

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3. VARA DO FORO
DE MONTE ALTO

Processo nº. 0001964-25.2022.8.26.0368

Exequente: Izilda Maria Gardini

Executada: Josiane Gonçalves Pereira

Conforme solicitação da Meritíssima Juíza de Direito, Exma.
Sra. Dra. ISABELLA REZENDE DA ROCHA , eu, ADAUTO BIBIANO DA SILVA
JUNIOR, Engenheiro Civil, perito no Processo supracitado, venho, por meio
deste, apresentar o laudo pericial.

Presidente Prudente-SP, 06 de abril de 2026.



ADAUTO BIBIANO DA SILVA JUNIOR
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA 506.346.228-9

LAUDO DEFINITIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA JUDICIAL

Processo nº: 0001964-25.2022.8.26.0368

Classe processual: Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel

Juízo: 3ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto/SP

Exequente: Izilda Maria Gardini

Executados: Josiane Gonçalves Pereira, Marcos Roberto Pereira, Antônio José Gonçalves e Ana Maria Pereira Gonçalves

1. IDENTIFICAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

Adauto Bibiano da Silva Junior, nomeado perito judicial nos autos em epígrafe, apresenta o presente **Laudo Definitivo de Avaliação Mercadológica Judicial**, elaborado com fundamento na documentação constante do processo, na matrícula imobiliária, no parecer técnico mercadológico acostado aos autos e nos elementos descritivos e fotográficos disponibilizados para análise. O parecer mercadológico utilizado como elemento técnico de apoio foi elaborado pelo assistente técnico **Igor Pires, avaliador de imóveis creci 288276-F**, conforme identificação expressa no documento juntado.

2. OBJETO DA PERÍCIA

O presente laudo tem por objeto a determinação do **valor de mercado** do imóvel penhorado nos autos, destinado a subsidiar os atos de expropriação judicial, inclusive eventual alienação em hasta pública, em conformidade com a finalidade processual da avaliação. Consta do parecer técnico mercadológico que a finalidade da avaliação é justamente a definição do valor de mercado do imóvel para instruir leilão judicial no âmbito do cumprimento de sentença.

3. ELEMENTOS PROCESSUAIS RELEVANTES

Dos documentos processuais analisados, verifica-se que o feito decorre de cumprimento de sentença oriundo de demanda locatícia, tendo havido sentença de procedência na ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, bem como posterior composição entre as partes, a qual foi homologada judicialmente. O imóvel foi ofertado como garantia do cumprimento do acordo, sendo posteriormente objeto de constrição judicial para satisfação do crédito executado.

Conforme consta dos autos, o bem ofertado em garantia corresponde ao **terreno urbano com benfeitorias, situado na Rua João Barrios, nº 741, Parque Primavera, na cidade de Presidente Prudente/SP, matrícula nº 36.315, ficha nº 01**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado na **Rua João Barrios, nº 741, Parque Primavera, Presidente Prudente/SP, CEP 19033-750**, sendo indicado no parecer técnico mercadológico como pertencente a **Antônio José Gonçalves e Ana Maria Pereira Gonçalves**, registrado sob a **matrícula nº 36.315, ficha 01, livro 02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP**.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O parecer técnico mercadológico descreve que o imóvel se encontra em região da zona norte do Município de Presidente Prudente, dotada de infraestrutura urbana básica, compreendendo rede de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, transporte público, supermercados, comércio em geral e unidade de pronto atendimento médico. Também consigna que a localidade apresenta predominância de imóveis de características populares.

Sob o enfoque mercadológico, tal contexto indica inserção em malha urbana consolidada, com razoável acessibilidade e disponibilidade de serviços essenciais, circunstâncias que influenciam positivamente a formação do valor, sem afastar, contudo, a necessária ponderação acerca do padrão construtivo e do estado de conservação do bem especificamente avaliado.

6. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Com base no registro fotográfico e nas descrições constantes do parecer mercadológico juntado aos autos, verifica-se que o bem apresenta padrão construtivo simples, compatível com imóvel residencial popular, implantado em lote de esquina. O documento descreve a fachada com muros sem reboco, acentuado desgaste decorrente da ação do tempo e aspecto geral de edificação humilde.

Ainda segundo o parecer, a casa de alvenaria aparenta possuir mais de 30 anos de construção, apresentando pintura envelhecida, piso em retalhos cerâmicos tipo mosaico e áreas cimentadas, sem acabamento de padrão valorizado. Também foram apontadas janelas completamente desgastadas, cobertura com telha de fibrocimento, madeiramento com desgaste visível, portas e janelas avariadas, além de rachaduras em paredes. Em um dos quartos, registrou-se ainda a existência de fiação elétrica exposta.

Do ponto de vista técnico, o conjunto desses elementos revela que o imóvel se encontra em **estado de conservação inferior ao padrão médio de mercado**, com depreciação física perceptível, presença de patologias e sinais de obsolescência funcional parcial, fatores que repercutem diretamente em sua liquidez e em seu valor de comercialização.

7. METODOLOGIA CONSIDERADA

O laudo mercadológico de apoio, subscrito por Igor Pires, informa a adoção de **metodologia comparativa de mercado**, baseada em imóveis de características semelhantes, considerados aspectos como localização, tipologia, inserção urbana, padrão construtivo, estado de conservação e comportamento do mercado local. O documento apresenta referências comparativas de imóveis anunciados e indica, ao final, o desenvolvimento de análise mercadológica voltada à obtenção do valor final estimado.

Na condição de perito judicial, acolho a metodologia comparativa como tecnicamente admissível para o caso concreto, por se tratar de imóvel urbano residencial inserido em mercado com ofertas comparáveis, observando-se, porém, que a força probatória do resultado não decorre apenas da existência de anúncios, mas da coerência entre os dados de mercado e o efetivo estado do bem examinado.

8. ANÁLISE TÉCNICA PERICIAL

A análise pericial definitiva ora apresentada parte de três premissas principais:

Primeira. O imóvel possui localização urbana servida por infraestrutura e inserida em bairro popular, fator que lhe assegura valor de mercado real, ainda que limitado pelo padrão regional.

Segunda. O estado físico do imóvel é marcadamente depreciado, com elementos de desgaste construtivo, fissuração, envelhecimento de acabamentos, esquadrias deterioradas, cobertura simples e instalações aparentando necessidade de intervenção corretiva.

Terceira. Em situações como a presente, o mercado tende a precificar o bem não apenas pela sua localização ou metragem, mas também pelo custo implícito de recuperação, pela atratividade para aquisição e pela limitação de liquidez decorrente do seu estado de conservação.

Dessa forma, o valor do imóvel deve refletir simultaneamente a sua inserção urbana favorável e a sua condição física desfavorável. O parecer mercadológico coligido aos autos segue essa lógica e alcança valor compatível com o estado de conservação retratado no documento.

9. VALOR DE MERCADO

Do parecer mercadológico acostado aos autos, consta como conclusão o valor de **R\$ 73.833,33 (setenta e três mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)**, atribuído ao imóvel localizado na Rua João Barrios, nº 741, Parque Primavera, Presidente Prudente/SP, objeto da matrícula nº 36.315.

Após análise da documentação processual, da identificação dominial do bem, das características da região, do padrão construtivo, do estado de conservação descrito e do conteúdo técnico do parecer mercadológico de apoio, **homologo tecnicamente, para fins periciais, o valor de mercado**

de **R\$ 73.833,33**, por entendê-lo coerente com os elementos constantes dos autos e compatível com a realidade mercadológica do imóvel examinado.

10. CONCLUSÃO PERICIAL

Diante de todo o exposto, **Adauto Bibiano da Silva Junior**, na qualidade de **perito judicial**, conclui que o imóvel objeto da presente avaliação, situado na **Rua João Barrios, nº 741, Parque Primavera, Presidente Prudente/SP**, registrado sob a **matrícula nº 36.315**, possui, na data-base considerada no parecer mercadológico analisado, o seguinte valor de mercado:

