

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE TATUÍ / SP.**

PROCESSO Nº 1008907-49.2022.8.26.0624

Classe – Assunto: Alienação Judicial de Bens - Tutela de Urgência

Requerente: Marco Antônio Almeida Vieira e outro

Requerido: Maria de Lourdes Mendes Vieira e outros

FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA, engenheiro civil, perito judicial nomeado nesta ação de **Alienação Judicial de Bens - Tutela de Urgência**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

SINOPSE

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II- OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I- TIPO DO BEM

II.II- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I- TERRENO

II.III.II- EDIFICAÇÃO

III- FINALIDADE

IV- VISTORIA AO IMÓVEL

V- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I- CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III- SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V- ZONEAMENTO

VII- AVALIAÇÃO

VII.I- METODOLOGIA

VII.II- PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII – CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X – ENCERRAMENTO

ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

ANEXO II- FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III- QUESITOS

ANEXO IV- DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **Alienação Judicial de Bens - Tutela de Urgência**.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 272 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo residência.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como secundária denominada Rua Antônio Domingos de Pádua, nº 52, Bairro Residencial Santo Antônio, Quadra / SP, CEP: 18255-000.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 01 – Vista do logradouro do imóvel, Rua Antônio Domingos de Pádua



Foto 02 – Outra vista do logradouro do imóvel, Rua Antônio Domingos de Pádua

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 03 – Vista da fachada do avaliando



Foto 04 – Detalhe da numeração do avaliando

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 05 – Vista do recuo frontal / garagem



Foto 06 – Outra vista do recuo frontal / garagem

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

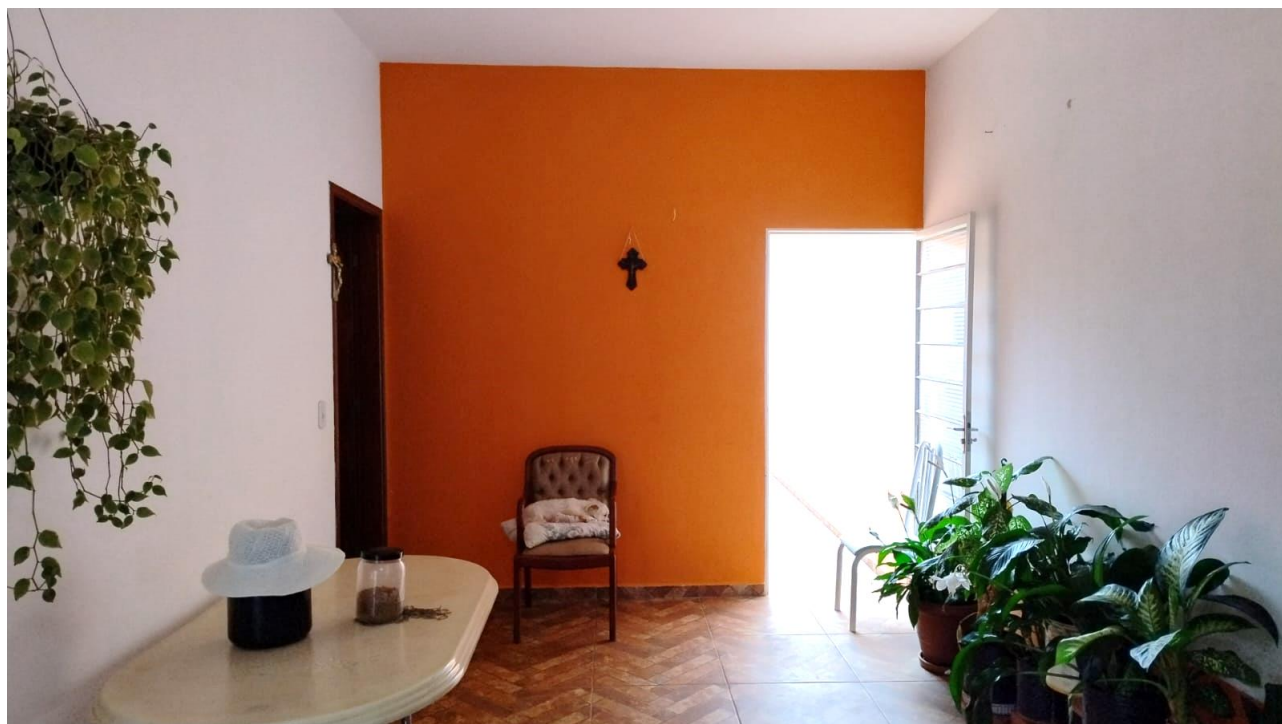


Foto 07 – Vista do hall de entrada

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 08 – Vista do recou lateral direito

