tratamento Por Fatores:**

**5.7.1)** Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

**5.7.2)** No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo a verificação efetuada através da

comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

**5.7.3)** Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir das Normas NBR 14653-2 e do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

**5.7.4)** Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ✓ Localização (IF)
- ✓ Localização (*relação a elementos localizados na rodovia*)
- ✓ Elasticidade de preços (fator oferta com deságio de 10%)
- ✓ Topografia
- ✓ Consistência do terreno
- ✓ Padrão construtivo e depreciação (FOC)
- ✓ Fator Área: Para compensar as diferentes dimensões de áreas [imóvel paradigma com relação aos comparativos de terreno], será utilizado a fórmula contida no Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis:

$$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4} \text{ ou } 1/8 ]$$

Sendo:

$A_h$  = Área homogeneizada

$A_e$  = Área do elemento comparativo

$A_a$  = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

5.7.5) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

5.7.6) Por se tratar de área de grande dimensão, será considerado o critério do valor unitário médio saneado, sendo desconsiderado fatores de ajustes de testada, profundidade e frentes múltiplas.

5.7.7) Considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, calculou-se o valor unitário final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta os fatores de influência avaliatória, sendo o valor unitário foi devidamente homogeneizado e calculado, conforme pesquisa que segue anexa ao laudo (*anexo-01*).

## 5.8) Avaliação das Construções:

5.8.1) O valor da construção será determinado com base no vigente estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo*”, conforme Tabela de Coeficientes - base R<sub>8</sub>N.

5.8.2) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A do citado estudo.

5.8.3) Portanto, para a depreciação da idade das construções existentes, será considerado o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc = R + K x (1-R)**

5.8.4) O valor das construções será determinado através da expressão:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc$$

onde:

**Vc** = valor da construção;

**A** = área total construída;

**Vuc** = valor unitário da construção;

**Foc** = fator adequação do obsoletismo + estado de conservação.

**5.9) Cálculo do Valor do Imóvel:**

**5.9.1) Cálculo do Valor “Capital-Terreno”:** Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, o valor total de mercado do terreno, será obtido através dos seguintes dados numéricos conforme tabela e expressão:

$$Vt = Vu/m^2 \times [(App1 \times Ftop \times Fapp) + (App1 \times Fapp \times Ftop) + (Asi \times Ftop)]$$

Área total de terreno matrícula e IPTU:	At = 12.708,97 m <sup>2</sup>
Área interferência ambiental 1 (edificada):	App <sub>2</sub> = 1.740,00 m <sup>2</sup>
Área interferência ambiental 1 (sem edificações):	App <sub>1</sub> = 5.730,28 m <sup>2</sup>
Área sem interferência ambiental:	Asi = 5.238,69 m <sup>2</sup>
Fator depreciativo:	Fapp = 0,10
Fator topografia:	Ftop = 1,00 e 0,80
Valor unitário de terreno homogeneizado:	Vu/m <sup>2</sup> = R\$ 278,83/m <sup>2</sup>

**Substituindo e calculando:**

$$Vt = R\$ 278,83/m^2 \times [(1.740,00 \times 1,00 \times 0,10) + (5.730,28 \times 0,10 \times 0,80) + (5.238,69 \times 0,90)]$$

**Vt = R\$ 1.490.971,88**

Em números redondos:

**Valor Total do “Capital Terreno”**

**R\$ 1.491.000,00**

(Um milhão quatrocentos e noventa e um mil reais)

Válido para a data base “Novembro de 2024”

FORMAÇÃO DOS VALORES			
MÉDIA SANEADA (R\$):	278,83	PROFUNDIDADE:	0,0000
TESTADA:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES LATERAIS:	0,0000	VALOR UNITÁRIO (R\$/M <sup>2</sup> ):	278,83
VALOR TOTAL (R\$):	278,83	VALOR TOTAL (R\$):	278,83
INTERVALOS DE CONFIANÇA (90%): Parâmetro		INTERVALOS DE CONFIANÇA (90%): Avaliação	
INTERVALO INFERIOR:	278,83	INTERVALO INFERIOR:	278,83
INTERVALO SUPERIOR:	278,83	INTERVALO SUPERIOR:	278,83
GRAU DE PRECISÃO			
GRAU DE PRECISÃO: III			