R\$ 73.833,33

(setenta e três mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

11. RESSALVA TÉCNICA DE AUTORIA

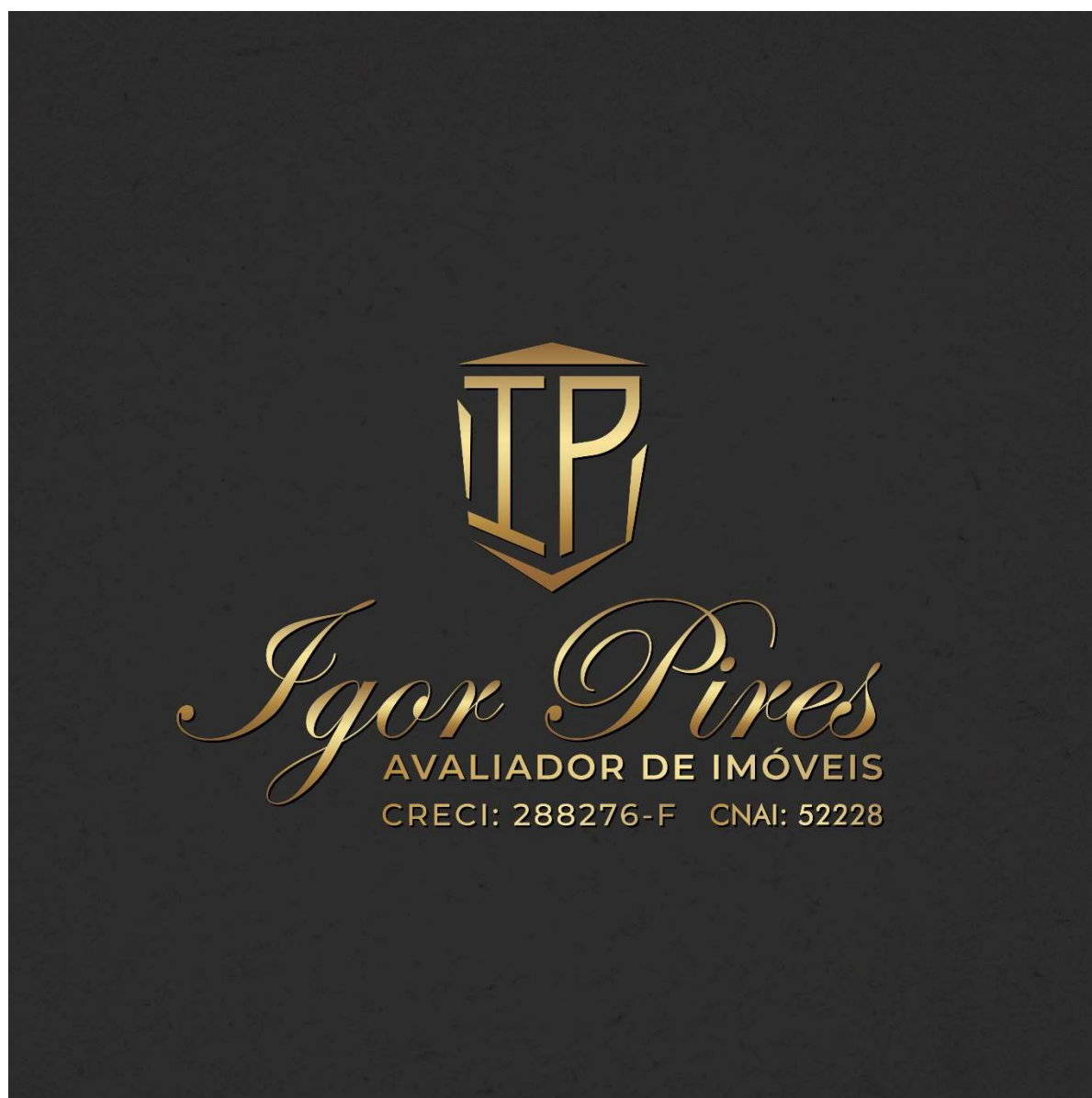
Para fins de clareza e fidelidade documental, consigna-se que:

- o **parecer técnico mercadológico originário** utilizado como elemento de apoio foi elaborado por **Igor Pires**, avaliador de imóveis;
- o presente **laudo definitivo judicial** é redigido e subscrito por **Adauto Bibiano da Silva Junior**, na qualidade de **perito judicial nomeado nos autos**, que analisou criticamente a documentação e acolheu, como compatível com os elementos processuais, o valor final indicado no parecer mercadológico de apoio.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente **Laudo Definitivo de Avaliação Mercadológica Judicial com 9 (nove) páginas fora documento em anexo**, que segue para juntada aos autos, para os fins de direito.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA





SUMÁRIO

1. Identificação do solicitante	pág. 03
2. Dados do proprietário	pág. 03
3. Objetivo do parecer técnico	pág. 03
4. Identificação do imóvel	pág. 04
5. Registro fotográfico	pág. 05
6. Metodologia utilizada	pág. 12
7. Referências comparativas de mercado	pág. 12
8. Análise mercadológica.....	pág. 16
9. Considerações Finais	pág. 17
10. Apresentação	pág. 17



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

- **Juízo:** 3ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto – SP
- **Processo nº:** 0001964-25.2022.8.26.0368
- **Classe:** Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel
- **Exequente:** Izilda Maria Gardini
- **Executado(s):** Josiane Gonçalves Pereira, Marcos Roberto Pereira, Antonio José Gonçalves e Ana Maria Pereira Gonçalves
- **Perito:** Adauto Bibiano da Silva Junior

2. DADOS DO PROPRIETÁRIO E REGISTRO IMOBILIÁRIO:

- **Proprietário(s):** ANTÔNIO JOSE GONÇALVES E ANA MARIA PEREIRA GONÇALVES
- **Número da Matrícula:** 36.315 / FICHA 01 / LIVRO 02
- **Cartório:** 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente

3. OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO:

- Avaliação mercadológica do imóvel penhorado nos autos, localizado na cidade de Presidente Prudente/SP, para definição do seu valor de mercado e subsidiar os atos de expropriação (leilão judicial) no âmbito do cumprimento de sentença.

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

FACHADA DO IMÓVEL

NOTA-SE UM IMÓVEL HUMILDE, DE ESQUINA, COM OS MUROS SEM REBOQUE, COMPLETAMENTE AVARIADO PELO DESGASTE DO TEMPO.



ÁREA INTERNA DO TOTAL E EXTERNA DA ÁREA CONSTRUÍDA.

NOTA-SE UMA CASA DE ALVENARIA APARENTANDO MAIS DE 30 ANOS DE CONSTRUÇÃO, COMPLETAMENTE AVARIADA PELO TEMPO, COM PINTURA ENVELHECIDA. PISO É FEITO EM RETALHOS DE CERÂMICA SEM VALOR EXPRESSIVO NO ESTILO MOSAICO E PARTE EM CIMENTADO.



