AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **SETIMA (7ª) VARA CÍVEL** DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

PROCESSO DIGITAL Nº 1003053-29.2019.8.26.0576

AÇÃO: Recuperação Judicial – Recuperação extrajudicial

REQUERENTE: CATRICALA & CIA LTDA e outros

Luís Carlos de Queiroz Pereira Calças, engenheiro civil, perito nomeado nos autos em epígrafe às fls. 15.504, com escritório nesta cidade, ação que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do Sétimo Ofício Cível, face ao despacho de fls. 22.783 para que este signatário proceda a reavaliação dos imóveis identificados no item 6.1.2 das fls. 15898/15.901, em razão do prazo decorrido da primeira avaliação de fls. 16.986/17.045, venho a presença de V.Exa., após nova vistoria nos referidos imóveis e novas pesquisas junto ao mercado imobiliário, apresentar os resultados do novo laudo de avaliação.

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

I.- OBJETIVO DO LAUDO

Proceder a reavaliação do patrimônio imobiliário da requerente, de imóveis localizados na cidade de São José do Rio Preto, assim constituídos:

- ✓ Imóvel descrito na matricula nº 77.677 do 2º ORI, constituído de um terreno designado pelos lotes 01 a 05, 10, 17 a 24 da quadra 33, com frente para a Rua Espanha – Vila Sinibaldi;
- ✓ Imóvel descrito na matricula nº 67.039 do 2º ORI, constituído de um terreno designado pelo lote 09 da quadra 33, com frente para a Rua Francisco Purita, localizado na Vila Sinibaldi;
- ✓ Imóvel descrito na matricula nº 102.260 do 1º ORI, constituído da área 02, localizado a Rua José Guidi, localizado no Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi;
- ✓ Imóvel descrito na matricula nº 122.686 do 1º ORI, constituído de um terreno designado por parte do lote 05 da quadra 07, localizado no Jardim Caparroz;
- ✓ Imóvel descrito na matricula nº 51.603 do 21 ORI, constituído de um terreno designado por parte do lote 05 da quadra 07, localizado no Jardim Caparroz;
- ✓ Imóvel descrito na matricula nº 78.420 do 1º ORI, constituído de um terreno designado do lote 06 da quadra 07, localizado no Jardim Caparroz;
- ✓ Imóvel descrito na matricula nº 99.991 do 1º ORI, constituído de um terreno designado pelos lotes 30 a 33 da quadra 03, localizado no Solo Sagrado;
- ✓ Imóvel descrito na matricula nº 59.763 do 1º ORI, constituído de um prédio com frente para a Rua Osvaldo Aranha, designado da data F e parte das datas D e H do quarteirão 52, localizado na Boa Vista;

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

II.- VALOR DOS BENS PATRIMONIAIS IMOBILIARIOS AVALIANDOS

Conforme apresentado no item abaixo III - Laudo e Memória de Cálculo presente neste trabalho, o valor dos bens avaliandos e descritos no presente trabalho técnico, **para a data de maio de 2025**, correspondem a:

1.- Imóvel descrito na matricula nº 77.677 do 2º ORI, constituído de um terreno designado pelos lotes 01 a 05, 10, 17 a 24 da quadra 33, com frente para a Rua Espanha – Vila Sinibaldi

R$ 9.530.000,00 – Nove milhões quinhentos e trinta mil reais

2.- Imóvel descrito na matricula nº 67.039 do 2º ORI, constituído de um terreno designado pelo lote 09 da quadra 33, com frente para a Rua Prof. Francisco Purita, localizado na Vila Sinibaldi;

R$ 500.000,00 – quinhentos mil reais

3.- Imóvel descrito na matricula nº 102.260 do 1º ORI, constituído da área 02, localizado a Rua José Guidi, localizado no Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi;

Não avaliado – terreno adjudicado pelo credor fiduciário – Zacharias Rio Preto Administração de Imóveis Ltda

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

4.- Imóvel descrito na matricula nº 122.686 do 1º ORI, constituído de um terreno designado por parte do lote 05 da quadra 07, localizado no Jardim Caparroz;

R$ 120.000,00 – cento e vinte mil reais

5.- Imóvel descrito na matricula nº 51.603 do 21 ORI, constituído de um terreno designado por parte do lote 05 da quadra 07, localizado no Jardim Caparroz;

R$ 160.000,00 – cento e sessenta mil reais

6.- Imóvel descrito na matricula nº 78.420 do 1º ORI, constituído de um terreno designado do lote 06 da quadra 07, localizado no Jardim Caparroz;

R$ 134.000,00 – cento e trinta e quatro mil reais

7.- Imóvel descrito na matricula nº 99.991 do 1º ORI, constituído de um terreno designado pelos lotes 30 a 33 da quadra 03, localizado no Solo Sagrado;

R$ 6.550.000,00 – seis milhões quinhentos e cinquenta mil reais

8.- Imóvel descrito na matricula nº 59.763 do 1º ORI, constituído de um prédio com frente para a Rua Osvaldo Aranha, designado da data F e parte das datas D e H do quarteirão 52, localizado na Boa Vista;

R$ 3.560.000,00 – três milhões quinhentos e sessenta mil reais

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

III.- LAUDO E MEMÓRIA DE CÁLCULO

III.1. - Considerações Gerais

De acordo com a relação dos imóveis identificados nos autos (fls. 14.270/14272) e que fazem parte do patrimônio imobiliário da requerente, localizados na cidade de São José do Rio Preto, realizamos vistoria nos mesmos, quando então obtivemos as informações necessárias para a elaboração do presente trabalho técnico.

III.2. - Vistoria e Avaliação

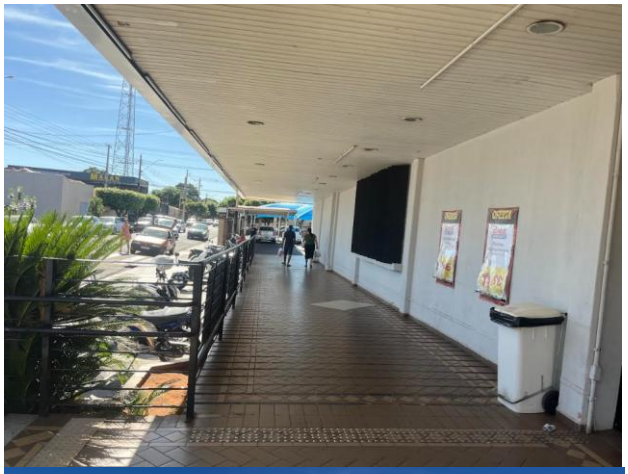
III.2.1.- Imóvel descrito na matricula nº 77.677 do 2º ORI, constituído de um terreno designado pelos lotes 01 a 05, 10, 17 a 24 da quadra 33, com frente para a Rua Espanha – Vila Sinibaldi



Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS







Vista lateral do prédio comercial – Rua Capitão José Maria esquina com a Rua Espanha

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.



Vista do terreno – área de estacionamento – Rua São João esquina com a rua Espanha.





Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

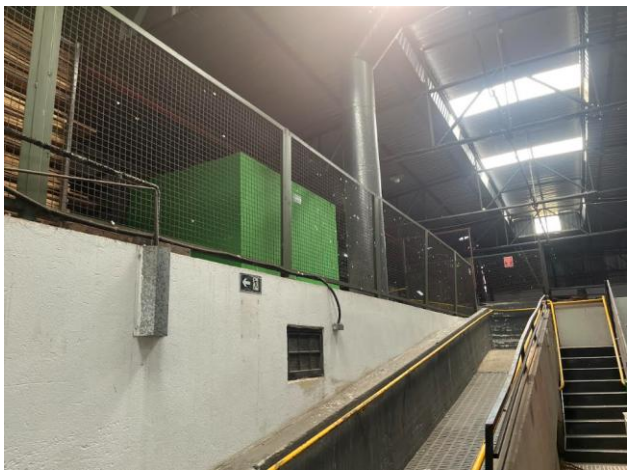
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS





Deposito com acesso pela Rua Professor Francisco Purita.



Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

- ✓ O imóvel desta avaliação consiste em um terreno situado na Rua Espanha, constituído pelos lotes 1,2,3,4,5,10,17,18,19,20,21,22,23 e 24 da quadra 33 da Vila Sinibaldi e existindo sobre estes terrenos um prédio comercial térreo com mezanino.

- ✓ A construção possui as seguintes características:

  Parte do Recuo frontal em cerâmica e coberto com estrutura metálica com forro em laminado, o qual da acesso ao salão comercial

  Salão – piso em granito, forro laminado, iluminação fluorescente/led; pintura látex, esquadrias de ferro;

  Compartimentos internos ao salão destinados a padaria, açougue, cozinha, com piso cerâmico e forro laminado e iluminação fluorescente; paredes com revestimento cerâmico;

  Banheiros (feminino, masculino e 02 de funcionários) – piso cerâmico, forro laminado; iluminação incandescente, esquadrias de ferro;

  Mezanino – acesso por escada metálica; forro laminado, piso cerâmico; divisórias internas constituindo 04 salas; iluminação fluorescente;

  Deposito acima do salão – piso cimentado, sem forro, telhas de fibro cimento;

  Deposito anexo ao salão – rampas de acesso revestidas com cerâmica; estrutura metálica, iluminação de mercúrio, telhas metálicas, pintura látex;

  Refeitório externo – piso cerâmico, forro laminado, porta de ferro e iluminação incandescente;

  Banheiros de funcionários externos – piso cerâmico, forro laminado, pintura a óleo e cerâmica e iluminação incandescente.

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

- ✓ Diversos - Pé direito de 5,00 metros, 06 câmaras frias; central de ar condicionado
- ✓ Área construída – salão – 1.884,58 m² + mezanino – 71,50 m² + marquise frontal – 204,05 m² + deposito/anexos – 951,80 m² = 3.111,93 m²
- ✓ Conservação – boa salão – regular – deposito
- ✓ Terreno – 88,00 metros de frente para a Rua Espanha; 44,00 metros do lado esquerdo confrontando com a Rua Centenário; do lado direito mede a partir da rua Espanha mede 55,00 metros confrontando com a Rua Capitão José Maria, deste deflete a esquerda e segue na distancia de 33,00 metros e confronta com os lotes 6 e 9, deste deflete a direita e segue na distancia de 33,00 metros e confronta com o lote 09, daí deflete a esquerda e segue na distância de 11,00 metros e confronta com a rua nove (atua Rua Francisco Purita), daí deflete novamente a esquerda e segue na distancia de 44,00 metros e confronta com os lotes11 e 16 e finalmente deflete a direita e segue na distancia de 44,00 metros , confrontando com o lote 16.
- ✓ Área superficial do terreno – 4.719,00 m2.

III.2.1.2. - Melhoramentos Públicos

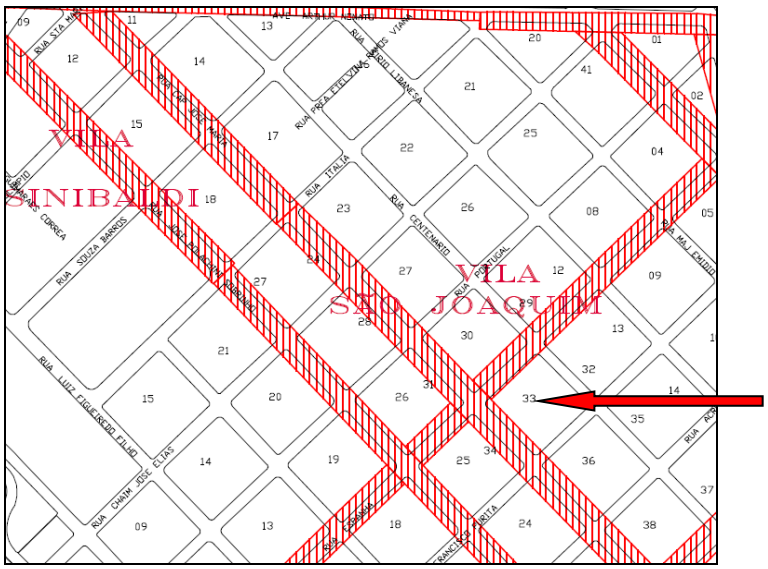
A região em questão é dotada de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como: água encanada, iluminação pública, esgoto, luz domiciliar, telefone, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, etc.

III.2.1.3. - Zoneamento

Conforme Lei de Zoneamento 13.709/2021, o local é classificado como zona 06, onde o terreno está sujeito as seguintes restrições:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

- Taxa de Ocupação: 66 %
- Recuos: 5,00 metros da via pública principal
- Índice de aproveitamento: 4



III.2.1.4.- Valor de mercado (maio de 2025)

- Método Técnico Empregado

- a.- Determinaremos o valor de mercado do imóvel em questão, calculando-se separadamente o valor do terreno e das benfeitorias (construção).
- b.- O valor unitário do terreno (qt), será determinado a partir de pesquisa realizada por este signatário, no mercado imobiliário local junto às imobiliárias idôneas de nossa cidade e ofertas nos classificados do jornal da cidade.
- c.- O valor unitário da construção (qb), será obtido através da tabela de custos unitários de edificações PINI publicadas mensalmente em revista especializada em construção sendo que este valor unitário será depreciado através do Método de Ross-Heidecke, quando então determinaremos o coeficiente de depreciação "kd".

