

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE  
DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJU/SP.**

**Processo Digital n°** 0000041-62.2006.8.26.0452

**Classe–Assunto:** Desapropriação - Procedimento Comum Cível -  
Responsabilidade Civil do Servidor Público / Indenização ao Erário

**Requerente:** Ministério Público do Estado de São Paulo

**Requerido:** Marize Squarça Bagalhi e outros

GUILHERME MINOSSI ZAINA, brasileiro, Engenheiro Agrônomo, inscrito no CREA sob o nº 5060590390, domiciliado na Rua João Antônio de Arruda, nº 11, Bairro Jardim São Francisco, na cidade de Piraju/ SP, vem, data máxima vênia, à presença de Vossa Excelência, apresentar o trabalho pericial da avaliação do imóvel urbano matriculado sob o número 10.790 - Cartório de Registro de Imóveis de Piraju/SP.

Termos em que,

Pede deferimento

Piraju, 12 de fevereiro de 2.024.

Eng. Agr. Guilherme Minossi Zaina  
CREA 5060590390

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**MATRÍCULA 10.790 ORI PIRAJU/SP**

Eng. Agr. GUILHERME MINOSSI ZAINA  
12/02/2024

## 1. OBJETO

É objeto deste trabalho de avaliação, um terreno com área total de 375 m<sup>2</sup>, situado na cidade de Manduri, com frente para a Rua Minas Gerais onde mede 3,75 metros; do lado direito de quem da mencionada rua olha para o imóvel, segue medindo 32 metros; daí deflete a direita, segue medindo 11,25 metros, confrontando com a área de nº 01 de José Lovato; daí deflete a esquerda e segue medindo 17,00 metros, confrontando com José Lovato; daí deflete a esquerda segue medindo 15,00 metros, confrontando com Dante Pedroca e outros; daí deflete a esquerda segue medindo 49,00 metros, confrontando com José Marvullo e outros, até a Rua Minas Gerais onde teve início a descrição.

## 2. PROPRIETÁRIO

**Espólio de José Henrique Lovato.**

## 3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Matrícula:** 10.790 - Oficial de Registro de Imóveis de Piraju/SP.
- **Área do terreno:** 375 m<sup>2</sup>.
- **Área com construção:** 112,78 m<sup>2</sup>.
- **Município (UF):** Manduri/SP.
- **Bairro:** Centro.
- **Endereço:** Rua Minas Gerais, nº34, CEP 18780-005.

## 4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

- Determinar valor comercial do imóvel.

## 5. DADOS DO IMÓVEL A SER AVALIADO

- a) **Coordenadas geográficas (UTM):** 22k Y= 7.455.284 m, X= 671.904 m.
- b) **Pavimentação:** Sim.
- c) **Eletricidade:** Sim.

d) **Benfeitorias:** Sim.

**I-Construções e instalações**

Itens	Benfeitorias	Área (m <sup>2</sup> )	Estrutura	Conservação
01	Edícula / Área de lazer	55,31	Alvenaria	Bom
02	Piscina de 8 metros	--	Fibra	Bom
03	Garagem	26,23	Alvenaria	Bom
04	Cobertura Metálica	16,24	Metálica	Bom
05	Entrada coberta	15,00	Alvenaria	Bom
06	Portão eletrônico	--	Metálica	Bom
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>112,78</b>	--	--

**6. METODOLOGIA EMPREGADA PARA APURAÇÃO DO VALOR.**

O método utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno, e custo de reedição para as benfeitorias existentes.

- **Dados de Mercado 01:** JAIRO PADAVINI – CRECI 137283-F. Corretor de imóveis de Manduri e região, opinou pelo valor de terrenos no centro da cidade Manduri/SP, próximo de **R\$ 470,00/m<sup>2</sup>**.

E o valor médio para benfeitoria “área coberta” entorno de **R\$ 1.800,00/m<sup>2</sup>**.

**Valor do terreno: R\$ 470,00/m<sup>2</sup>.**

**Valor da benfeitoria: R\$ 1.800,00/m<sup>2</sup>.**

- **Dados de Mercado 02:** YARA MÉLI – CRECI/SP 218118.