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 09 – Outra vista do recou lateral direito

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 10– Vista da sala de estar



Foto 11 – Vista da cozinha

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 12 – Vista da área de serviço

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

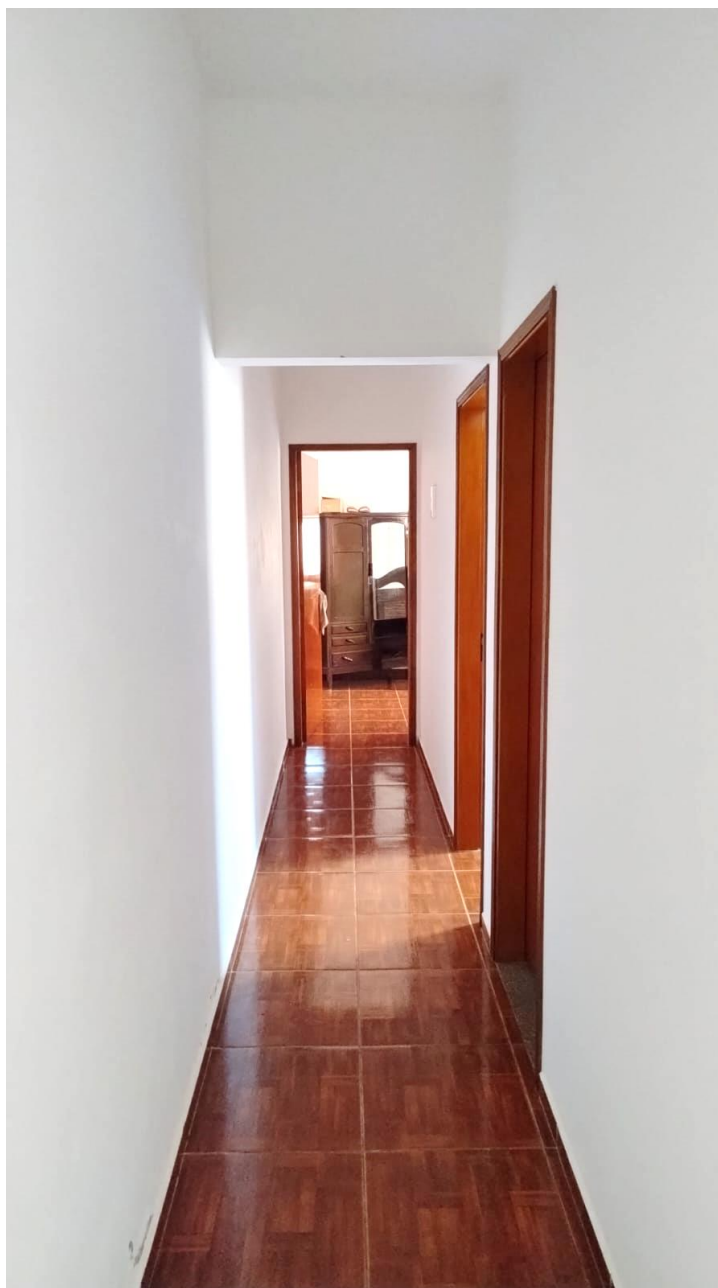


Foto 13 – Vista do corredor de distribuição dos dormitórios

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 14 – Vista do banheiro geral