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

- Pressupostos Básicos

Objeto do estudo – prédio comercial
Área do terreno: 4.719,00 m2
Área construída: salão – 1.884,58 m² + mezanino – 71,50 m² + marquise frontal – 204,05 m² + deposito/anexos – 951,80 m² = 3.111,93 m²
- Valor do metro quadrado de construção: PINI – Custo Unitário Pini – R$ 3.684,92/m²

Para aferirmos o justo e real valor de mercado do imóvel avaliando, objeto da presente avaliação, determinaremos pela ordem, o seguinte:

a.- Valor do terreno nu – maio de 2025

Através de pesquisa, obtivemos que o valor unitário para terreno na região avalianda, corresponde à:

* qt = R$ 925,50/m², daí empregaremos a seguinte expressão matemática:

Vt = At x qt , onde: Vt - valor do terreno
At - área do terreno
qt - valor unitário

substituindo, vem:-

Vt = 4.719,00 m² x R$ 925,50/ m²

Vt = R$ 4.370.000,00 (maio de 2025) – valor devidamente arredondado

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

b.- Da Benfeitoria (Construção)

Para apurarmos o valor da benfeitoria (construção), determinaremos o valor unitário (qb):

b.1.- Custo Pini:- ** qb = R$ 3.684,92/ m²

b.2.- Da depreciação das benfeitorias

Os bens tangíveis estão sujeitos a uma perda de valor por diversos motivos, acentuados pela variável tempo. Porém, cada tipo de bem tem uma vida útil e uma curva de depreciação própria, que podem estar ou não sujeitas a atenuações conforme o seu estado de conservação.

Das depreciações das Benfeitorias

Para depreciação das benfeitorias, utilizamos o critério de Ross-Heideck.

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade	Estado de Conservação							
% da v	a	B	C	d	E	F	g	h
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,65	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,64	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,63	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,61	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,60	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,59	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,57	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,54	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,52	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,51	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,49	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,47	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,46	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,44	0,362	0,257	0,134

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparosimples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

b.3.- Da avaliação das benfeitorias – construções

Foi utilizado o custo de reprodução para os cálculos das benfeitorias dos imóveis pertencentes ao imóvel avaliando, conforme Custos Unitários Pini de Edificações, publicado mensalmente no site www.piniweb.com:

Assim o valor das benfeitorias é definido pela somatória das seguintes parcelas:

Área x Custo Básico x (BDI)

Aplicado caso a caso, conforme cálculos apresentados posteriormente.

Quanto às despesas indiretas e BDI foram considerados os seguintes custos:

- BDI = 15%;

c.- Valor final do Imóvel

Foi aplicado o método evolutivo para o cálculo do valor de mercado do imóvel. Segundo a NBR-14653-2 na aplicação do método evolutivo tem-se:

"*A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.*"

Assim, teremos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

VI = (VT + CB) x Fc

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

Fc é o fator de comercialização.

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local. Neste caso, o FC para a reavaliação foi utilizado de 0,90.

Avaliação das Benfeitorias

Apresentamos a seguir a planilha de avaliação referente ao prédio comercial avaliando, sendo apresentados os valores atuais.

Salão-

Área total do salão – 1.884,58 m2

Valor unitário – q = R$ 3.684,92/m² x padrão (0,90)

Fator BDI = 15%

Relação i/v – 42%

Estado de conservação – "c"

Fator de depreciação – 0,684

Valor atual – R$ 4.900.000,00 (valor devidamente arredondado)

Deposito/anexos/marquise -

Área construída – 1.227,35 m² (mezanino – 71,50 m² + marquise frontal – 204,05 m² + deposito/anexos – 951,80 m²)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

Valor unitário – q = R$ 3.684,92/m² x (padrão construtivo (mezanino/0,90 – 71,50 m² + marquise frontal/0,30 – 204,05 m² + deposito/anexos/0,40 – 951,80 m²)

Fator BDI = 15%

Relação i/v – 42

Estado de conservação – "c"

Fator de depreciação – 0,684

Valor atual – R$ 1.320.000,00 (valor devidamente arredondado)

Substituindo, teremos: *VI = (VT + CB) x Fc (0,90)*

Vi = (R$ 4.370.000.00 + (R$ 4.900.000,00 + R$ 1.320.000,00)) x 0,90

Vi = R$ 9.530.000,00 (nove milhões quinhentos e trinta mil reais)

Valor devidamente arredondado

III.2.2.- Imóvel descrito na matricula nº 67.039 do 2º ORI, constituído de um terreno designado pelo lote 09 da quadra 33, com frente para a Rua Professor Francisco Purita, nº 342– Vila Sinibaldi. –



Anexo fotográfico identificando a fachada do lote 09 da quadra 33 na Vila Sinibaldi, onde foi edificado um deposito, que recebeu o emplacamento nº 342 da Rua Francisco Purita.

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.



Vista do salão edificado sobre o lote 09 da quadra 33 da Vila Sinibaldi.



Vista interna do salão comercial

III.2.2.1. - Descrição

- ✓ O imóvel desta avaliação consiste em um terreno situado a Rua Professor Francisco Purita, nº 342, constituído pelo lote 09 da quadra 33 da Vila Sinibaldi e existindo sobre o terreno um prédio comercial térreo.

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

- ✓ A construção possui as seguintes características:
  Deposito – piso cimentado, sem forro, estrutura metálica, iluminação fluorescente, telhas metálicas, pintura látex; 01 banheiro com piso cerâmico e forro laminado e luz incandescente. - Esquadrias de ferro.
- ✓ Área construída – 217,70 m²
- ✓ Conservação – boa
- ✓ Terreno – 11,00 metros de frente para a Rua Professor Francisco Purita; 11,00 metros nos fundos onde faz divisa com o lote 05; 33,00 metros do lado direito onde confronta com o lote 10; do lado esquerdo mede 33,00 metros e confronta com os lotes 06,07 e 08.
- ✓ Área superficial do terreno – 363,00 m2.

- Método Técnico Empregado

a.- Determinaremos o valor de mercado do imóvel em questão, calculando-se separadamente o valor do terreno e das benfeitorias (construção).
b.- O valor unitário do terreno (qt), será determinado a partir de pesquisa realizada por este signatário, no mercado imobiliário local junto às imobiliárias idôneas de nossa cidade e ofertas nos classificados do jornal da cidade.
c.- O valor unitário da construção (qb), será obtido através da tabela de custos unitários de edificações PINI publicadas mensalmente em revista especializada em construção sendo que este valor unitário será depreciado através do Método de Ross-Heidecke, quando então determinaremos o coeficiente de depreciação "kd".

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

- Pressupostos Básicos

Objeto do estudo – prédio comercial
Área do terreno: 363,00 m2
Área construída: Depósito – 217,70 m²
Valor do metro quadrado de construção: PINI – R$ 2.637,83/m²

Para aferirmos o justo e real valor de mercado do imóvel avaliando, objeto da presente avaliação, determinaremos pela ordem, o seguinte:

a.- Valor do terreno nu

Através de pesquisa, obtivemos que o valor unitário para terreno na região avalianda, corresponde à:

* qt = R$ 860,00/m², daí empregaremos a seguinte expressão matemática:

Vt = At x qt , onde: Vt - valor do terreno
At - área do terreno
qt - valor unitário

substituindo, vem:-

Vt = 363,00 m² x R$ 860,00/ m²
Vt = R$ 310.000,00 (maio de 2025) – valor devidamente arredondado

b.- Da Benfeitoria (Construção)

Para apurarmos o valor da benfeitoria (construção), determinaremos o valor unitário (qb):

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

b.1.- Através da Revista guia da construção, obtivemos o seguinte valor unitário:- ** qb = R$ 2.637,83/ m²

b.2.- Da depreciação das benfeitorias

Com base na tabela de Ross-Heidecke, teremos um coeficiente de 0,740.

b.3.- Da avaliação das benfeitorias – construções

Área x Custo Básico x (BDI)

c.- Valor final do Imóvel

VI = (VT + CB) x Fc, *onde:*

VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
Fc é o fator de comercialização – 1,0

Avaliação das Benfeitorias

Apresentamos a seguir a planilha de avaliação referente ao prédio comercial avaliando, sendo apresentados os valores atuais.

Deposito -

Área total do deposito – 217,70 m2
Valor unitário – q = R$ 2.637,83/m² x (padrão construtivo – 0,40)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

Fator BDI = 15%

Relação i/v – 20%

Estado de conservação – "d"

Fator de depreciação – 0,740

Valor atual – R$ 195.500,00 – valor devidamente arredondo

Substituindo, teremos: *VI = (VT + CB) x Fc (1,0)*

Vi = R$ 310.000,00 + R$ 195.500,00

Vi = R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

- valor devidamente arredondado.

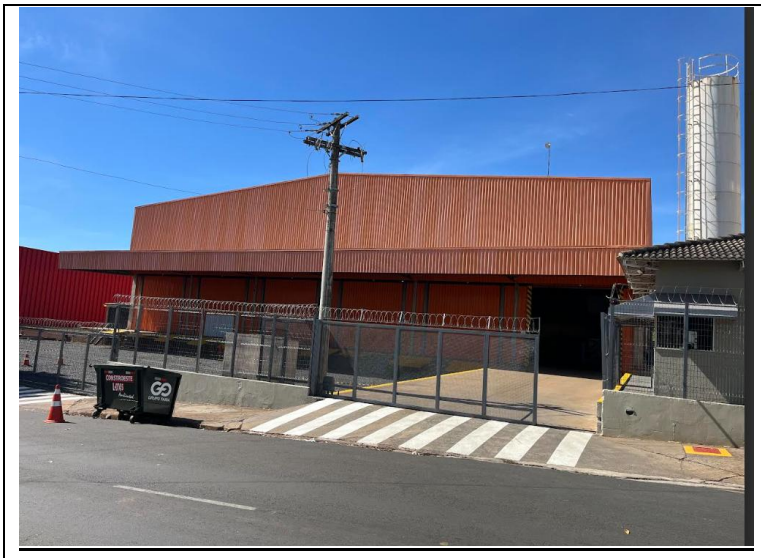
III.2.3.- Imóvel descrito na matricula nº 102.260 do 1º ORI, constituído de um terreno designado pela área 02 do Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, com frente para a Rua José Guidi

**** Por ocasião da vistoria no imóvel, fomos informado que o imóvel não é mais de propriedade da requerente, sendo adquirido por Zacharias Rio Preto Administração de Imóveis Ltda. Em consulta ao advogado da requerente, o mesmo informou que o imóvel foi adjudicado judicialmente (Credor Fiduciário).**

**** Diante das informações obtidas em campo e verificadas junto a Prefeitura Municipal, deixamos de proceder a avaliação do referido imóvel.**

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.



Vista externa do galpão localizado a Rua José Guidi – Distrito Industrial Waldemar Oliveira Verdi estando locado a empresa VR Painéis.

III.2.4.- Imóvel descrito na matricula nº 122.686 do 1º ORI, constituído de um terreno designado por parte do lote 05 da quadra 07, com frente para a Rua Projetada 04 (atual Rua Manoel Caparroz Lopes) – Jardim Caparroz



Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

III.2.4.1. - Descrição

O imóvel desta avaliação consiste em um terreno situado na Rua Manoel Caparroz Lopes, constituído por parte do lote 05 da quadra 7 do Jardim Caparroz, não existindo construção sobre o imóvel.

- ✓ Terreno – 11,00 metros de frente para a Rua Manoel Caparroz Lopes; do lado esquerdo confrontando com o lote 06 mede 18,00 metros; do lado direito mede 18,00 metros e confronta com a parte do lote 05; nos fundos mede 11,00 metros e confronta com a parte do lote 05.
- ✓ Área superficial do terreno – 198,00 m2.

III.2.4.2. - Melhoramentos Públicos

A região em questão é dotada de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como: água encanada, iluminação pública, esgoto, luz domiciliar, telefone, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, etc.

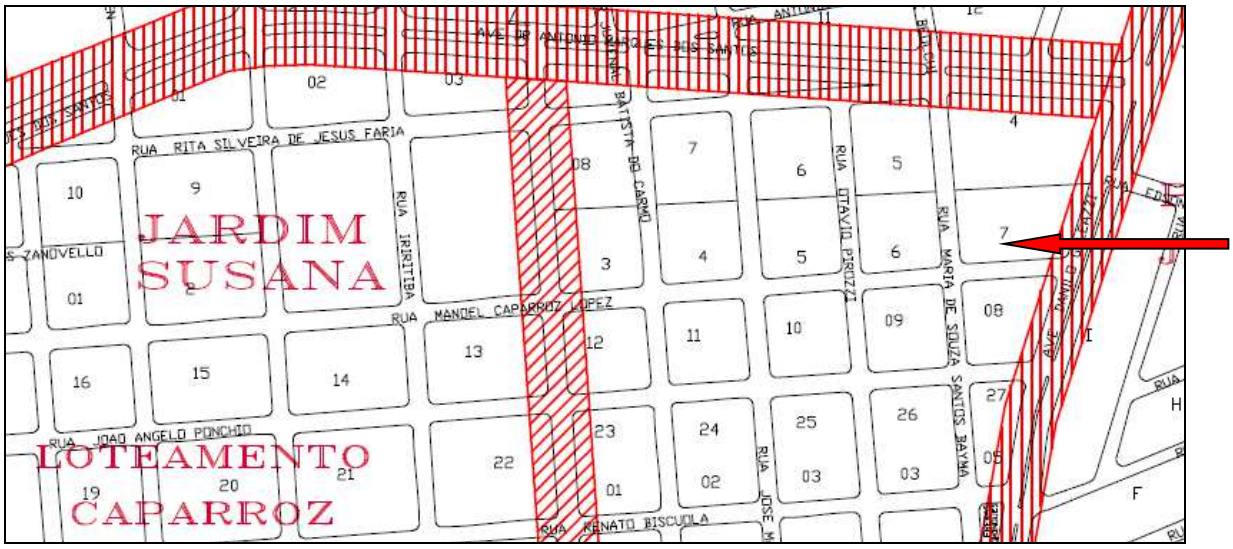
III.2.4.3. - Zoneamento

Conforme Lei de Zoneamento 13.709/2021, o local é classificado como zona 04, onde o terreno está sujeito as seguintes restrições:

- Taxa de Ocupação: 60 %
- Recuos: 3,00 metros da via pública principal
- Índice de aproveitamento: 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS



Croqui de localização da parte do lote 05 da quadra 7 do Jardim Caparroz, não existindo construção sobre o imóvel e com frente para a Rua Manoel Caparroz Lopes, medindo 11,00 metros de frente e 18,00 metros de cada lado.

III.2.4.4.- Valor de mercado (maio de 2025)

a.- Valor do terreno nu

Através de pesquisa, obtivemos que o valor unitário para terreno na região avalianda, corresponde à:

* qt = R$ 550,00/m², daí empregaremos a seguinte expressão matemática:

Vt = At x qt x fa , onde: Vt - valor do terreno
At - área do terreno
qt - valor unitário
fárea – 1,0775

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

substituindo, vem:-

Vt = 198,00 m² x R$ 550,00/ m² x 1,0775

Vt = R$ 120.000,00 (maio de 2025) – valor devidamente arredondado

III.2.5.- Imóvel descrito na matricula nº 51.603 do 1º ORI, constituído de um terreno designado por parte do lote 05 da quadra 07, com frente para a Rua Projetada 04 (atual Rua Manoel Caparroz Lopes) – Jardim Caparroz



Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS



Anexo identificando a divisa com a parte remanescente do lote 05 e com a divisa com o lote 04. O acesso é feito através do corredor de largura de 2,50 metros, pela Rua Manoel Caparroz Lopes.

II.2.5.1. - Descrição

- ✓ O imóvel desta avaliação consiste em um terreno situado na Rua Manoel Caparroz Lopes, constituído por parte do lote 05 da quadra 7 do Jardim Caparroz, não existindo construção sobre o imóvel.

- ✓ Terreno – 2,50 metros de frente para a Rua Manoel Caparroz Lopes; nos fundos mede 13,50 metros onde faz divisa com o lote 03; de um lado onde confronta com o lote 04 mede 35,00 metros e do outro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

lado , através de uma linha quebrada em três dimensões, que a partir da citada rua mede 18,00 metros, daí deflete a direita e segue na distância de 11,00 metros confrontado em ambas dimensões com a parte remanescente lote 05, daí deflete a esquerda e segue na distância de 17,00 metros e confronta com a parte do lote 06.

- ✓ Área superficial do terreno – 274,50 m2.

III.2.5.2- Melhoramentos Públicos

A região em questão é dotada de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como: água encanada, iluminação pública, esgoto, luz domiciliar, telefone, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, etc.

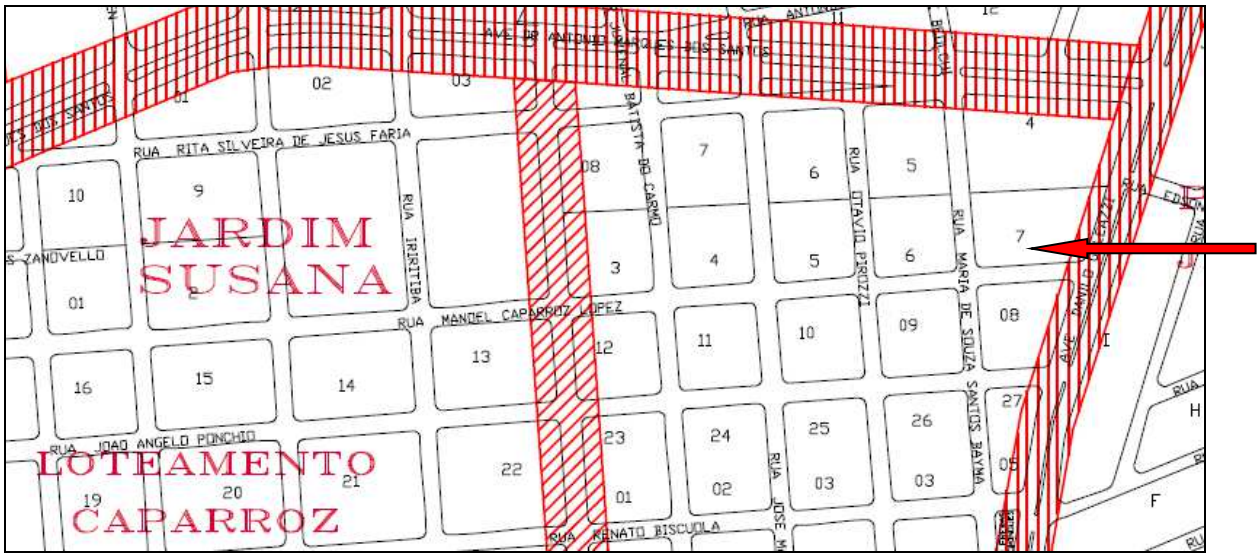
III.2.5.3. - Zoneamento

Conforme Lei de Zoneamento 13.709/2021, o local é classificado como zona 04, onde o terreno está sujeito as seguintes restrições:

- Taxa de Ocupação: 60 %
- Recuos: 3,00 metros da via pública principal
- Índice de aproveitamento: 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS



Croquis de localização do terreno avaliando, com acesso por um corredor de 2,50 metros com frente para a Rua Manoel Caparroz Lopes no Jardim Caparroz.

III.2.5.4.- Valor de mercado (maio de 2025)

a.- Valor do terreno nu

Através de pesquisa, obtivemos que o valor unitário para terreno na região avalianda, corresponde à:

* qt = R$ 550,00/m², daí empregaremos a seguinte expressão matemática:

$$Vt = At \times qt \times fa$$

onde: Vt - valor do terreno
At - área do terreno
qt - valor unitário
fa - fator área – 1,034, substituindo, vem:-

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

Vt = 274,50 m² x R$ 550,00/ m² x 1,034

Vt = R$ 160.000,00 - Cento e sessenta mil reais

– Valor devidamente arredondado

III.2.6.- Imóvel descrito na matricula nº 78.420 do 1º ORI, constituído de um terreno designado por parte do lote 06 da quadra 07, com frente para a Rua Projetada 04 (atual Rua Manoel Caparroz Lopes) – Jardim Caparroz



Anexo fotográfico destinado a identificar a parte de fundos do terreno designado por parte do lote 06, onde confronta aos fundos com o lote 03. - Utilizado para estacionamento e as laterais com parte do lote 06 e parte do lote 5, todas da mesma quadra 07 do Jd. Caparroz.

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

II.2.6.1. - Descrição

- ✓ O imóvel desta avaliação consiste em um terreno situado na Rua Manoel Caparroz Lopes, constituído por parte do lote 06 da quadra 7 do Jardim Caparroz, não existindo construção sobre o imóvel.
- ✓ Terreno – 2,50 metros de frente para a Rua Manoel Caparroz Lopes; nos fundos mede 13,50 metros onde faz divisa com o lote 03; do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno mede 35,00 metros e confronta com o lote 05; do lado direito, mede por uma linha quebrada em três dimensões, que a partir da citada rua mede 22,00 metros, daí deflete a direita e segue na distância de 11,00 metros confrontado em ambas dimensões com a parte remanescente lote 06 daí deflete a esquerda e segue na distância de 13,00 metros e confronta com o lote 07.
- ✓ Área superficial do terreno – 230,50 m2.