Corretora de imóveis no município de Manduri/SP, com site <https://manduriverdeimoveis.com.br/>, opinou o valor de terreno no centro da cidade Manduri/SP, entorno de **R\$ 400,00/m<sup>2</sup>**.

E o valor para benfeitoria “área coberta” entorno de **R\$ 2.000,00/m<sup>2</sup>**.

**Valor do terreno: R\$ 400,00/m<sup>2</sup>.**

**Valor da benfeitoria: R\$ 2.000,00/m<sup>2</sup>.**

**Segue tabela com preço médio (R\$/m<sup>2</sup>) para o terreno:**

Imóvel	Valor médio Terreno (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor médio Benfeitorias (R\$/m <sup>2</sup> )
Opinião 01	470,00	1.800,00
Opinião 02	400,00	2.000,00
<b>Média</b>	<b>435,00</b>	<b>1.900,00</b>

Considerando as opiniões dos corretores da cidade de Manduri/SP, obteve-se como valor de referência para avaliação do terreno e benfeitorias a razão de **R\$ 435,00/m<sup>2</sup>** (Quatrocentos e trinta e cinco reais por metro quadrado de terreno) e **R\$ 1.900,00/m<sup>2</sup>** (Mil e novecentos reais por metro quadrado de benfeitorias).

## 7. AVALIAÇÃO DO TERRENO E BENFEITORIAS

### 7.1. VALOR DO TERRENO

Para avaliação e determinação do valor do terreno foram utilizados como parâmetros, a localização, formato e dimensões.

Considerando que a área útil se encontra nos fundos do lote, foi dividido o terreno em duas partes para esta avaliação:

**A- Corredor de acesso de 120 m<sup>2</sup>** com largura de 3,75 metros testada do terreno, de frente para a Rua Minas Gerais, e comprimento de 32 metros. Assim, avaliou-se esta área em 50% (fator depreciação) do valor comercial, ou seja:

$$\text{Valor do Corredor de acesso} = (\text{R}\$435,00/\text{m}^2 \times 50\%) \times 120 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do Corredor de acesso} = (\text{R}\$217,50/\text{m}^2) \times 120 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do Corredor de acesso} = (\text{R}\$26.100,00)$$

**B- Área útil de 255 m<sup>2</sup>**, com largura de 15 metros por 17 metros de fundo onde se localiza a Área de lazer (churrasqueira e piscina).

Assim, avaliou-se esta área em 70% (fator depreciação) do valor comercial, ou seja:

$$\text{Valor do Corredor de acesso} = (\text{R}\$435,00/\text{m}^2 \times 70\%) \times 255 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do Corredor de acesso} = (\text{R}\$304,50/\text{m}^2) \times 255 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do Corredor de acesso} = (\text{R}\$77.647,50)$$

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{A} + \text{B}$$

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{R}\$26.100,00 + \text{R}\$77.647,50$$

$$\text{VALOR DO TERRENO} = \text{R}\$103.747,00$$

### 7.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

Através dos valores obtidos na pesquisa de mercado, segue abaixo tabela de benfeitorias e respectiva valoração:

Itens	Benfeitorias	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	Valor (R\$)
01	Edícula /Área de lazer	55,31	1.800,00	99.558,00
02	Piscina + equipamentos	--	--	20.000,00
03	Garagem coberta	26,23	1.100,00	28.853,00
04	Cobertura Metálica	16,24	--	1.000,00
05	Entrada coberta	15,00	1.100,00	16.500,00
06	Portão metálico eletrônico	--	--	5.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>112,78</b>	<b>1.515,44</b>	<b>170.911,00</b>

$$\text{VALOR DAS BENFEITORIAS} = \text{R}\$170.911,00$$

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = \text{VALOR DO TERRENO} + \text{BENFEITORIAS}$$

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = \text{R}\$103.747,00 + \text{R}\$170.911,00$$

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = \text{R}\$274.658,00$$

**8. CONCLUSÃO**

Diante das informações levantadas e análise do mercado imobiliário local, avalia-se o imóvel objeto da matrícula 10.790 em **R\$ 274.658,00** (Duzentos e setenta e quatro mil seiscentos e cinquenta e oito reais).

**9. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ**

Liquidez normal.

**10. OBSERVAÇÕES**

**Localização:** Fácil acesso.

**Uso atual:** Residencial.

**Aptidão:** Residencial.

**11. PERÍODO DA VISTORIA**

01 a 14 de janeiro de 2024.

**12. LOCAL E DATA**

Piraju (SP), 15 de janeiro de 2024.

**13. ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO**

Eng. Agrônomo Guilherme Minossi Zaina – C.R.E.A./SP 5060590390

**ANEXOS:**

- Relatório fotográfico.

---

**Eng. Agr. Guilherme Minossi Zaina  
CREA/SP 5060590390**

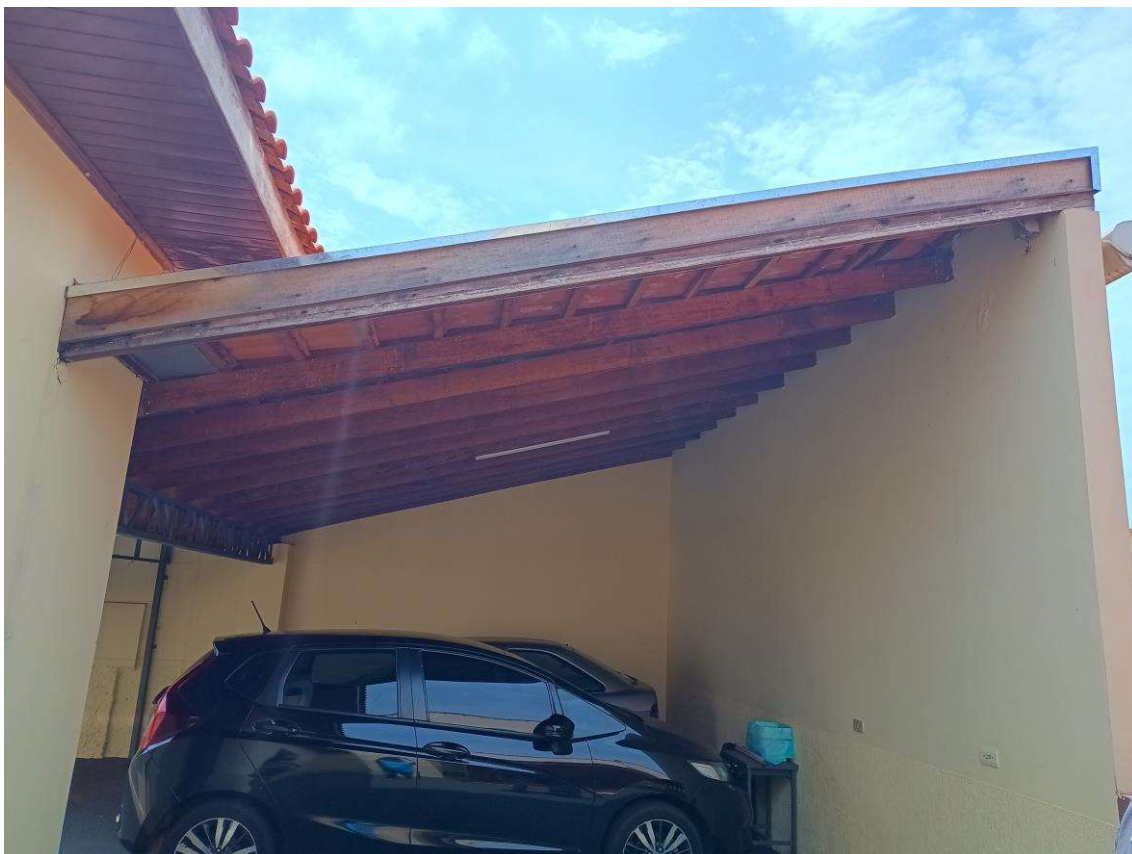
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**01-Vista Frontal, área avaliada.**



