

Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP.

AUTOS DE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS
BANCÁRIOS
REQUERENTES : BANCO SANTANDER (Brasil) S/A
REQUERIDOS : FLAVIO GIRO e OUTRO
PROCESSO : N° 1012265-42.2019.8.26.0037

MARCIO ANTÔNIO CARMONA, Eng° CREA/SP, N°
0601210790, Perito Judicial, já qualificado nos Autos em
epígrafe, após diligências necessárias, vem mui
respeitosamente à presença de V. Excia., solicitar:

I- A juntada dos esclarecimentos solicitados por V. Excia.
em fls. 781 dos Autos.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 16 de JUNHO de 2025

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

LAUDO DE ESCLARECIMENTOS

SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS **DO JUÍZO**

(Fls. 781 dos Autos)

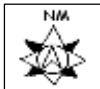
CONTESTAÇÃO DOS REQUERIDOS

(Fls. 725 a 729 dos Autos)

Os Requeridos apresentaram nas suas contestações, discordância com relação aos valores apresentados por este profissional no Laudo Técnico, desta forma passo a seguir a fazer os esclarecimentos solicitados..

RESPOSTA: Esclareço que nova pesquisa foi efetuada por este profissional, para apresentar um melhor esclarecimento sobre os valores levantados, na qual foi identificada uma pequena valorização de mercado de aproximadamente 10 % (dez por cento), nos valores iniciais obtidos do Alqueire Paulista, da seguinte forma:. R\$ 240.000,00 / Alqueire Paulista da terra nua, e R\$ 70.000,00 / Alqueire Paulista da benfeitoria Lavoura de Cana de Açúcar, resultando um valor final de R\$ 310.000,00 / Alqueire Paulista. Com relação ao 3º imóvel apresento também algumas considerações.

**1º IMÓVEL : LOTES Nºs 22 e 23, DO BAIRRO RURAL MEIA
LÉGUA, COM ÀREA DE 49,23 HECTARES, OU 20,33 ALQUEIRES
PAULISTAS**



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

ÁREA RURAL

R\$ 310.000,00 / Alqueire Paulista x 20,33 Alqueires

R\$ 6.302.300,00

(SEIS MILHÕES, TREZENTOS E DOIS MIL, E TREZENTOS REAIS)

VALOR FINAL

1º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 646.

**LOTES Nºs 22 e 23, DO BAIRRO RURAL MEIA LÉGUA, COM
ÁREA DE 49,23 HECTARES, OU 20,33 ALQUEIRES PAULISTAS
ÁREA RURAL**

R\$ 6.302.300,00

(SEIS MILHÕES, TREZENTOS E DOIS MIL E TREZENTOS REAIS)

2º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 7.326.

**UMA ÁREA DE TERRAS ENCRAVADA NO LOTE Nº 14, NO
BAIRRO RURAL MEIA LÉGUA, COMPOSTA DE 14,25 HECTARES
OU 5,88 ALQUEIRES PAULISTAS**

ÁREA RURAL

R\$ 310.000,00 / Alqueire Paulista x 5,88 Alqueires

R\$ 1.822.800,00



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

(UM MILHÃO, OITOCENTOS E OITENTA E DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS)

2º IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 7.326.
UMA ÁREA DE TERRAS ENCRAVADA NO LOTE Nº 14, NO
BAIRRO RURAL MEIA LÉGUA, COMPOSTA DE 14,25
HECTARES OU 5,88 ALQUEIRES PAULISTAS
ÁREA RURAL

VALOR FINAL

R\$ 1.822.800,00

(UM MILHÃO, OITOCENTOS E OITENTA E DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS)

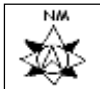
3º IMÓVEL - MATRÍCULAS Nºs 616 e 615
RUA TRINTA DE DEZEMBRO, Nº 166

PERÍMETRO URBANO

AValiação DOS TERRENOS

Com relação ao imóvel em questão algumas considerações pertinentes:

Com relação aos terrenos, não existem alterações os mesmos permanecem com os valores apresentados no Laudo Pericial.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

VALOR FINAL **DOS** **TERRENOS**

R\$ 262.077,12

(DUZENTOS E SESENTA E DOIS MIL, SETENTA E SETE REAIS E DOZE CENTAVOS)

Com relação a edificação, também apresento considerações referente ao tópico depreciação da edificação.

CÁLCULO DA CONSTRUÇÃO

Para o cálculo da construção, usaremos o preço unitário Pini Construções, (Material + Mão de Obra) para Construção Nova fornecido pela Revista "Construção", onde utilizaremos o índice de Padrão Fino, para construções novas, sendo o mais atualizado de Fevereiro / 2025

Residencial Padrão Fino = R\$ 3.829,02 / m²

R\$ 3.829,02 / m²

Área Construída = 421,84 m²

421,84 m² x R\$ 3.829,02 / m² = R\$ 1.615.233,79

TOTAL = R\$ 1.615.233,79



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

PREÇO DE UMA CONSTRUÇÃO NOVA

R\$ 1.615.233,79

O valor acima de R\$ 1.615.233,79 é referente aos Custos de Edificações “**Novas**”. Considerando-se a **IDADE APARENTE** do imóvel de 03 (três) anos. A idade que o imóvel “aparenta” possuir com relação ao seu estado de conservação atual, teremos uma depreciação calculada pelo método do valor decrescente (comissão de peritos), em que:

$$Kd = (1 - R)^n, \text{ onde}$$

R = Razão de depreciação (0,020) ,
n = Idade Aparente (10 anos)

Portanto,

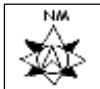
$$Kd = (1 - 0,020)^3 = 0,941192$$

Partindo-se da fórmula:

$$VE = Vu \times Kd, \text{ em que:}$$

VE = Valor da Edificação;
Vu = Valor do imóvel novo;
Kd = Fator de depreciação;

$$VE = R\$ 1.615.233,79 \times 0,941192$$



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

VE = R\$ 1.520.245,12

Valor final da Edificação

R\$ 1.520.245,12

(UM MILHÃO, QUINHENTOS E VINTE MIL, DUZENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E DOZE CENTAVOS)

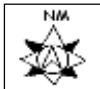
VALOR FINAL
DO 3º IMÓVEL
RUA TRINTA DE DEZEMBRO, nº 166

TERRENO + EDIFICAÇÃO

R\$ 262.077,12 + R\$ 1.520.245,12

R\$ 1.782.322,24

(UM MILHÃO, SETECENTOS E OITENTA E DOIS MIL, TREZENTOS E VINTE E DOIS REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS)



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

Não havendo mais esclarecimentos a apresentar, este profissional considera o seu trabalho finalizado. Informando ainda que me encontro a disposição da JUSTIÇA, para quaisquer outras informações.

ARARAQUARA, 16 de JUNHO de 2025

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL