

EXMO. SR. DR.

JUIZ DE DIREITO DA ÚNICA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRODOWSKI. SP

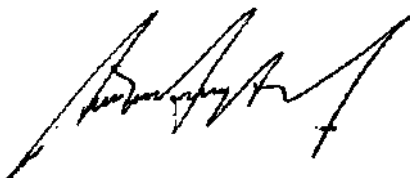
Processo nº 0000115-07.1998.8.26.0094

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA, portador do RG. nº 10.199.275 SSP/SP e CPF MF. nº 051.873.428/51, brasileiro, casado, Bacharel em Direito, com Extensão Universitária em Perícias e Laudos Ambientais, Conceitos, Método, Conteúdo e Estrutura, cuidados na Elaboração, Aspectos Legais e outros Aspectos Essenciais, Registro Acadêmico nº 703, datado de 25 de Setembro de 2.004, ministrado pela Unesp – Proex, Campus Rio Claro - SP, Gestor Imobiliário(GI), na qualidade de proprietário da “Assessoria, Consultoria e Imobiliária Acra Imóveis”, detentora do CRECI nº 43.031 - F, com sede na Cidade e Comarca de Batatais, deste Estado, à Praça Dr. Fernando Costa, nº 215 – Castelo, Perito Avaliador Judicial, atuando em diversas comarcas, tanto deste estado, quanto outros, com endereço eletrônico : ricardoacra1@gmail.com , perito avaliador judicial nomeado nos Autos de Cumprimento de Execução, em que figura como requerente Rosilene Cristina de Oliveira, e requerido Itamar Gonçalves Junior, em trâmite perante este D. Juízo e Única Vara Cível, sob o nº 0000115-07.1998.8.26.0094, nomeação às fls., vêm respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar em uma só via, o “Laudo Pericial e de Avaliação”, o qual segue em anexo ao presente.

Outrossim, requer, com o devido respeito que se, honorários periciais já depositados, e/ou reservados, desde já, seja autorizado ao levantamento dos mesmos.

Termos em que, e. a. deferimento.

Batatais, 16 de Janeiro de 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Augusto Pereira Acra', with a stylized, flowing script.

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA, brasileiro, casado, perito avaliador judicial, residente e domiciliado nesta cidade, portador do RG nº 10.199.275 SSP/SP e CPF MF nº 051.873.428/51, avaliador judicial nomeado nos autos já referidos, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., informar que, procedeu com todas as cautelas de estilo, a vistoria dos bens imóveis, rural e urbano, os quais se encontram devidamente **“Descritos e Caraterizados às fls. 2.179, e seguintes, e 2.194, e seguintes”**, para então após de, devidamente vistoriados **“in loco”**, elaborar o presente e competente:

LAUDO PERICIAL E DE AVAIAÇÃO

Do Todo do Bem Imóvel Rural - Fls. 2.179, e seguintes

Uma Gleba de Terras, situada neste município de Brodowski, estado de São Paulo, encravada no lugar denominado **“Recanto Tranquilo”**, com a **área total de 107.754,00m2(cento e sete mil, setecentos e cinquenta e metros quadrados), ou seja : 4,45(quatro vírgula quarenta e cinco) alqueires paulistas**, com a seguinte descrição perimétrica : tem início em um ponto situado na divisa da propriedade, com a Rua Capitão João Pereira Ramos, e a Estrada Municipal; segue então com um rumo de 44° 30' NE(quarenta e quatro graus e trinta minutos) e a distância de 38,00m(trinta e oito metros); rumo 46° 59' NE(quarenta e seis metros e cinquenta e nove minutos) e distância de 30,60m(trinta metros e sessenta centímetros), confrontando com a Rua Capitão João Pereira Ramos e as propriedades de herdeiros de Fortunato Braghini, e Sérgio Teruo Sameshima e de Nelson Ysaamo Sameshima, defletindo então à direita com o rumo de 28° 94' NW(vinte e oito graus e noventa e quatro centímetros) e distância de 147,00m(cento e quarenta e sete metros); rumo de 28° 59'(vinte e oito graus e cinquenta e nove minutos) e distância de 124,00m(cento e vinte e quatro metros), confrontando com propriedade de Sérgio Teruo Sameshima e de Nelson Ysaamo Sameshima, defletindo novamente à direita, com o rumo de 22° 25'(vinte e dois graus e vinte e cinco minutos) e distância de 36,50m(trinta e seis metros e cinquenta centímetros); rumo de 70° 40' NW(setenta graus e quarenta minutos) e distância de 147,00m(cento e quarenta e sete metros); rumo de 69° 44' NW(sessenta e nove graus e quarenta e quatro minutos) e distância de 147,00m(cento e quarenta e sete metros); rumo de 69° 44'(sessenta e nove graus e quarenta e quatro minutos), e distância de 98,00m(noventa e oito metros); rumo de 59° 49' NW(cinquenta e nove graus e quarenta e nove minutos) e distância de 17,50m(dezessete metros e cinquenta centímetros), confrontando com a propriedade do Sr.

Antonio Piola; defletindo novamente à direita, com o rumo de 24° 22' SW(vinte e quatro graus e vinte e dois minutos), e distância de 277,00m(duzentos e setenta e sete metros), confrontando com propriedade do Sr. Antonio Adami; defletindo novamente à direita, com o rumo de 74° 54' SE(setenta e quatro graus e cinquenta e quatro minutos), e distância de 200,50m(duzentos metros e cinquenta centímetros); rumo de 68° 41'(sessenta e oito graus e quarenta e um minutos) e distância de 98,00m(noventa e oito metros); rumo de 77° 05'(setenta e sete graus e cinco minutos), e distância de 49,00m(quarenta e nove metros); rumo de 88° 53' NE(oitenta e oito graus e cinquenta e três minutos), e distância de 107,00m(cento e sete metros); rumo de 87° 18'(oitenta e sete graus e dezoito minutos), e distância de 19,00m(dezenove metros), confrontando com a Estrada Municipal, chegando assim ao ponto de início e fim desta descrição, contendo uma casa de morada, água e respectivo encanamento, tulha, chiqueiro, granja, paiol, 4,800 pés de café, entre novos e velhos e pequenas outras benfeitorias existentes.

Do Registro Imobiliário/Cadastro INCRA

Esse, é objeto da matrícula de nº **3.894, Livro 02 RG.**, do **Cartório de Registro de Imóveis Brodowski - SP**, e cadastrado junto ao **INCRA**, sob o nº **614.033.000.329-2**, com a área total de 10,7has. Módulo Fiscal : 22,0has; Número de Módulos Fiscais : 0,22has e Fração Mínima de Parcelamento : 3,00has.

Dos Proprietários

Em consequência do registro imobiliário supra noticiado, esse é de propriedade de **Francisco José Guimarães Freire, e outros**, todos ali, devidamente qualificados, **e cada qual com seus devidos percentuais**.

Da Localização

Muito embora, conste da matrícula imobiliária que referido bem imóvel, trata-se de **Uma Gleba de Terras, com cadastro** junto ao **INCRA** – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, embora não cancelado e inibido perante referido órg, o mesmo, é parte integrante do **“perímetro urbano”**, fazendo frente atualmente e parcialmente para a Rua Capitão João Pereira Ramos, Estrada Municipal, atual Rodovia Vicinal Alberto Leone, Rua José Primo Pugnolli, portanto de “boa” localização dentro do conceito “perímetro urbano” local.

Das Características Gerais desse Bem Imóvel Rural

Conforme noticiado no tópico acima **“Da Localização”**, embora cadastrado junto ao INCRA, situa-se no perímetro urbano local, bem como tem por objetivo o presente trabalho, **focar-se tão e somente, na fração ideal de 4,9349%**, que de conformidade com a matrícula imobiliária reguladora, encontra-se registrada em nome do Sr. **Luiz Alberto**

Ribeiro Ribeiro, e sua mulher Maria Sueli de Souza Ribeiro. (Vide Av. 3 – Bloqueio – Matrícula 2.894 – RI Brodowski – SP).

Em referência a essa fração ideal referida, temos que a área se reflete no montante de **5.317,55 m²** (cinco mil, trezentos e dezessete metros quadrados e cinquenta e cinco centímetros quadrados), a qual possui várias benfeitorias, dependências e acessórios, as quais **“fisicamente se encontram fracionadas em 02 (duas) áreas – muro divisório de placas de concreto”**, e aqui serão referidas como **“Imóvel / Construção 1 - Uma Casa de Morada – Rua José Primo Pugnolli, nº 2.500”**, e **“Imóvel / Construção 2 - Uma Casa de Morada / Edícula – Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46”**.

Imóvel / Construção 1

Uma Casa de Morada, situada nesta cidade e comarca de **Brodowski - SP**, na **Rua José Primo Pugnolli, nº 2.500 (dois mil e quinhentos)**, com as características de tal, sendo a mesma construída de tijolos, do tipo cerâmica, do modelo “baiano”, e coberta com telhas do tipo cerâmica, do modelo “Itália”, contendo vários cômodos, dependências e acessórios, a saber : toda avarandada, madeiramento aparente/aparelhado, sem divisões, quatro portas de acesso à área interna, as quais são de ferro/vidro, ampla sala de visita/TV(salão), apenas e tão somente, um balcão divisor, o qual é de alvenaria, e revestido por cerâmica, estando ai então, a cozinha, com revestimento nas paredes, altura ½ barra, uma despensa, um corredor interno de circulação, o qual dá acesso a dois quartos, e um apartamento, os quais não possuem armários embutidos, portanto então, duas instalações sanitárias, azulejo ½ barra, piso de cerâmica, e uma pequena sala de TV, cujos cômodos são todos lajetados, e afora as duas instalações sanitárias, cujo piso é de cerâmica, os demais são de concreto usinado, e na cor verde, tudo com esquadrias de ferro/vidro, portas/portais variáveis entre madeira e ferro, sendo que nos fundos, a parte da varanda, destina-se a lavanderia, e uma pequena área para churrasco, com churrasqueira de alvenaria embutida, cercada por muro de bloco, pilares de concreto, e parcialmente por placas de concreto, bem como pilares, seu acesso dá-se por essa via pública, com dois portões, sendo um social, e um destinado à entrada de veículos, os quais são de madeira, sendo que a área interna, possui extensa área verde, com árvores frutíferas e ornamentais cujo terreno possui topografia plana, e ainda **Uma Área de Lazer**, composta de uma piscina, a qual é de lona, devidamente assentada, a qual encerra a área total de aproximadamente 18,00 m², ou seja : 6,00 x 3,00 mts, com revestimento de cerâmica em suas extremidades.

Essa construção, encerra a **área total construída de aproximadamente 422,00m²(quatrocentos e vinte e dois metros quadrados)**, sendo **Casa de Morada – 206,00**

m² (duzentos e seis metros quadrados), e Varanda – 216,00 m² (duzentos e dezesseis metros quadrados).

Do Padrão Construtivo / Estado de Conservação

No geral, padrão construtivo se enquadra como sendo “baixo”, tendo em vista os materiais de acabamento na mesma, assentados, e encontra-se em bom de conservação, e pintura, se o caso, mas em uso e funcionamento normal.

Imóvel / Construção 2

Uma Casa de Morada / Edícula, situada nesta cidade e comarca de Brodowski – SP, à Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46 (quarenta e seis), com as características de tal, a qual é construída de blocos”, e coberta com telhas do tipo cerâmica, do modelo “Itália”, ¼ avarandada, madeiramento aparente/aparelhado, uma porta social, a qual é de madeira, dando acesso a uma sala de visita/TV, lajotada, um corredor interno de circulação, dando acesso a dois quartos, os quais são conjugados, e não possuem armários embutidos, uma instalação sanitária, lajotada, revestimento nas paredes, altura ½ barra, restante grafiato, piso de cerâmica, uma copa, uma cozinha, conjugada com lavanderia, revestimento nas paredes parcial, sendo que afora os cômodos que são lajotados, os demais possuem forro de madeira, bem como afora a instalação sanitária, cujo piso é de cerâmica, os demais, sem exceção alguma, são todos de concreto do tipo usinado, e popularmente conhecido por “vermelhão”, cujas esquadrias são de ferro/vidro, portas/portais variáveis entre madeira e ferro, e ainda Uma Área de Lazer, composta de uma piscina, a qual é de fibra, devidamente assentada, a qual encerra a área total de aproximadamente 12,50m², ou seja : 2.50 x 5,00metros, bem como uma piscina infantil, também de fibra, ambas com revestimento de pedra em suas extremidades, cujo terreno possui topografia com pequeno aclave, no sentido via pública.

Essa construção, encerra a área total construída de aproximadamente 140,00m² (cento e quarenta metros quadrados), sendo Casa de Morada / Edícula – 74,00 m² (setenta e quatro metros quadrados), e Varanda – 66,00 m² (sessenta e seis metros quadrados).

Do Padrão Construtivo / Estado de Conservação

No geral, padrão construtivo se enquadra como sendo “baixo”, visto os materiais de acabamento assentados, e encontra-se em “regular” estado de conservação, pois necessita de reparos os quais se enquadram como sendo “simples / importantes”, e finalmente pintura, se o caso, entretanto, em uso e funcionamento normal.

Das Infraestruturas

Ambos, sem exceção alguma, servidos de todas as infraestruturas legalmente exigidas, bem como as vias públicas em si, possuem pavimento, o qual é em asfalto.

Do Todo do Bem Imóvel Urbano – Fls. 2.194, e seguintes

Um Terreno, situado nesta cidade e comarca de Brodowski - SP, distrito e freguesia, à **Rua José Pedro Felipe, desmembrado do lote nº 21(vinte e um), da Quadra 11(onze)**, do loteamento denominado “**Jardim Nossa Senhora Aparecida**”, medindo dito terreno: 10,00m(dez metros) de frente para a referida rua, igual medida de largura nos fundos, dividindo com o restante do referido lote; 25,00m(vinte e cinco metros) de um lado, confrontando com os lotes 11(onze), 12(doze) e 13(treze), igual medida do outro lado, dividindo com o lote 22(vinte e dois), todos da mesma quadra.

Do Registro Imobiliário/Cadastro Municipal

Esse, é objeto da **matricula de nº 3.404 - Livro 02 RG.**, junto ao **Cartório de Registro Geral – Batatais - SP**, e cadastrado junto a **Prefeitura Municipal** local, sob o nº **00003306**, em nome de **Ana Maria Riul Gonçalves**.

Dos Proprietários

Em consequência do registro imobiliário, retro noticiado, precisamente junto ao **R. 6**, figuram como proprietários do bem imóvel urbano em questão, o Sr. **Itamar Gonçalves, hoje espólio**, e sua mulher **Ana Maria Riul Gonçalves**, ali, devidamente qualificados, sendo que por novas diligências empreendidas junto ao Registro de Imóveis de Batatais, deste estado, constatou-se que esse bem imóvel / matricula imobiliária, encontra-se “bloqueada”, em ação que tramita perante este D. Juízo e Única Vara Cível, e Rosilene Cristina de Oliveira, como “requerente”, nela podendo praticar atos que digam respeito ao registro do Formal de Partilha dos bens inventariados de Itamar Gonçalves. (erro evidente – processo nº 873/2008).

Da Localização

Situa-se nesta cidade e comarca de Brodowski – SP, com frente para a já referida via pública, qual seja, Rua José Pedro Felipe, e ainda, no quadrilátero completado pelas demais vias públicas, quais seja : Avenida Dom Luiz do Amaral Mousinho, Rua José de Mello, a Rua Felício José Saad, no Jardim Nossa Senhora Aparecida.

Das Características Gerais desse Bem Imóvel Urbano

Muito embora, conste na matrícula imobiliária referida, “**sem benfeitorias**”, a realidade física e atual do mesmo, é divergente, visto que no mesmo foram construídas algumas pequenas benfeitorias, dependências e acessórios, referidas como “**Cômodos**”, tendo recebido da municipalidade, o emplacamento municipal de **nº 441 (quatrocentos e quarenta e um)**, da referida **Rua José Pedro Felipe**, dentro das seguintes características, imóvel todo murado e/ou cercado, óra por muros de alvenaria e reboco, óra por alambrados de concreto, e tela, com um portão de acesso, sendo o mesmo em ferragem tubular e telas, de duas folhas, dando acesso a área interna do imóvel, com piso todo concreto, aos fundos, a edificação de dois cômodos, referidos como escritório e instalação sanitária, cômodos esses lajotados, piso de cerâmica, esquadrias e ferro / vidro, bem como portas e batentes, e coberto com telhas do tipo eternit, ainda uma cobertura (exposição de veículos), com pilares de tijolos aparentes, e coberta com telhas galvanizadas.

Essas construções, possuem aproximadamente as seguintes medidas construtivas :

Escritório / WC – eternit 16,00 m² (dezesesseis metros quadrados)

Varanda / Cobertura anexa ao escritório / wc – eternit – 28,00 m² (vinte e oito metros quadrados)

Varanda / Cobertura telhas galvanizadas – 71,00 m² (setenta e um metros quadrados)

Do Padrão Construtivo / Estado de Conservação

No geral, padrão construtivo, se enquadra como sendo “baixo”, visto os materiais de acabamento assentados, e encontra-se em “regular” estado de conservação as construções ali edificadas, necessitam de reparos, os quais se enquadram como sendo “simples / importantes”, entretanto, em uso e funcionamento normal, visto funcionando atualmente, a empresa “Valeriano Negócios – Comércio de Veículos”.

Das Infraestruturas

O mesmo é servido, sem exceção alguma, de todas as infraestruturas legalmente exigidas, bem como a via pública em si, e as demais que o circundam, possuem pavimento, o qual é em asfalto.

Demais Considerações Gerais

Têm-se que aqui se encontram referidos bens imóveis urbanos, devidamente descritos e caracterizados, visto seus estados físicos atuais, os quais no geral, possuem “boa” localização dentro do perímetro urbano local, situando-se em meio a atividades

básicas e essenciais a rotina diária de qualquer família, não possuindo em suas imediações, atividades incômodas e/ou poluentes, e finalmente, se enquadram no meio imobiliário local / local, como de “razoável liquidez”.

Ainda nesta esteira, o seguinte :

No imóvel aqui referido como “Imóvel / Construção 1 – Casa de Morada – Rua José Primo Pugnolli, nº 2.500, reside a Sra. Liliane (filha do finado Itamar Gonçalves), e seu marido Sr. Sérgio, bem como ainda, segundo informações do Sr. Sérgio, tramita perante este D. Juízo e Única Vara Cível – Ação de Usucapião, a saber :

1000792-43.2023.8.26.0094				
Classe:	Assunto:	Foro:	Vara:	Juiz:
Usucapião	Usucapião Extraordinária	Foro de Brodowski	Vara Única	DANIEL DIEGO CARRIJO
PARTES DO PROCESSO:				
Repte:	Liliane Riul Gonçalves Daltoso Advogado: Fausto Ervas Fabbri			
Rego:	Luiz Alberto Ribeiro			
Interesdo:	Município de Brodowski			
Conflit:	Alceu Magalini RepreLeg: Maria Jose Saran Magalini			
TeriniCer:	OFICIAL REGISTRADOR DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRODOWSKI/SP			

No imóvel aqui referido como “Imóvel / Construção 2 – Casa de Morada / Edícula – Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46, reside o Sr. Itamar Gonçalves Junior, aqui requerido.

Sendo então referidos bens imóveis, devidamente vistoriados, e levando-se ainda em consideração tudo o que mais possa influir em suas estimativas, bem como em confronto com o mercado imobiliário local / atual, o qual encontra-se “estável”, avalio, como de fato e na verdade avaliados têm, pelos valores totais de :

Sendo então referidos bens imóveis, devidamente vistoriados, e levando-se ainda em consideração tudo o que mais possa influir em suas estimativas, bem como em confronto com o mercado imobiliário local / atual, o qual encontra-se “estável”, avalio, como de fato e na verdade avaliados têm, pelos valores seguintes :

Sendo então referidos bens imóveis, devidamente vistoriados, e levando-se ainda em consideração tudo o que mais possa influir em suas estimativas, bem como em confronto com o mercado imobiliário local / atual, o qual encontra-se “estável”, avalio, como de fato e na verdade avaliados têm, pelos valores totais de :

Valor atribuído ao “**Terreno Nu**”

R\$ 1.407.342,78, cujo valor é “**arredondado a menor**” para **R\$ 1.407.000,00** (um milhão, quatrocentos e sete mil reais), **devendo esse prevalecer**.

Quanto às “Construções”

Imóvel / Construção 1

Casa de Morada – Rua José Primo Pugnolli, nº 2.500

Casa de Morada – aproximadamente **206,00 m2** de construção

Aplicação Tabela Sinduscon SP – Ref. Dezembro 2024

Enquadramento R 1 – Construção Unifamiliar

Valor construção – R\$ 1.870,98 por m2

Aplicação Tabela Hoss Heidecke

Idade estimada – 40 anos

Estado de Conservação – F – Entre reparos simples e importantes

% de Depreciação – 51.90%

Assim

$R\$ 1.870,98 \times 51.90\% - (\text{menos}) = R\$ 899,95 \times 206,00 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$ 185.389,70}$

Varanda – aproximadamente **216,00 m2** de construção

Faixa de preços

R\$ 550 - R\$ 700 / m2

Preço médio a nível nacional

Média R\$ 625,00 por m2

Aplicação Tabela Hoss Heidecke

Idade estimada – 40 anos

Estado de Conservação – E – Reparos simples

% de Depreciação – 41.03%

Assim

$R\$ 625,00 \times 41.03\% - (\text{menos}) = R\$ 368,57 \times 216,00 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$ 79.611,12}$

Total

R\$ 265.000,82, cujo valor é “**arredondado a menor**” para **R\$ 265.000,00** (duzentos e sessenta e cinco mil reais), **devendo esse prevalecer**

Imóvel / Construção 2

Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46

Casa de Morada / Edícula – aproximadamente **74,00 m2** de construção

Aplicação Tabela Sinduscon SP – Ref. Dezembro 2024

ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento

Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP

Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br

www.acraengenharia.com.br

Enquadramento R 1 – Construção Unifamiliar

Valor construção – R\$ 1.870,98 por m2

Aplicação Tabela Hoss Heidecke

Idade estimada – 40 anos

Estado de Conservação – F – Entre reparos simples e importantes

% de Depreciação – 51.90%

Assim

$R\$ 1.870,98 \times 51.90\% - (\text{menos}) = R\$ 899,95 \times 74,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{R\$ 66.596,30}}$

Varanda – aproximadamente **66,00 m2** de construção

Faixa de preços

R\$ 550 - R\$ 700 / m2

Preço médio a nível nacional

Média R\$ 625,00 por m2

Aplicação Tabela Hoss Heidecke

Idade estimada – 40 anos

Estado de Conservação – E – Reparos simples

% de Depreciação – 41.03%

Assim

$R\$ 625,00 \times 41.03\% - (\text{menos}) = R\$ 368,57 \times 66,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{R\$ 24.325,62}}$

Total

R\$ 90.921,92, cujo valor é “**arredondado a maior**” para **R\$ 91.000,00** (noventa e um mil reais),
devendo esse prevalecer

Um Terreno - Rua José Pedro Felipe

Valor atribuído ao “Terreno Nu”

R\$ 134.340,00, cujo valor é “**arredondado a menor**” para **R\$ 134.000,00** (cento e trinta e quatro mil reais), **devendo esse prevalecer**

Valor atribuído as “**Benfeitorias e demais acessórios** (muro – ligação água – energia elétrica, etc...)”

Escritório / WC – aproximadamente **16,00 m2** de construção

Aplicação Tabela Sinduscon SP – Ref. Dezembro 2024

Enquadramento CSL – Comercial Sala e Lojas

Valor construção – R\$ 1.911,82 por m2

Aplicação Tabela Hoss Heidecke

Idade estimada – 30 anos

Estado de Conservação – F – Entre reparos simples e importantes

% de Depreciação – 51.90%

Assim

$R\$ 1.911,82 \times 51.90\% - (\text{menos}) = R\$ 919,59 \times 206,00 \text{ m}^2 = \underline{R\$ 14.713,44}$

Valor atribuído a “**Varanda / Cobertura** (telhas galvanizadas)”

R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) – aproximadamente **71,00 m²** de construção / cobertura, sendo que nesse tópico, estimar-se-á apenas e tão somente o custo das telhas galvanizadas, sendo necessárias aproximadamente 12 (doze) telhas, medida de 5,50 mts de comprimento

Total

R\$ 152.313,44, cujo valor é “**arredondado a maior**” para **R\$ 152.500,00** (cento e cinquenta e dois mil e quinhentos reais), **devendo esse prevalecer**

Da Somatória dos Valores Arredondados e Total da Avaliação

R\$ 1.407.000,00 (terreno nu – atual Rua José Primo Pugnolli) **± R\$ 265.000,00** (Imóvel

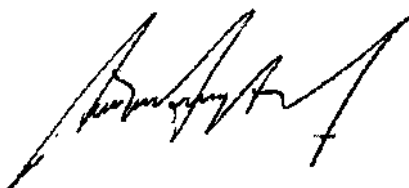
/ Construção 1 – Rua José Primo Pugnolli, nº 2.500) **± R\$ 91.000,00** (Imóvel / Construção 2 – Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46) **± R\$**

152.500,00 (terreno nu + benfeitorias – Rua José Pedro Felipe, nº 441) :

R\$ 1.915.000,00 (um milhão, novecentos e quinze mil reais)

Nada mais então havendo a vistoriar, nem mesmo a informar, dou por encerrada minha missão, pelo que me coloco inteiramente a disposição de V. Exa., para eventuais esclarecimentos, se o caso, reiterando assim meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Batatais, 16 de Janeiro de 2025.



RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA

PERITO AVALIADOR J

ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento

Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP

Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br

www.acraengenharia.com.br

ANEXO “I”

Contém este anexo, “**Material Fotográfico**”, o qual identifica parcialmente o bem rural, em referência ao bem imóvel, sito nesta urbe, à **Rua Pedro Primo Pugnolli, nº 2.500**, referido como “**Imóvel / Construção 1**”, em referência aos autos de nº **0000115-07.1998.8.26.0094 – Rosilene Cristina de Oliveira x Itamar Gonçalves Junior – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**

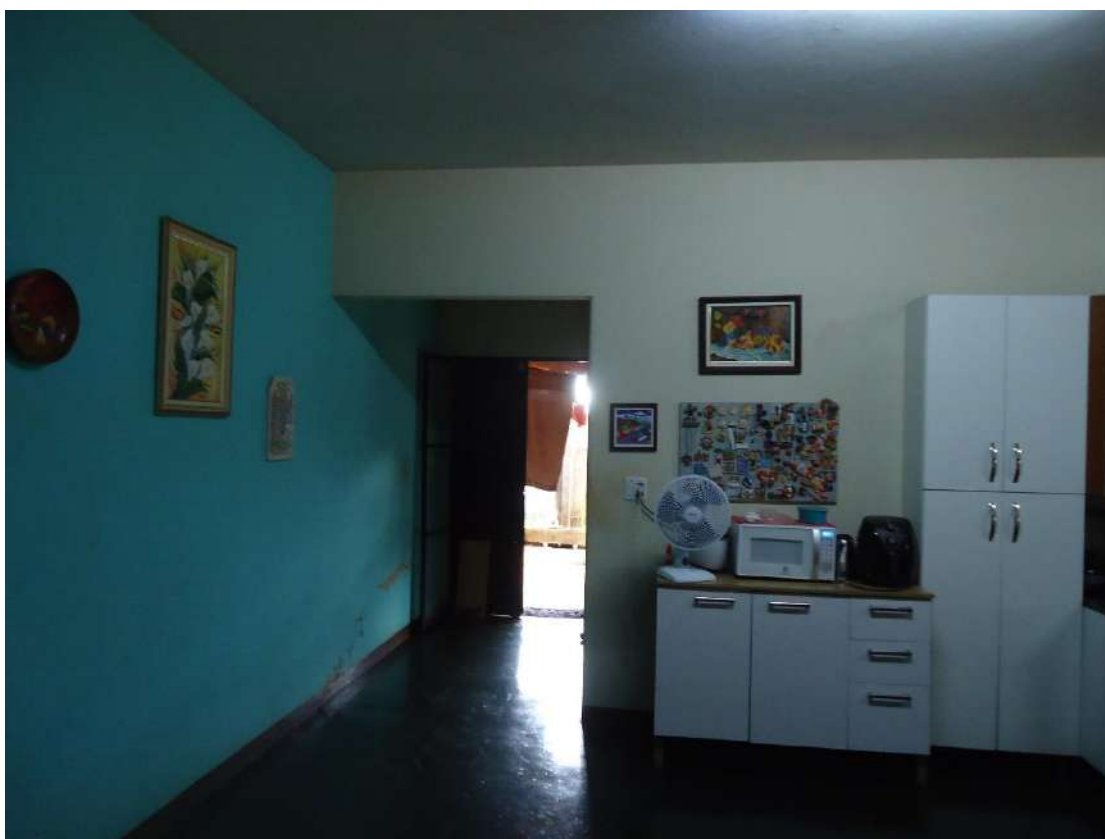


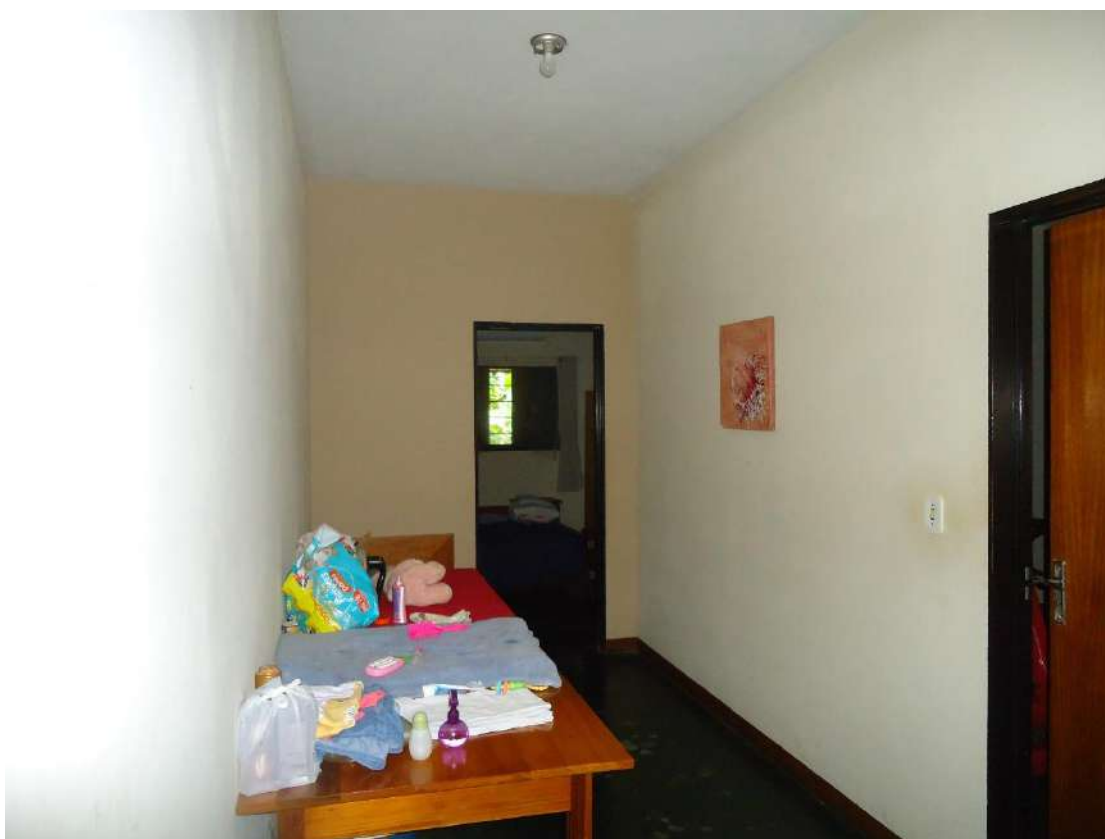


ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento
 Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP
Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br
www.acraengenharia.com.br

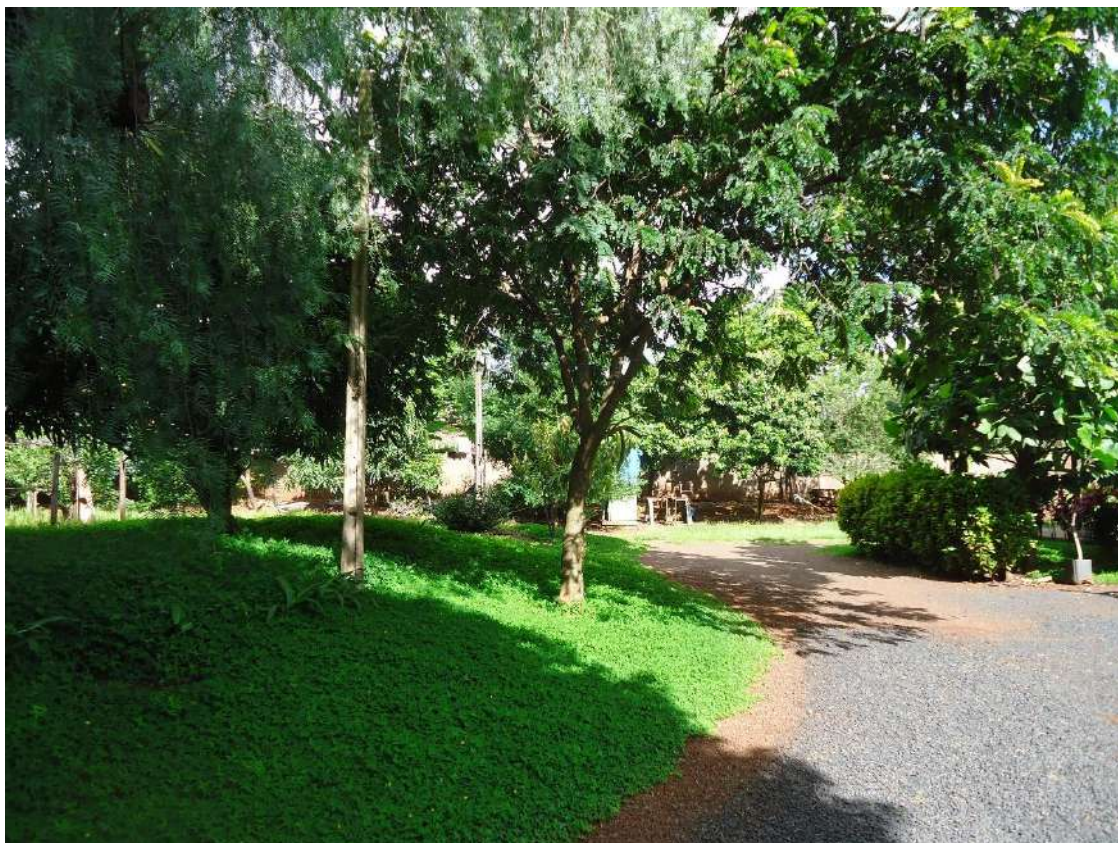


ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento
 Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP
Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br
www.acraengenharia.com.br









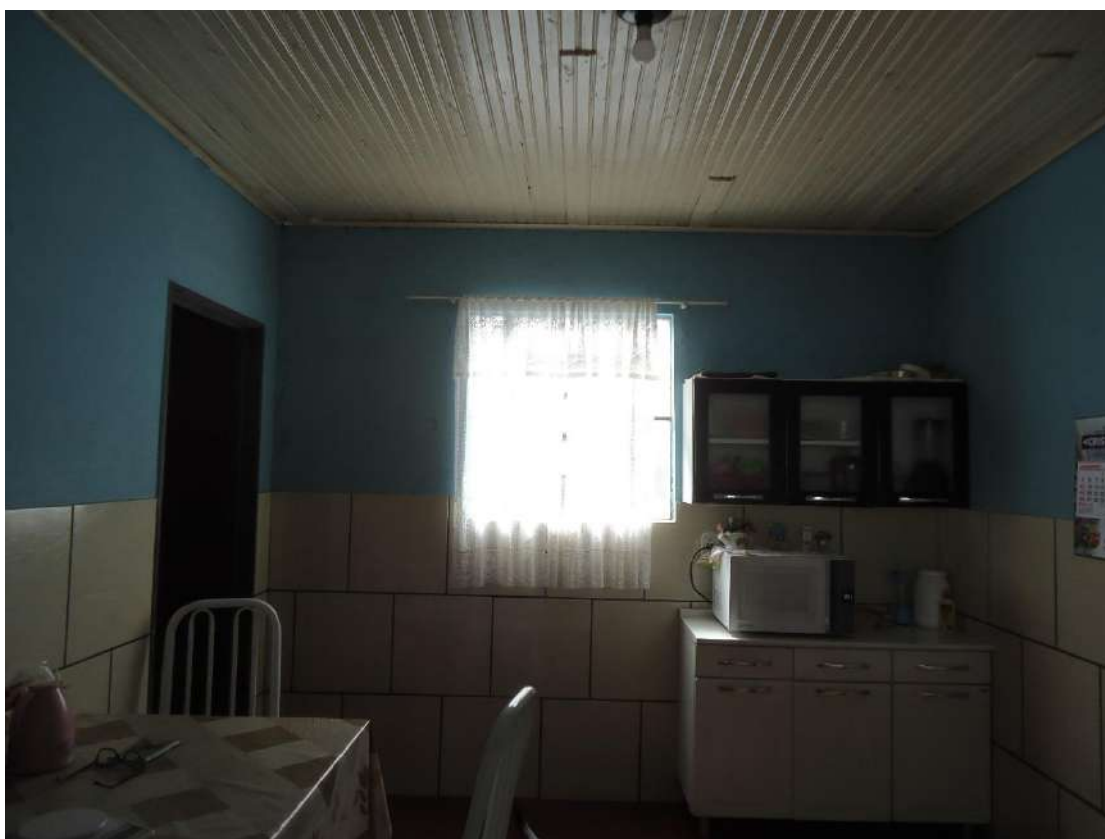
ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento
 Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP
Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br
www.acraengenharia.com.br

ANEXO “II”

Contém este anexo, “**Material Fotográfico**”, o qual identifica parcialmente o bem rural, em referência ao bem imóvel, sito nesta urbe, à **Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46** referido como “**Imóvel / Construção 2**”, em referência aos autos de nº **0000115-07.1998.8.26.0094 – Rosilene Cristina de Oliveira x Itamar Gonçalves Junior – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**













ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento
 Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP
Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br
www.acraengenharia.com.br



ANEXO “III”

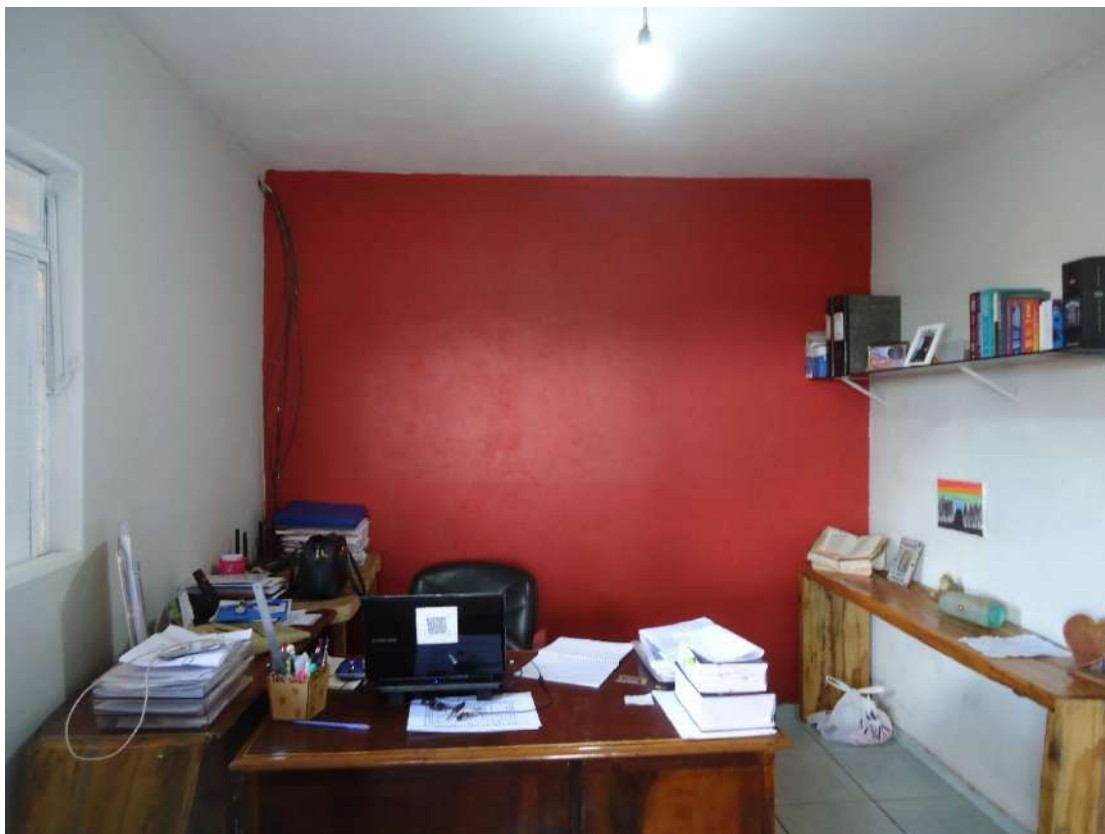
Contém este anexo, “**F. C. I. Ficha do Cadastro Imobiliário**”, expedida pela **Prefeitura Municipal** local, em referência ao bem imóvel urbano, sito nesta urbe, à **Rua Pedro Primo Pugnolli, nº 2500**, e objeto dos autos de nº **0000115-07.1998.8.26.0094 – Rosilene Cristina de Oliveira x Itamar Gonçalves Junior – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**

ANEXO “IV”

Contém este anexo, “**Material Fotográfico**”, o qual identifica parcialmente o bem urbano, sito nesta urbe, à **Rua José Pedro Felipe, nº 441**, e objeto dos autos de nº **0000115-07.1998.8.26.0094 – Rosilene Cristina de Oliveira x Itamar Gonçalves Junior – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**



ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento
Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP
Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br
www.acraengenharia.com.br



ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento
 Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP
Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br
www.acraengenharia.com.br



ANEXO “V”

Contém este anexo, “**F. C. I. – Ficha do Cadastro Imobiliário**”, expedida pela Prefeitura Municipal local, em referência ao bem imóvel urbano, sito nesta urbe, à **Rua José Pedro Felipe, nº 441**, e objeto dos autos de nº **0000115-07.1998.8.26.0094 – Rosilene Cristina de Oliveira x Itamar Gonçalves Junior – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**

ANEXO “VI”

Contém este anexo, “**Tabela Sinduscon – SP – Ref. Dezembro 2024 e Tabela Hoss Heidecke – depreciação construções**”, utilizadas no “**Laudo Pericial e de Avaliação**”, em referência aos bens imóveis que são objeto dos autos de nº **0000115-07.1998.8.26.0094 – Rosilene Cristina de Oliveira x Itamar Gonçalves Junior – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**

TABELA DE DEPRECIAÇÃO DE ROSS-HEIDECKE

Cálculo de K

Idade/Vu (%)	Estado de Conservação/Coefficientes do estado de depreciação							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,000%	0,032%	2,520%	8,090%	18,100%	33,200%	52,600%	75,200%
1	0,51	0,54	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,33
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,88	53,08	75,45
3	1,55	1,58	4,03	9,51	19,37	34,23	53,33	75,58
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,72
5	2,63	2,66	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99
7	3,75	3,78	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27
9	4,91	4,94	7,30	12,60	22,12	36,48	54,92	76,42
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56
11	6,11	6,14	8,47	13,70	23,10	37,28	55,49	76,71
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,60	37,69	55,79	76,87
13	7,35	7,37	9,68	14,84	24,12	38,11	56,08	77,02
14	7,98	8,01	10,30	15,42	24,64	38,53	56,38	77,18
15	8,63	8,65	10,93	16,02	25,16	38,96	56,69	77,34
16	9,28	9,31	11,57	16,62	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,95	9,97	12,21	17,23	26,24	39,84	57,31	77,67
18	10,62	10,65	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83
19	11,31	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00
20	12,00	12,03	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,18
21	12,71	12,73	14,90	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35
22	13,42	13,45	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53
23	14,15	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71
24	14,88	14,91	17,03	21,77	30,29	43,14	59,65	78,89
25	15,63	15,65	17,75	22,45	30,90	43,64	60,01	79,08
26	16,38	16,41	18,49	23,14	31,52	44,14	60,36	79,26
27	17,15	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,73	79,45
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64
29	18,71	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,47	79,84
30	19,50	19,53	21,53	26,01	34,07	46,23	61,84	80,04
31	20,31	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44
33	21,95	21,97	23,91	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85
35	23,63	23,65	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27
37	25,35	25,37	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,49
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70
39	27,11	27,13	28,94	33,00	40,30	51,31	65,45	81,92
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14
41	28,91	28,93	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60
43	30,75	30,77	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,82
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,62	83,06
45	32,63	32,65	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,52	83,53
47	34,55	34,57	36,19	39,84	46,39	56,28	68,97	83,77
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,44	84,01
49	36,51	36,53	38,11	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25
50	37,50	37,52	39,08	42,56	48,81	58,25	70,38	84,50
51	38,51	38,52	40,05	43,48	49,64	58,92	70,85	84,75
52	39,52	39,54	41,04	44,41	50,47	59,60	71,33	85,00

53	40,55	40,56	42,04	45,35	51,31	60,28	71,82	85,26
54	41,58	41,60	43,05	46,31	52,15	60,98	72,31	85,51
55	42,63	42,64	44,07	47,27	53,01	61,67	72,80	85,77
56	43,68	43,70	45,10	48,24	53,87	62,38	73,30	86,03
57	44,75	44,76	46,14	49,22	54,75	63,09	73,81	86,30
58	45,82	45,84	47,19	50,20	55,63	63,81	74,32	86,56
59	46,91	46,92	48,24	51,20	56,52	64,53	74,83	86,83
60	48,00	48,02	49,31	52,21	57,41	65,26	75,35	87,10
61	49,11	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,88	87,38
62	50,22	50,24	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,65
63	51,35	51,36	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,93
64	52,48	52,50	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22
65	53,63	53,64	54,79	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50
66	54,78	54,79	55,92	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79
67	55,95	55,96	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,07
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,67	89,37
69	58,31	58,32	59,36	61,68	65,85	72,15	80,24	89,66
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96
71	60,71	60,72	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,25
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56
73	63,15	63,16	64,07	66,13	69,82	75,38	82,53	90,86
74	64,38	64,39	65,28	67,26	70,83	76,21	83,12	91,17
75	65,63	65,64	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,48
76	66,88	66,89	67,71	69,56	72,87	77,88	84,30	91,79
77	68,15	68,16	68,95	70,72	73,91	78,72	84,90	92,10
78	69,42	69,43	70,19	71,89	74,95	79,57	85,51	92,42
79	70,71	70,71	71,44	73,07	76,01	80,43	86,11	92,73
80	72,00	72,01	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,06
81	73,31	73,31	73,98	75,46	78,14	82,17	87,35	93,38
82	74,62	74,63	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,71
83	75,95	75,95	76,55	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03
84	77,28	77,29	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,37
85	78,63	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70
86	79,98	79,99	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04
87	81,35	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,37
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,71
89	84,11	84,11	84,51	85,39	86,98	89,38	92,47	96,06
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40
91	86,91	86,91	87,23	87,96	89,28	91,25	93,79	96,75
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10
93	89,75	89,75	90,00	90,57	91,60	93,15	95,14	97,46
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,78	94,11	95,82	97,81
95	92,63	92,63	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17
96	94,08	94,08	94,23	94,56	95,15	96,05	97,19	98,53
97	95,55	95,55	95,66	95,91	96,35	97,02	97,89	98,90
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26
99	98,51	98,51	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Idade: idade aparente

Vu: vida útil do imóvel

- A *Novo*
- B *Entre novo e regular*
- C *Regular*
- D *Entre regular e reparos simples*
- E *Reparos simples*
- F *Entre reparos simples e importantes*
- G *Reparos importantes*
- H *Entre reparos importantes e sem valor*

ANEXO “VII”

Utilizadas em referência ao bem imóvel rural – Rua José Primo Pugnolli, nº 2.500 e Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46”

Contém este anexo, “**Amostras**”, as quais foram utilizadas no “**Laudo Pericial e de Avaliação**”, em referência aos bens imóveis rural e urbano, sítios nesta cidade e comarca de Brodowski - SP, no tocante aos autos de nº **0000115-07.1998.8.26.0094 – Rosilene Cristina de Oliveira x Itamar Gonçalves Junior – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**

AMOSTRA "1"

Lote/Terreno à Venda, 2657 m² por R\$ 664.250

(Código do anunciante: V44626 | Código no Viva Real: 2736879744)

Terreno residencial de 2.657m² de área de terreno a venda no Condomínio Recanto Tranquilo, próximo a Estr. Mun. Brodowski Jardimópolis – Bairro Recanto Tranquilo, Brodowski/SP

Conheça as características deste imóvel que a Martinelli Imobiliária selecionou para você:

- 2.657m² de área de terreno
- Declive
- Condomínio fechado
- Portaria 24hr

A venda por

Venda

R\$ 664.250

Fonte



(0xx) 16 3965 4242

AMOSTRA "2"

Lote/Terreno à Venda, 1440 m² por R\$ 432.000

(Código do anunciante: V44628 | Código no Viva Real: 2736878641)

Terreno residencial de 1.440m² de área de terreno a venda no Condomínio Recanto Tranquilo, próximo a Estr. Mun. Brodowski Jardimópolis - Bairro Recanto Tranquilo, Brodowski/SP

Conheça as características deste imóvel que a Martinelli Imobiliária selecionou para você:

- 1.440m² de área de terreno
- Plano
- Condomínio fechado
- Portaria 24hr

Venda

R\$ 432.000

Fonte



MARTINELLI
IMOBILIARIA -
RIBEIRÃO PRETO
Creci: 22285-J-SP

(0xx) 16 3965 4242

AMOSTRA "3"**Lote/Terreno à Venda, 2473 m² por R\$ 618.338**

(Código do anunciante: V44627 | Código no Viva Real: 2736878642)

Terreno residencial de 2.473m² de área de terreno a venda no Condomínio Recanto Tranquilo, próximo a Estr. Mun. Brodowski Jardimópolis - Bairro Recanto Tranquilo, Brodowski/SP

Conheça as características deste imóvel que a Martinelli Imobiliária selecionou para você:

- 2.473m² de área de terreno
- Declive
- Condomínio fechado
- Portaria 24hr

Venda

R\$ 618.338

Fonte

(0xx) 16 3965 4242

AMOSTRA "4"

Lote/Terreno à Venda, 2234 m² por R\$ 558.500

(Código do anunciante: V44625 | Código no Viva Real: 2736887169)

Terreno residencial de 2.234m² de área de terreno a venda no Condomínio Recanto Tranquilo, próximo a Estr. Mun. Brodowski Jardinópolis – Bairro Recanto Tranquilo, Brodowski/SP

Conheça as características deste imóvel que a Martinelli Imobiliária selecionou para você:

- 2.234m² de área de terreno
- Plano
- Condomínio fechado
- Portaria 24hr

Venda

R\$ 558.500

Fonte



(0xx) 16 3965 4242

AMOSTRA "5"



5.000,00 m2 – com benfeitorias (casa antiga)

5.000,00 m2 – sem benfeitorias

Pedida

R\$ 2.500.000,00 – pelos 10.000,00 m2

Fonte

(0xx) 16 3965 4242

Falar com Candinho ou Marcos – Tanoaria São José – Brodowski - SP

AMOSTRA "6"



Informações

Área Total: 2083 M²

Área Útil: 2083 M²

Descrição

Todo murado, com 2;40m de altura. Portões. Ideal para condomínio de casas ou apartamentos

Valor Venda

R\$ 600.000,00

Fonte



Contatos

(16) 99237-7084

(16) 99161-9764

(16) 99237-7084

ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento

Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP

Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br

www.acraengenharia.com.br

Da “Média Sanada Via Amostras”

Amostra “1” – R\$ 250,00 por m2

Amostra “2” – R\$ 300,00 por m2

Amostra “3” – R\$ 250,00 por m2

Amostra “4” – R\$ 250,00 por m2

Amostra “5” – R\$ 250,00 por m2

Amostra “6” – R\$ 288,00 por m2

Total

$$R\$ 250,00 + R\$ 300,00 + R\$ 250,00 + R\$ 250,00 + R\$ 250,00 + R\$ 288,00$$
$$= \underline{R\$ 1.588,00} : \underline{6} = \underline{R\$ 264,66} \text{ (duzentos e sessenta e quatro reais e sessenta e seis centavos)}$$

por m2.

ANEXO “VIII”

Utilizadas em referência ao bem imóvel urbano – Rua José Pedro Felipe nº 441 e Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46”

Contém este anexo, “**Amstras – Terrenos Nus**”, as quais foram utilizadas no “**Laudo Pericial e de Avaliação**”, em referência aos bens imóveis rural e urbano, sítos nesta cidade e comarca de Brodowski - SP, no tocante aos autos de nº **0000115-07.1998.8.26.0094 – Rosilene Cristina de Oliveira x Itamar Gonçalves Junior – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**

AMOSTRA "1"



VENDE - TERRENO - COMERCIO OU RESIDENCIA - ÁREA 250m² - FRENTE PARA RODOVIA CÂNDIDO PORTINARI - EM BRODOWSKI-SP.

Valor Venda

R\$ 170.000,00

Informações

Área Total: 250 M²

Área Útil: 250 M²

Descrição

Terreno de esquina com Av. Dom Luis do Amaral Mouzinho.

Para comercio ou residencia.

Acesso direto para Ribeirão Preto pela Rodovia Cândido Portinari.

Fonte



Contatos

(16) 99237-7084

(16) 99161-9764

(16) 99237-7084

ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento

Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP

Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br

www.acraengenharia.com.br

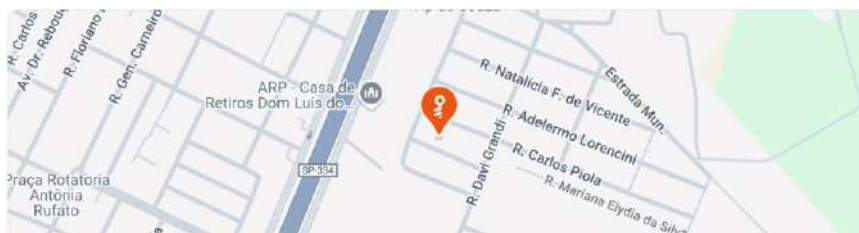
AMOSTRA "2"



Terreno · 300m²

Venda R\$ 130.000

📍 Rua Carlos Piola 0, Brodowski, São Paulo



Fonte



Connectt Imoveis Ribeirão Preto

(0XX) 3235 2140

ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento
Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP
Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br
www.acraengenharia.com.br

AMOSTRA "3"

Terreno · 452m²

Venda R\$ 192.000

📍 Avenida Champagnat 0, Brodowski, São Paulo

Terreno à venda, 452 m² por R\$ 192.000,00 - Jardim Champagnat - Brodowski/SP

Excelente terreno medindo 452 m², já com muro de arrimo, localizado na Cidade de Brodowski-SP, pronto para construir.

Fonte

Connectt Imoveis Ribeirão Preto

(0XX) 3235 2140

AMOSTRA "4"



Terreno à venda, 281 m² por R\$ 98.000,00 - Jardim das Oliveiras - Brodowski/SP

Código do anúncio: TE1471

Terreno à venda em Brodowki

Localização: Próximo ao Detran SP e à Av. Dom Luís do Amaral Mousinho.

Tamanho: 281,37 m²

Fonte

PGI Imobiliária e Administradora

(0XX) 3877 7731

AMOSTRA "5"



terreno

TE0053

endereço

Centro, Brodowski - SP

Área total

436.18 m²

Área terreno

436.18 m²

Venda

R\$360.000,00

Solicitar mais informações

Atualizado há 181 dias e 19 horas e 21 minutos

Fonte



Fale conosco

Quero anunciar

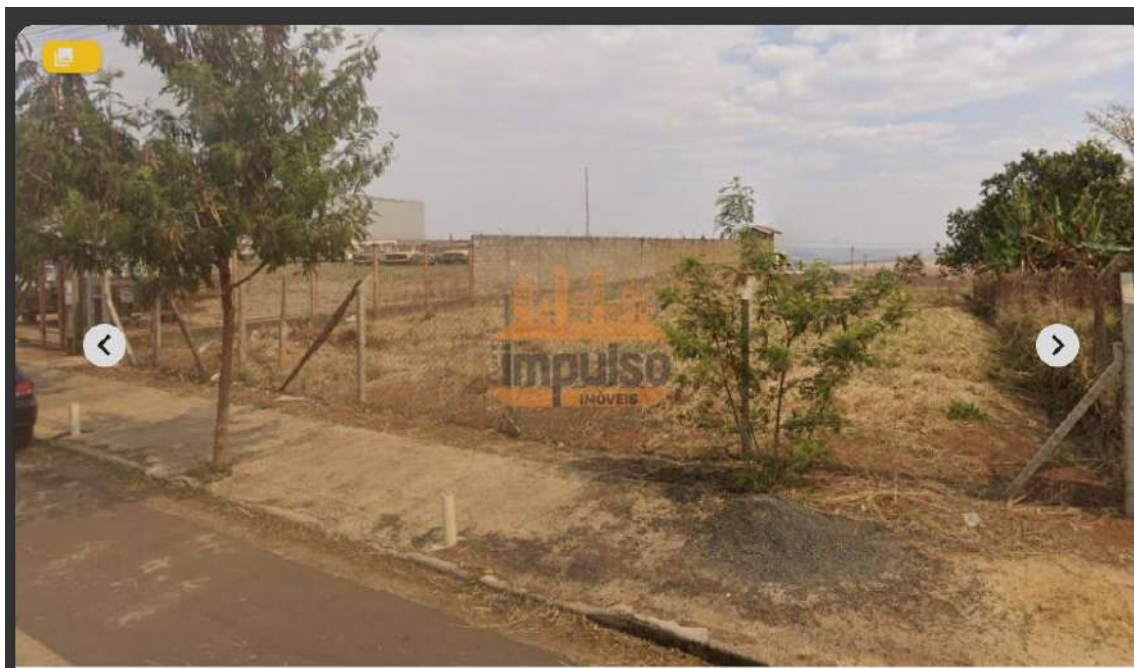
Fale conosco

Fale conosco

(16) 3664-1500

(16) 99986-1501

AMOSTRA "6"



terreno

TE0153

endereço

Av. Dom Luís do Amaral Mouzinho, 650
Miranda, Brodowski - SP

Área total

1250 m²

Área útil

1250 m²

Venda

R\$640.000,00

Fonte



Fale conosco

Quero anunciar

Fale conosco

Fale conosco

(16) 3664-1500

(16) 99986-1501

Da “Média Sanada Via Amostras”

Amostra “1” – R\$ 680,00 por m2

Amostra “2” – R\$ 433,33 por m2

Amostra “3” – R\$ 424,77 por m2

Amostra “4” – R\$ 348,75 por m2

Amostra “5” – R\$ 825,34 por m2

Amostra “6” – R\$ 512,00 por m2

Total

$$\text{R\$ } 680,00 + \text{R\$ } 433,33 + \text{R\$ } 424,77 + \text{R\$ } 348,75 + \text{R\$ } 825,34 + \text{R\$ } 512,00$$
$$= \text{R\$ } 3.224,19 : 6 = \text{R\$ } 537,36 \text{ (quinhentos e trinta e sete reais e trinta e seis centavos) } \underline{\text{por m2.}}$$