III.2.6.2. - Melhoramentos Públicos

A região em questão é dotada de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como: água encanada, iluminação pública, esgoto, luz domiciliar, telefone, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, etc.

III.2.6.3. - Zoneamento

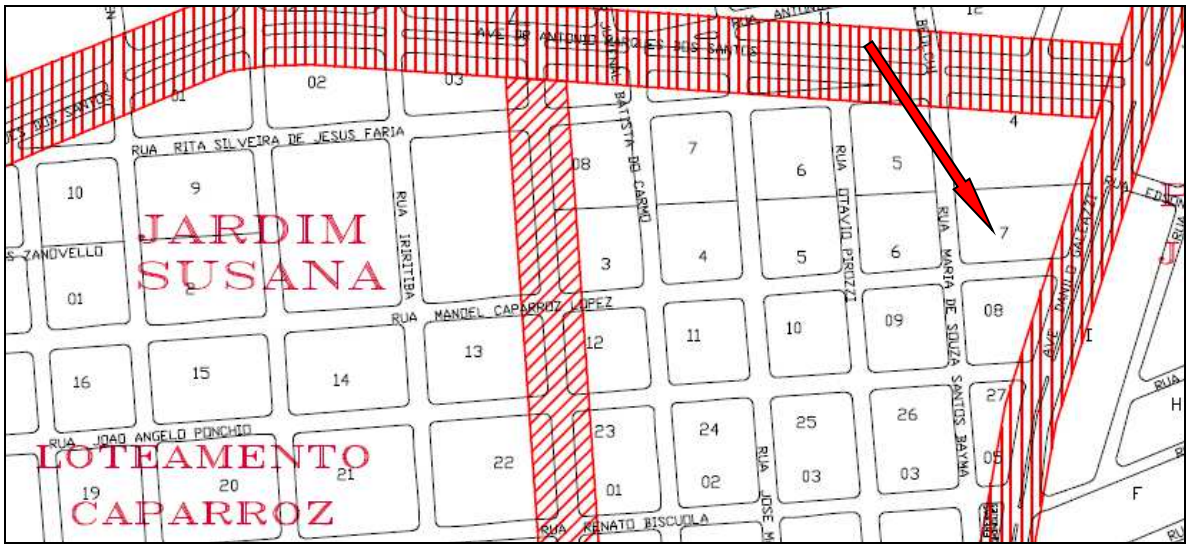
Conforme Lei de Zoneamento 13.709/2021, o local é classificado como zona 04, onde o terreno está sujeito as seguintes restrições:

- Taxa de Ocupação: 60 %
- Recuos: 3,00 metros da via pública principal
- Índice de aproveitamento: 2

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS



Croquis de localização do terreno avaliando, com acesso por um corredor de 2,50 metros com frente para a Rua Manoel Caparroz Lopes no Jardim Caparroz.

III.2.6.4.- Valor de mercado (maio de 2025)

a.- Valor do terreno nu

Através de pesquisa, obtivemos que o valor unitário para terreno na região avalianda, corresponde à:

* qt = R$ 550,00/m², daí empregaremos a seguinte expressão matemática:

Vt = At x qt x ff

onde: Vt - valor do terreno
At - área do terreno
qt - valor unitário
ff - fator forma – 1,057

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

substituindo, vem:-

Vt = 230,50 m² x R$ 550,00/ m² x 1,057

VT = R$ 134.000,00 - Cento e trinta e quatro mil reais
– Valor devidamente arredondado

III.2.7.- Imóvel descrito na matricula nº 99.991 do 1º ORI, constituído de um terreno designado pelos lotes 30 a 33 da quadra 03, com frente para a Avenida Mirassolândia (atual Av. Alfredo Teodoro de Oliveira) – Solo Sagrado.



Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.



III.2.7.1. - Descrição

- ✓ O imóvel desta avaliação consiste em um terreno situado na Avenida Mirassolândia (atual Avenida Alfredo Teodoro de Oliveira), nº 2001, constituído pelos lotes 30,31,32 e 33 da quadra 03 do bairro Solo Sagrado e existindo sobre estes terrenos um prédio comercial térreo com mezanino e deposito.
- ✓ A construção possui as seguintes características:
  Salão – piso cerâmico, forro laminado, iluminação fluorescente/led; pintura látex, esquadrias de ferro;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

Compartimentos internos ao salão destinados a padaria, açougue, cozinha, com piso cerâmico e forro laminado e iluminação fluorescente; paredes com revestimento cerâmico;

Banheiros – piso cerâmico, forro laminado; iluminação incandescente, esquadrias de ferro;

Mezanino – acesso por escada metálica; forro laminado, piso laminado (Paviflex); divisórias internas constituindo 04 salas; iluminação fluorescente;

Deposito anexo – piso cimentado, sem forro, estrutura metálica, iluminação fluorescente, telhas metálicas, pintura látex;

- ✓ Área construída – 1.656,00 m²
- ✓ Conservação - boa
- ✓ Terreno – 41,98 metros de frente para a Rua Alfredo Teodoro de Oliveira (antiga Avenida Mirassolândia); 40,00 metros nos fundos onde faz divisa com os lotes 07,08,09 e 10; 46,73 metros do lado direito onde confronta com o lote 29; do lado esquerdo mede 59,51 metros e confronta com o lote 34.
- ✓ Área superficial do terreno – 2.124,80 m2.

III.2.7.2. - Melhoramentos Públicos

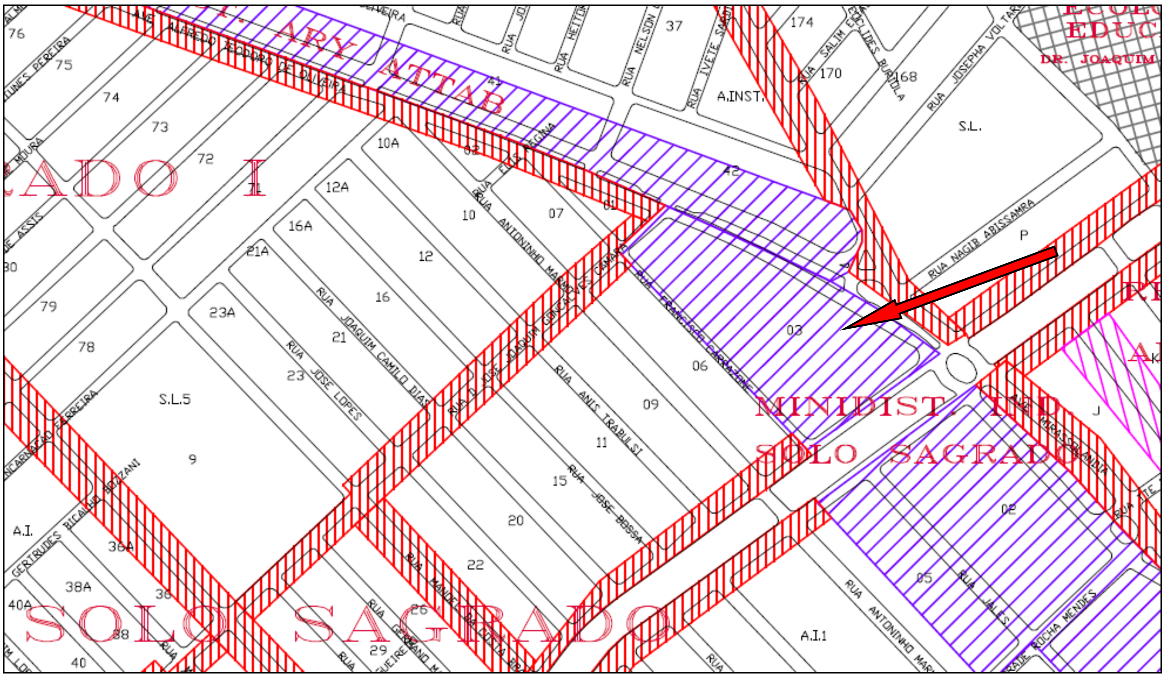
A região em questão é dotada de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como: água encanada, iluminação pública, esgoto, luz domiciliar, telefone, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, etc.