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
 Avaliações, Perícias de Engenharia e  
 Laudos Grafotécnicos

**5.9.2) Valor do “Capital-Construção”:** Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, conforme cálculos contidos nas planilhas a seguir, o valor total das construções, resultam em:

PLANILHA DE VALOR DO CAPITAL CONSTRUÇÃO															
Construção	Pavto.	CUB (RBN) (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m <sup>2</sup> )	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade real Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
		RBN	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
Prédio Frontal 3 Pav.	Térreo	2.032,00	2.1.1 Econômico	0,780	710,00	60	20%	12	20,0%	0,880	E	18,10%	0,7207	0,7766	873.897,75
Guarita 1	Térreo	2.032,00	2.1.1 Econômico	0,600	12,00	60	20%	25	41,7%	0,705	E	18,10%	0,5773	0,6618	9.682,76
Guarita 2	Térreo	2.032,00	2.1.1 Econômico	0,600	8,00	60	20%	25	41,7%	0,705	F	33,20%	0,4708	0,5767	5.624,68
Escritório/Cozinha/ Vestário/Recepção/ Salas	Térreo	2.032,00	2.1.1 Econômico	0,780	260,00	60	20%	25	41,7%	0,705	E	18,10%	0,5773	0,6618	272.731,20
Bar/loja	Térreo	2.032,00	2.1.1 Econômico	0,600	23,00	60	20%	25	41,7%	0,705	E	18,10%	0,5773	0,6618	18.558,63
Cobertura do Bar	Térreo	2.032,00	3.1.1 Simples	0,120	37,00	20	10%	15	75,0%	0,344	E	18,10%	0,2815	0,3534	3.188,21
Estande Tiro e Anexo	Térreo	2.032,00	2.1.1 Econômico	0,780	323,00	60	20%	25	41,7%	0,705	F	33,20%	0,4708	0,5767	295.225,62
<b>VC</b>														<b>1.478.908,85</b>	

**Vc = R\$ 1.478.908,85**

Em números redondos:

**Valor Total do “Capital Construções”**

**R\$ 1.479.000,00**

(Um milhão quatrocentos e setenta e nove mil reais)

Válido para a data base “Novembro de 2024”

**5.10) Valor Total de Mercado do Imóvel:**

5.10.1) Portanto, conforme exposto anteriormente, o valor total de mercado do imóvel corresponde a somatória dos capitais, terreno+construções:

$$Vi = Vt + Vc$$

Valor do Terreno (Vt).....	R\$	1.491.000,00
Valor das Construções (Vc).....	R\$	1.479.000,00

<b>Valor Total de Mercado “Capital Imóvel”</b>
<b>Vi = R\$ 2.970.000,00</b>
(Dois milhões novecentos e setenta mil reais)
Válido para a data base “Novembro de 2024”

## VI. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, conclui-se o seguinte valor de mercado para o imóvel localizado na Avenida da Felicidade, nº 397, Gleba B, bairro Varejão, Cidade Nova I, município de Itu, estado de São Paulo, descrito na matrícula 64.738 do ORIC/Itu/SP:

<b>Valor Total de Mercado do Imóvel</b>
<b>Área de Terreno da Matrícula sem construções</b>
<b>R\$ 2.970.000,00</b>
(Dois milhões novecentos e setenta mil reais)
Válido para data base "Novembro de 2024"

**Eng<sup>o</sup> MSc. Rui das Neves Martins**  
Avaliações, Perícias de Engenharia e  
Laudos Grafotécnicos

## VII. ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 97 laudas digitadas somente no anverso, todas assinadas digitalmente. Neste trabalho, inclui-se 01 anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este signatário agradece e se coloca à inteira disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,  
**Pede Deferimento.**

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

**Rui das Neves Martins**

**Eng<sup>o</sup> Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho**

**Mestre** pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.

**Pós-graduado** pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.

**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

**CREA 060.149.660.4**



Trabalho n° 1416/24

---

e-mail: ruidasneves@uol.com.br ruidasneves@terra.com.br

Rua Ararituaba, 251, Cj. 11 Capital SP. CEP. 02122-010 Fone: (11) 2636-7244

## Anexo 01

### Planilhas de Cálculos Comparativos