Igor Pires
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 288276-F - CNAI: 52228



ÁREA EXTERNA DA ÁREA CONSTRUÍDA, DO LADO DIREITO PARA QUEM VÊ O IMÓVEL DE FRENTE.

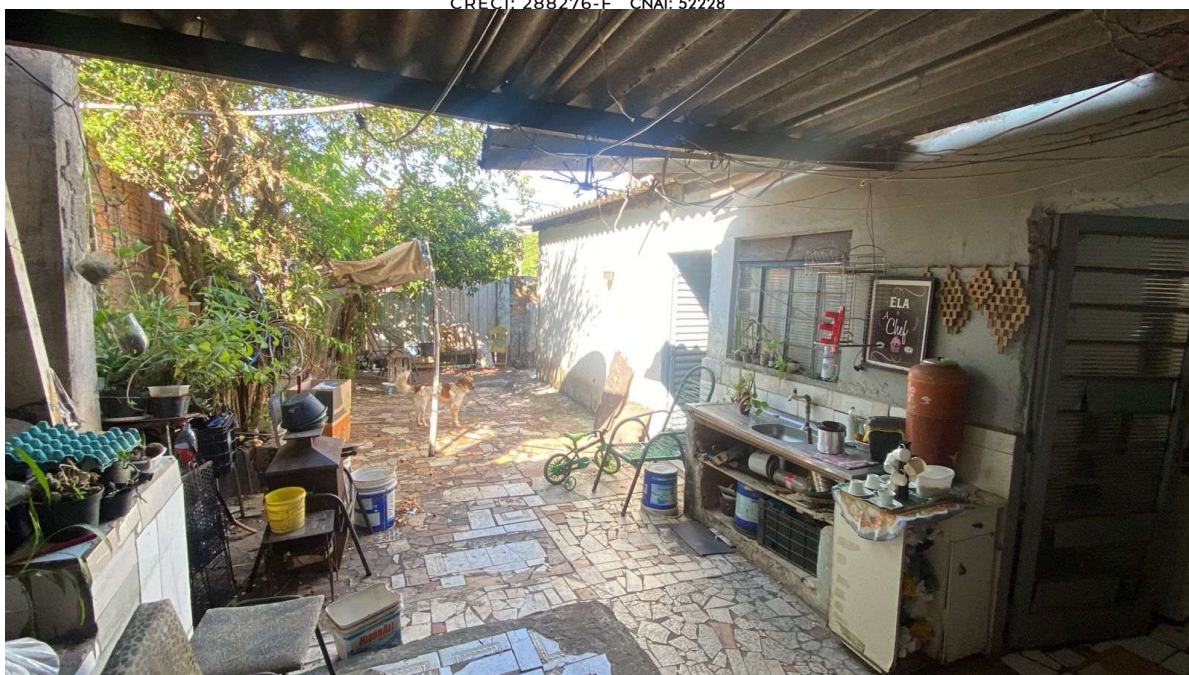
NOTA-SE JANELAS COMPLETAMENTE DESGASTADAS PELO TEMPO.



ÁREA EXTERNA COBERTA COM TELHA DE FIBROCIMENTO, POPULARMENTE CONHECIDO COMO "ETERNIT", E AMADEIRAMENTO COM DESGASTE VISÍVEIS.



Igor Pires
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 288276-F CNAI: 52228

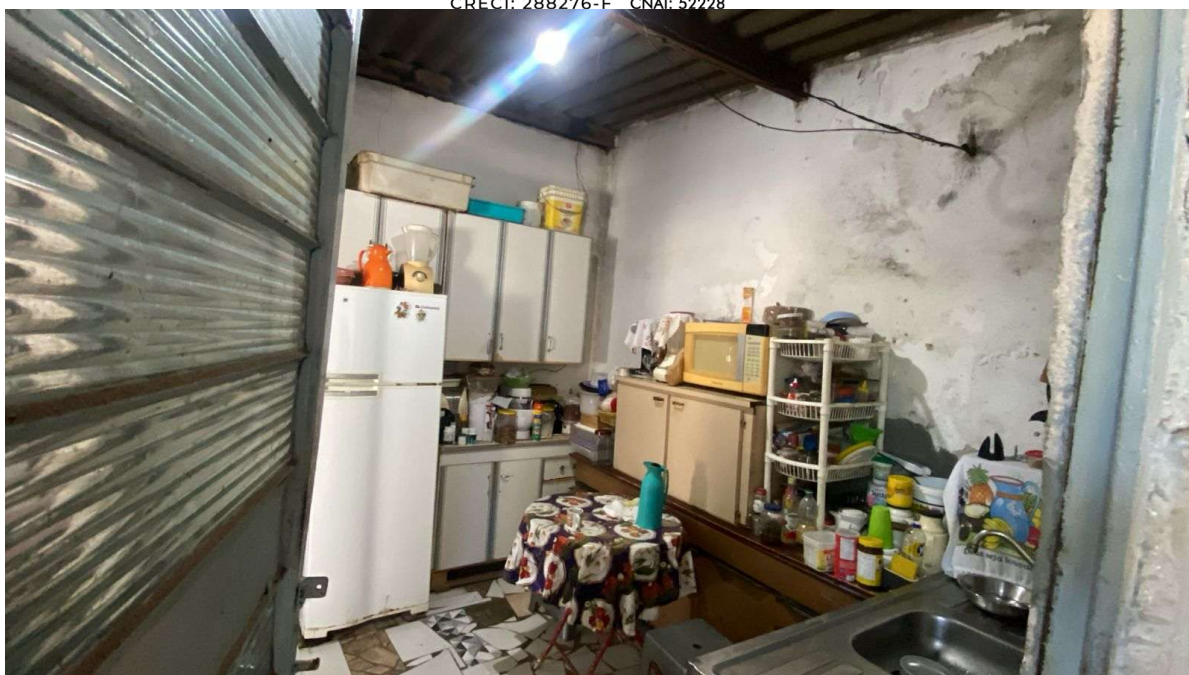


NOTA-SE QUE AS JENELAS E PORTA ESTÃO COMPLETAMENTE AVARIADAS PELO DESGASTE NATURAL DO TEMPO E AS PAREDES COM DIVERSAS RACHADURAS.





Igor Pires
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 288276-F CNAI: 52228



COZINHA (FOTO2)



Igor Pires
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 288276-F CNAI: 52228





Igor Pires
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 288276-F CNAI: 52228

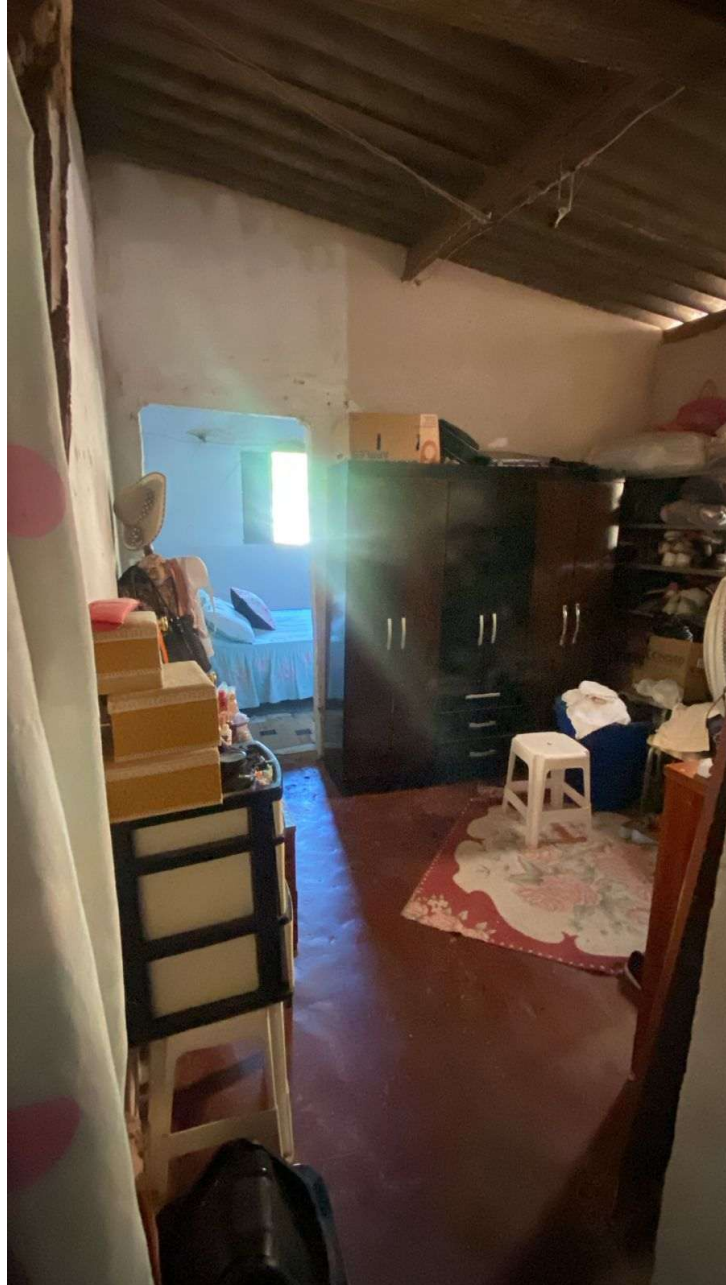
QUARTO 1

APRESENTA RACHADURA NA PAREDE, FIAÇÃO ELÉTRICA EXPOSTA E PISO FRIO.



QUARTO 2

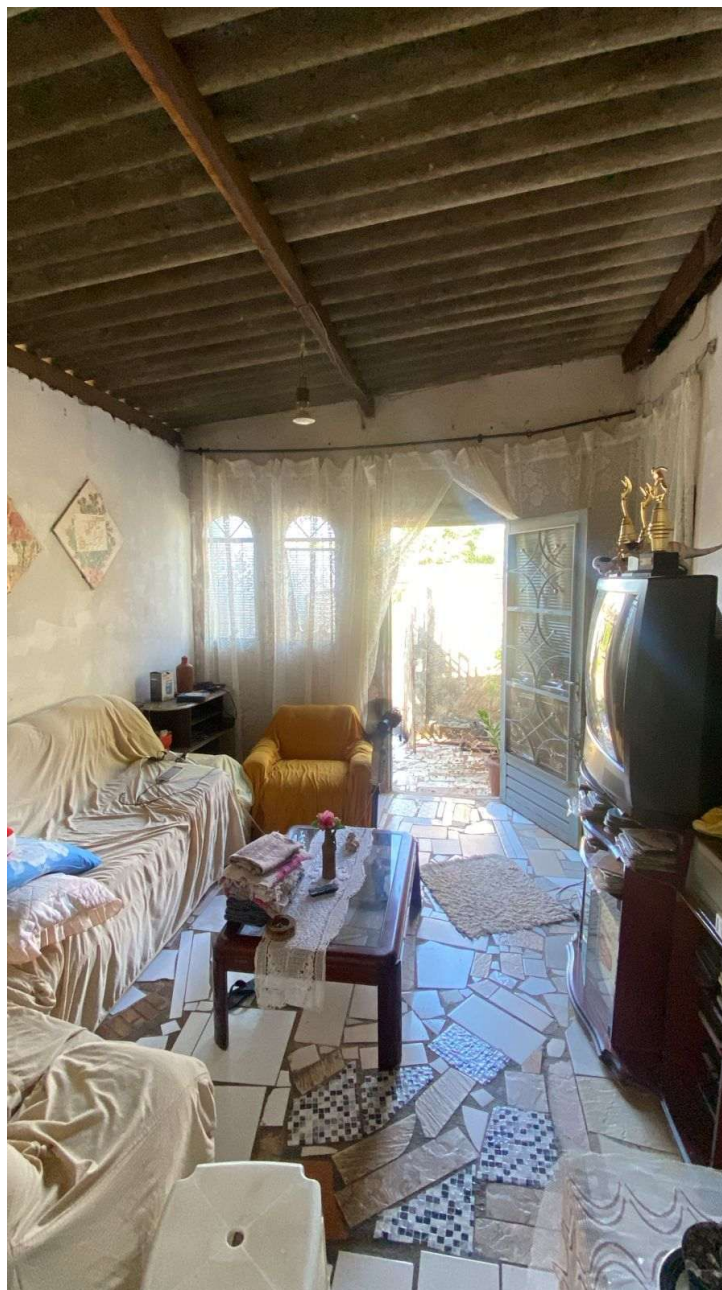
NOTA-SE AS MESMAS CARACTERÍSTICAS JÁ APRESENTADAS NOS DEMAIS CÔMODOS PORÉM PISO FEITO EM CIMENTADO.





Igor Pires
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 288276-F CNAI: 52228

SALA COM PAREDES COMPLETAMENTE DEGASTADAS, PISO FEITO COM RETALHOS DE AZULEJOS NO ESTILO MOSAICO, FIAÇÃO ELÉTRICA EXPOSTA, TELHADO DE FIBROCIMENTO COM AMADEIRAMENTO COMPLETAMENTE DESGASTADO PELO TEMPO.





6. METODOLOGIA UTILIZADA

Foi adotado o **método comparativo direto de dados de mercado**, com base em pesquisas de imóveis com características semelhantes nas suas proximidades.

7. Localização e infraestrutura urbana
8. Área construída e padrão da edificação
9. Estado de conservação
10. Mercado imobiliário local no momento da avaliação

7. REFERÊNCIAS COMPARATIVAS DE MERCADO

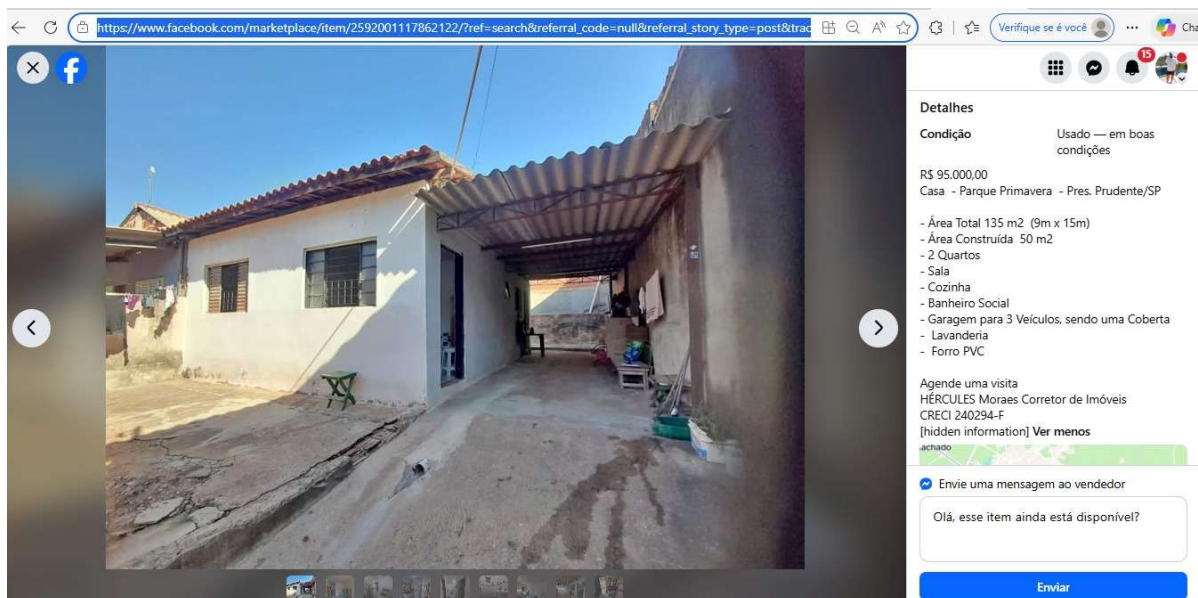
Abaixo estão listados os links e informações de anúncios de imóveis utilizados como base comparativa para determinação do valor de mercado:

As fontes de pesquisa incluem plataformas de anúncios imobiliários, registros de corretores locais e ofertas publicadas em redes sociais e portais especializados.

I. Imóvel comparativo

Casa situada no mesmo bairro com Área total de 135m² e Área de 50m² de construção por \$95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

https://www.facebook.com/marketplace/item/2592001117862122/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A3ce15633-9838-41a5-a1aa-e05b8fc39a86

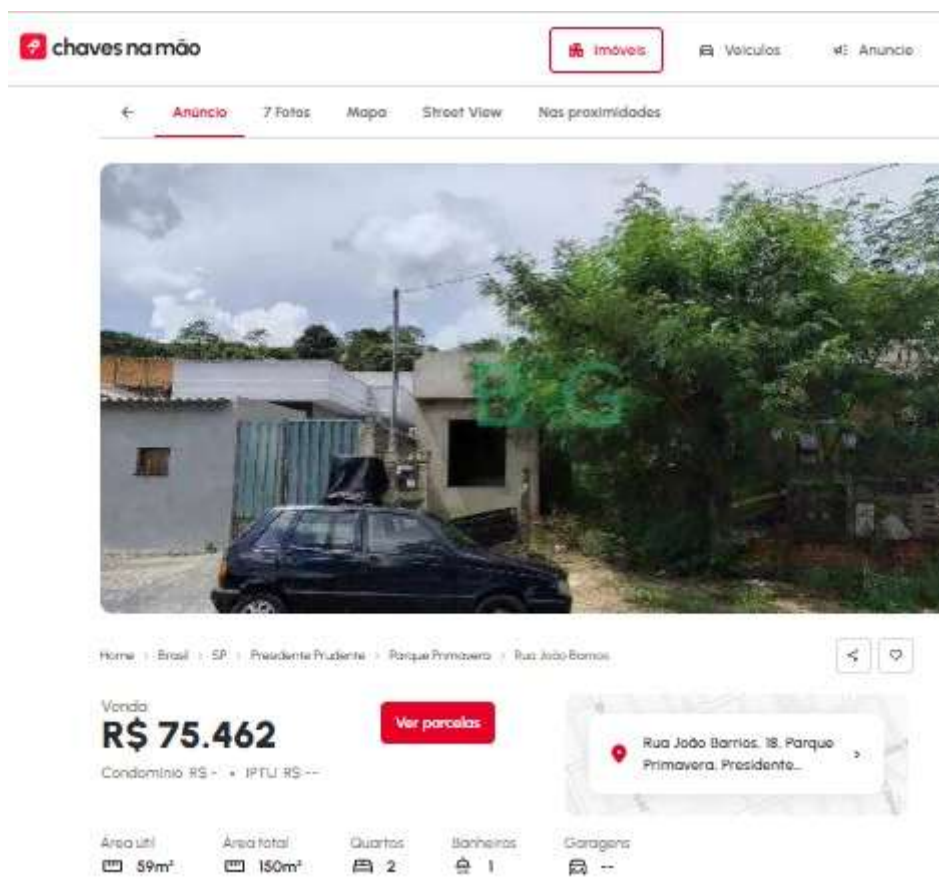


(pesquisa realizada no dia 03/04/2026, às 12:31)

II. Imóvel comparativo

Casa situada no mesmo bairro, sendo 150m² de Área e 59m de construção por \$75.462,00 (setanta e cinco mil e quatrocentos e sessenta e dois reais).

https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-2-quartos-sp-presidente-prudente-parque-primavera-150m2-RS75462/id-30490771/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br--venda_maxcon



(pesquisa realizada no dia 03/04/2026, às 12:41)

III. Imóvel comparativo

Casa situada em bairro próximo com as mesmas características do imóvel avaliado sendo 70m2 de construção por R\$ 80.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-brasil-novo-presidente-prudente-sp-70m2-id-2562809321/?source=showcase%2Ccp>

Alugar Comprar Festival Minha Casa Própria Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento

9 fotos Mapa

Leal Imóveis L.tda - Me
4.3/5 4.074 imóveis
Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

IGOR PIRES
igorpirao75@gmail.com
insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa, R\$ 79.990 - Brasil Novo, Presidente Prudente - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu contato.