III.2.7.3. - Zoneamento

Conforme Lei de Zoneamento 13.709/2021, o local é classificado como zona 11, onde o terreno está sujeito as seguintes restrições:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

- Taxa de Ocupação: 70 %
- Recuos: 5,00 metros da via pública principal
- Índice de aproveitamento: 2



III.2.7.4.- Valor de mercado (maio de 2025)

- Pressupostos Básicos

Objeto do estudo – prédio comercial

Área do terreno: 2.124,80 m2

Área construída: salão – 1.056,00 m²

Depósito/anexos – 600,00 m²

Custo Unitário Pini – R$ 3.684,92/m²

Para aferirmos o justo e real valor de mercado do imóvel avaliando, objeto da presente avaliação, determinaremos pela ordem, o seguinte:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

a.- Valor do terreno nu

Através de pesquisa, obtivemos que o valor unitário para terreno na região avalianda, corresponde à:

* qt = R$ 1.460,00/m², daí empregaremos a seguinte expressão matemática:

Vt = At x qt , onde: Vt - valor do terreno
At - área do terreno
qt - valor unitário

substituindo, vem:-

Vt = 2.124,80 m² x R$ 1.460,00/ m²

Vt = R$ 3.100.000,00 (maio de 2025) – valor devidamente arredondado

b.- Da Benfeitoria (Construção)

Para apurarmos o valor da benfeitoria (construção), determinaremos o valor unitário (qb):

b.1.- Através da Revista guia da construção, obtivemos o seguinte valor unitário:- ** qb = R$ 3.684,92/ m² x padrão de construção (0,90)

b.2.- Da depreciação das benfeitorias

Das depreciações das Benfeitorias

Para depreciação das benfeitorias, utilizamos o critério de Ross-Heideck.

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade % da v	Estado de Conservação							
	a	B	C	D	e	F	g	h
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,65	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,64	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,63	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,61	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,60	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,59	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,57	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,54	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,52	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,51	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,49	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,47	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,46	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,44	0,362	0,257	0,134

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparosimples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

b.3.- Da avaliação das benfeitorias – construções

Foi utilizado o custo de reprodução para os cálculos das benfeitorias dos imóveis pertencentes ao imóvel avaliando, conforme Custos Unitários Pini de Edificações, publicado mensalmente no site www.piniweb.com:

Assim o valor das benfeitorias é definido pela somatória das seguintes parcelas:

Área x Custo Básico x (BDI)

Aplicado caso a caso, conforme cálculos apresentados posteriormente.

Quanto às despesas indiretas e BDI foram considerados os seguintes custos:

- BDI = 15%;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

c.- Valor final do Imóvel

Foi aplicado o método evolutivo para o cálculo do valor de mercado do imóvel. Segundo a NBR-14653-2 na aplicação do método evolutivo tem-se:

"*A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização." Assim, teremos:*

***VI = (VT + CB) x Fc**, onde:*

VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
Fc é o fator de comercialização.

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local. Neste caso, o FC utilizado foi de 1,0.

Avaliação das Benfeitorias

Apresentamos a seguir a planilha de avaliação referente ao prédio comercial avaliando, sendo apresentados os valores atuais.

Salão-

Área total do salão – 1.056,00 m2
Valor unitário – q = R$ 3.684,92/m² x 0,90 (padrão)
Fator BDI = 15%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

Relação i/v – 32%

Estado de conservação – "d"

Fator de depreciação – 0,725

Valor atual – R$ 2.900.000,00

Deposito -

Área total do salão – 600,00 m2

Valor unitário – q = R$ 3.684,92/m² x (padrão construtivo – 0,30)

Fator projeto BDI = 15%

Relação i/v – 32%

Estado de conservação – "d"

Fator de depreciação – 0,725

Valor atual – R$ 550.000,00

Substituindo, teremos: *VI = (VT + CB) x Fc (1,0)*

Vi = R$ 3.100.000,00 + (R$ 2.900.000,00 + R$ 550.000,00)

Vi = R$ 6.550.000,00 (seis milhões quinhentos e cinquenta mil reais)



Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS





Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.



Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

III.2.8.- Imóvel descrito na matricula nº 59.763 do 1º ORI, constituído de um terreno designado pela data F e parte das datas H e D do quarteirão 52 do bairro Boa Vista, com frente para a Rua Osvaldo Aranha esquina com a Rua São João.



Anexo fotográfico da fachada do prédio comercial com frente para a Rua Oswaldo Aranha, nº 965, Bairro Boa Vista.

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS





Vista interna do sanitário masculino e parte interna do salão

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS





Área de estacionamento com acesso pela rua Osvaldo Aranha e escada interna de acesso ao mezanino detinado a salas

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS





Vista do banheiro feminino e acesso pela rua lateral (Rua São João) a área de estacionamento

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

III.2.8.1. - Descrição

- ✓ O imóvel desta avaliação consiste em um terreno situado na Rua Osvaldo Aranha, nº 965 esquina com a Rua São João do bairro Boa Vista e existindo sobre o terreno um prédio comercial térreo com mezanino.
- ✓ A construção possui as seguintes características:
  Salão – piso cerâmico, forro acústico, iluminação de mercúrio; pintura látex, esquadrias de ferro; com dois banheiros (feminino e masculino)
  Área construída – 646,00 metros de salão + mezanino – 304,00 m² = 950,00 m²
- ✓ Conservação - boa
- ✓ Terreno – 46,05 metros de frente para a Rua Oswaldo Aranha; 31,00 metros do lado esquerdo dividindo com a Rua São João; 43,95 metros do lado esquerdo confrontando com o restante da data D; nos fundos por uma linha quebrada em três dimensões que a partir da rua São João mede 22,00 metros, deste vira a esquerda e segue na distância de 13,00 metros confrontando em ambas partes com a propriedade de Ângelo Capucho, deste vira a direita e segue na distância de 24,05 metros e confronta com Abílio Del Arco.
- ✓ Área superficial do terreno – 1,741,25 m2.

III.2.8.2. - Melhoramentos Públicos

A região em questão é dotada de todos os tipos de melhoramentos públicos tais como: água encanada, iluminação pública, esgoto, luz domiciliar, telefone, pavimentação asfáltica, transporte coletivo, etc.

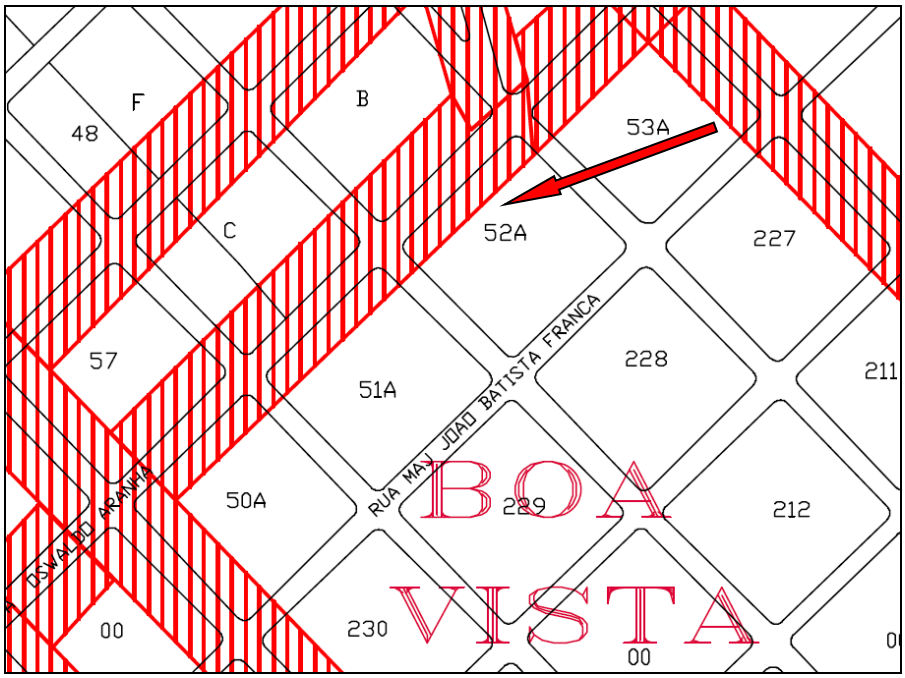
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

III.2.8.3. - Zoneamento

Conforme Lei de Zoneamento 13.709/2021, o local é classificado como zona 06, onde o terreno está sujeito as seguintes restrições:

- Taxa de Ocupação: 66 %
- Recuos: 5,00 metros da via pública principal
- Índice de aproveitamento: 4



Croquis de localização do terreno localizado a Rua Oswaldo Aranha esquina com a Rua São João, onde foi edificado um prédio comercial que recebeu o emplacamento nº 965 da Rua Oswaldo Aranha.

III.2.8.4.- Valor de mercado (maio de 2025)

- Pressupostos Básicos

Objeto do estudo – prédio comercial

Área do terreno: 1.741,25 m2

Área construída: salão – 950,00 m²

Valor do metro quadrado de construção: PINI – R$ 3.369,68/m²

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

Para aferirmos o justo e real valor de mercado do imóvel avaliando, objeto da presente avaliação, determinaremos pela ordem, o seguinte:

a.- Valor do terreno nu

Através de pesquisa, obtivemos que o valor unitário para terreno na região avalianda, corresponde à:

* qt = R$ 980,00/m², daí empregaremos a seguinte expressão matemática:

Vt = At x qt , onde: Vt - valor do terreno
At - área do terreno
qt - valor unitário

substituindo, vem:-
Vt = 1.741,25 m² x R$ 980,00/ m² x 1,05 (fator esquina)

Vt = R$ 1.790.000,00 (maio de 2025)

b.- Da Benfeitoria (Construção)

Para apurarmos o valor da benfeitoria (construção), determinaremos o valor unitário (qb):

b.1.- Através do valor publicado pela PINI, obtivemos o seguinte valor unitário:- ** qb = R$ 3.684,92/ m² x padrão

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

b.2.- Da depreciação das benfeitorias

Das depreciações das Benfeitorias

Para depreciação das benfeitorias, utilizamos o critério de Ross-Heideck.

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade	Estado de Conservação							
% da v	A	B	C	D	E	F	g	h
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,65	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,64	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,63	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,61	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,60	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,59	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,57	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,54	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,52	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,51	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,49	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,47	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,46	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,44	0,362	0,257	0,134

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparosimples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

b.3.- Da avaliação das benfeitorias – construções

Foi utilizado o custo de reprodução para os cálculos das benfeitorias dos imóveis pertencentes ao imóvel avaliando, conforme Custos Unitários Pini de Edificações, publicado mensalmente no site www.piniweb.com:

Assim o valor das benfeitorias é definido pela somatória das seguintes parcelas:

Área x Custo Básico x (BDI)

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

Aplicado caso a caso, conforme cálculos apresentados posteriormente.

Quanto às despesas indiretas e BDI foram considerados os seguintes custos

- BDI = 15%;

c.- Valor final do Imóvel

Foi aplicado o método evolutivo para o cálculo do valor de mercado do imóvel. Segundo a NBR-14653-2 na aplicação do método evolutivo tem-se:

"*A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.*" *Assim, teremos:*

VI = (VT + CB) x Fc

onde:
VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
Fc é o fator de comercialização.
O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local. Neste caso, o FC utilizado foi de 0,90.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
ENGº LUÍS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

Avaliação das Benfeitorias

Apresentamos a seguir a planilha de avaliação referente ao prédio comercial avaliando, sendo apresentados os valores atuais.

Salão-

Área total do salão – 950,00 m2

Valor unitário – q = R$ 3.684,92/m² x 0,70 (padrão)

Fator BDI = 15%

Relação i/v – 32%

Estado de conservação – "c"

Fator de depreciação – 0,769

Valor atual – R$ 2.170.000,00

Substituindo, teremos: *VI = (VT + CB) x Fc (0,90)*

Vi = (R$ 1.790.000,00 + R$ 2.170.000,00) x 0,90

Vi = R$ 3.560.000,00 (três milhões, quinhentos e sessenta mil reais)

- valor devidamente arredondado.

Luís Carlos Q. P. Calças
Fone – (17) 3227.8872
S.J. RIO PRETO/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.

IV.- ENCERRAMENTO

O presente trabalho, vai impresso no anverso de 52 laudas, sendo esta última datada e assinada por este subscritor.

Nada mais havendo a informar, coloco-me à disposição de V.Ex.ª, para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO

S. J. Rio Preto, 18 de maio de 2025



Luís Carlos de Q. Pereira Calças
Perito do juízo - engenheiro civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 21:29 , sob o número WSRP25702142624
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código wvICRLq0.