**02- Vista corredor de acesso, cobertura metálica.**



**03- Vista da garagem coberta, final do corredor.**



**04- Área avaliada, localizada no fundo do terreno.**





**05- Vista área de lazer.**



**06-Churrasqueira e pia**



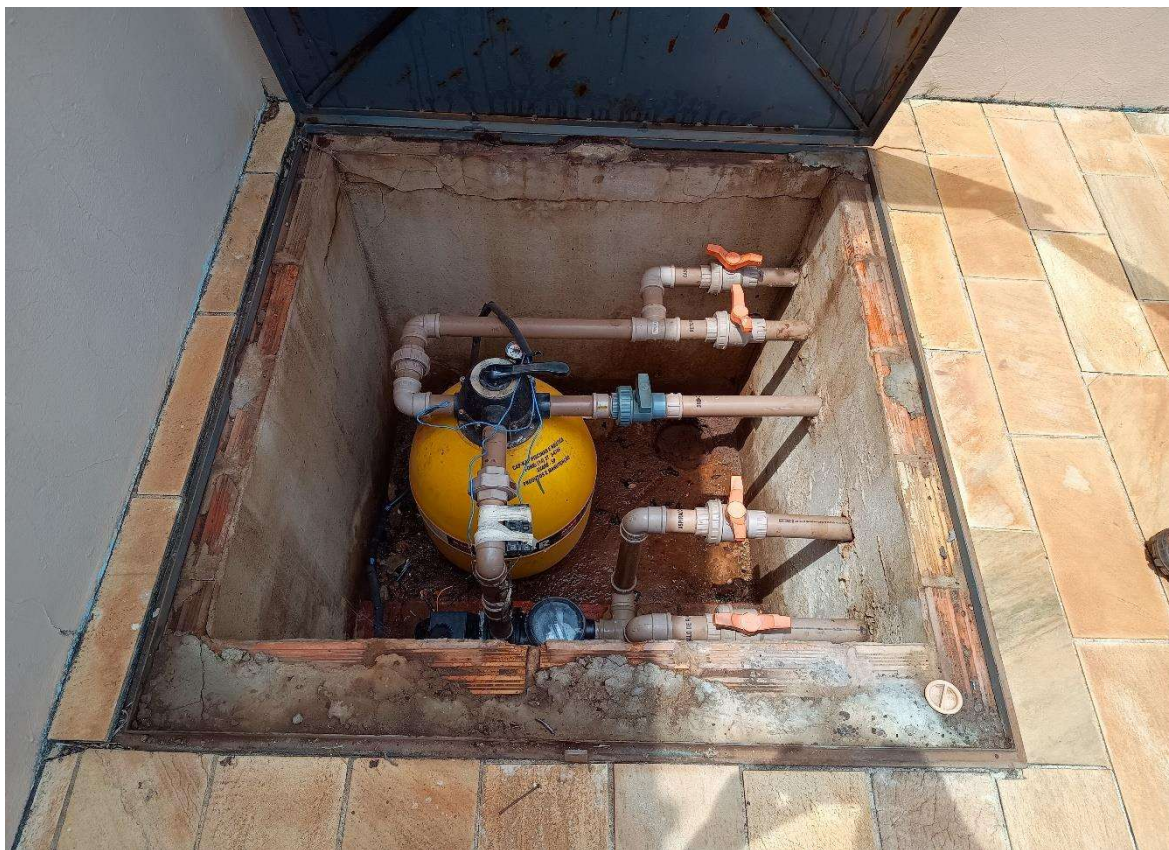
**07- Área de lazer com madeiramento aparente e forrado.**



**08- Vista geral da área de lazer (Edícula + piscina)**



**09-Banheiro da edícula.**



**10-Filtro, bomba da piscina.**

## LOCALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES



- 1- Edícula / Área de lazer = área de 55,31 m<sup>2</sup>.
- 2- Piscina + equipamentos.
- 3- Garagem coberta = 26,23 m<sup>2</sup>.
- 4- Cobertura Metálica = 16,24 m<sup>2</sup>.
- 5- Entrada coberta = 15,00 m<sup>2</sup>
- 6- Portão metálico eletrônico.

## LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DO TERRENO



- A-** Corredor de acesso = área de 120 m<sup>2</sup>.
- B-** Área útil / área de lazer = área de 255 m<sup>2</sup>