Receber ofertas similares

(pesquisa realizada no dia 03/04/2026, às 12:47)

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

foram selecionados três imóveis localizados em nas proximidades, sendo dois nas mesma rua do imóvel avaliado, levando-se em conta suas características e dimensões. Sobre o valor anunciado de cada imóvel referencial, aplicou-se um fator redutor de 10%, correspondente à margem de negociação comumente praticada no mercado. Com isso, chegou-se ao valor de mercado efetivo de cada unidade e, posteriormente, ao valor do metro quadrado ajustado.

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)
Endereço do IA: Cidade/UF:
Terreno (m²):


DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS				10%			DADOS PARA CONVERSÃO		DADOS DE DEPRECIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS				VALOR DO TERRENO DOS REFERENCIAIS				
Endereço	Área construída (m ²)	Área do TERRENO	Idade do imóvel	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado	Custo atual da construção no padrão	Valor da construção de cada Imóvel	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-	Índice na Tabela Ross-	Valor da construção depreciada	Valor Total do Terreno de cada Imóvel Referencial	Valor (m ²) do Terreno
R1 IMÓVEL I	50	135	30	Anúncio	R\$ 85.000,00	R\$ (9.500,00)	R\$ 85.500,00	R\$ 1.480,14	R\$ 74.007,00	20	0	Entre reparos importantes e sem valor	H	9	R\$ -	R\$ 85.500,00	R\$ 633,33
R2 IMÓVEL II	59	150	30	Anúncio	R\$ 75.000,00	R\$ (7.500,00)	R\$ 67.500,00	R\$ 1.480,14	R\$ 87.328,26	20	0	Entre reparos importantes e sem valor	H	9	R\$ -	R\$ 67.500,00	R\$ 450,00
R3 IMÓVEL III	70	138	30	Anúncio	R\$ 80.000,00	R\$ (8.000,00)	R\$ 72.000,00	R\$ 1.480,14	#####	20	0	Entre reparos importantes e sem valor	H	9	R\$ -	R\$ 72.000,00	R\$ 521,74
															Total:	R\$ 1.605,07	
															Média de m² (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):	R\$ 535,02	
Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:															R\$ 73.833,33		

DADOS PARA O GRÁFI

Imóveis	Valor
IA - 138m ²	#####
R1 - 135m ²	#####
R2 - 150m ²	#####
R3 - 138m ²	#####
REF!	REF!
REF!	REF!
REF!	REF!
REF!	REF!
REF!	REF!
REF!	REF!
REF!	REF!

OS GRÁFI

Comparação de Valores apenas de terrenos



Ao final da análise, somaram-se os valores de metro quadrado dos imóveis referenciais e obteve-se a média entre eles, resultando no valor de R\$ 535,02/m² como média homogeneizada. Aplicando-se essa média sobre a área do terreno e construção do imóvel em avaliação, que é de 87m², chegou-se ao valor final estimado para o imóvel, no montante de R\$ 73,833,33. Esse procedimento proporciona uma estimativa justa, alinhada com os valores praticados no mercado local, e contribui para a fundamentação técnica e transparente da avaliação.

Por tanto, o valor de mercado estimado do imóvel, que é de **R\$ 73.833,33 (setenta e três mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).**



9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este parecer foi elaborado com base em dados obtidos de mercado, com vistoria presencial, realizada no dia 30/03/2026, na presença da senhora ANA MARIA DE SOUZA PEREIRA, RG: 19.027.901-1 e de THAIS DE SOUZA PEREIRA, RG 52.251.818-8, acompanhado da perito nomeado, SR. ADAUTO BIBIANO da SILVA JUNIOR, e visa atender exclusivamente à finalidade.

10 APRESENTAÇÃO

Igor Pires – Especialista em Negócios Imobiliários

Sou corretor de imóveis, registrado no CRECI 288276-F, e possuo certificação como perito judicial e avaliador de imóveis pelo CRECI CNAI N° 52228. Com sólida experiência no setor, realizo avaliações imobiliárias e assessoro clientes na compra, venda e regularização de imóveis, sempre com foco na segurança e eficiência dos negócios. Minha formação inclui graduação em Processos Gerenciais, pós-graduação em Direito Civil, Processo Civil e Direito Imobiliário. Esse conhecimento técnico-jurídico me permite oferecer uma assessoria completa e estratégica no mercado imobiliário, garantindo que cada transação ocorra dentro das melhores práticas e da legalidade.

Presidente Prudente/SP, 03 de abril de 2026.

IGOR OLIVEIRA PIRES
CRECISP: 288276-F
CNAI:52228