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 15 – Vista do dormitório 1

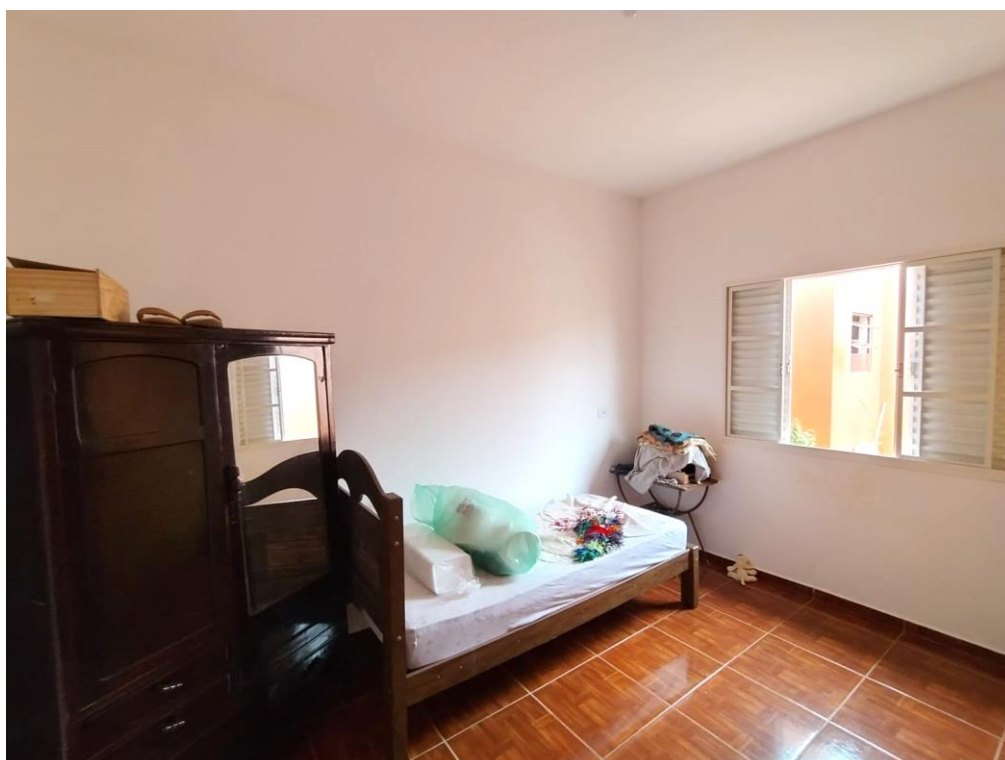


Foto 16 – Vista do dormitório 2

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 17 – Vista da fachada da edícula

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 18 – Vista da cozinha da edícula

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 19 – Vista do banheiro da

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 20 – Vista do dormitório da edícula

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel conta com **área total de terreno de 175,00m²**, faz frente para a Rua Antônio Domingos de Pádua, de acordo com a Matrícula nº 64.258 do Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí / SP. Foi verificado construções, sendo: casa principal, cobertura da garagem e edícula, totalizando a área construída de 139,00 m², conforme medição feita "in loco".

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra.

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 175,00m²;

Testada: 7,00 m;

Sua classificação altimétrica é plana em relação ao nível do logradouro frontal (Rua Antônio Domingos de Pádua).

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 139,00 m².

Obs.: Conforme medição feita "in loco".

Estado de conservação: O imóvel se encontra em bom estado geral de conservação.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 10/11/2.023, sendo que fomos acompanhados apenas pela filha da Requerida, Sra. Daniela Aparecida Vieira, filha.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA Nº 64.258 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TATUÍ / SP. (fls. 74 a 76).

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza residencial, de ocupação horizontal, padrão construtivo médio, destacando-se a Avenida Francisco Soares Lobo e a Estrada Municipal do Guaraná - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda, inclusive de áreas livres (terrenos).

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é predominantemente plana.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com alguns melhoramentos públicos, tais como rede de água, elétrica, iluminação pública, guias e sarjetas e, o calçamento em concreto.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais, parte desses situados na Cidade de Tatuí/SP.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões semelhantes à média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta MÉDIA LIQUIDEZ.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona do tipo Zona Urbana, segundo as leis de uso e ocupação do solo do Município de Quadra / SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de novembro de 2.023.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram utilizados **12 (doze) imóveis**, como comparativos.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-2-2010 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do imóvel.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 12 (doze) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;
- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;
- **Coefficiente de frente (Cf):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens que um lote de referência de frente efetiva Fe apresente em relação à frente paradigma, com frente de referência Fr. É

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

calculado por $Cf = (Fr / Fe)^{1/4}$, para $Fr / 2 \leq Fe \leq 2 Fr$, sendo que será adotado como frente de referência $Fr = 10,00m$;

- **Coefficiente de profundidade (Cp):** Será considerado a fim de se retirar as vantagens ou desvantagens de um lote de referência, quando este apresenta uma profundidade equivalente Pe fora do patamar de profundidade economicamente recomendável para região $[Pmi; Pma]$. É calculado por $Cp = 1$ se $Pmi \leq Pe \leq Pma$; $Cp = (Pe/Pma)^{1/2}$ para $Pma < Pe \leq 2Pma$; $Cp = (Pmi/Pe)^{1/2}$ para $Pmi/2 \leq Pe \leq Pmi$ e $Cp = 1,41$ para $Pe < Pmi/2$ ou $Pe > 2Pma$, sendo que será adotado $Pmi = 25,00m$ e $Pma = 40,00m$;
- **OBS.:** A frente de referência (Fr), e ainda as profundidades mínimas (Pmi) e máxima (Pma), foram consideradas tomando-se por base as características do “lote padrão” da microrregião do imóvel avaliando.
- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: outubro / 2.023, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 1.957,93/m² - vide *Anexo I*;
- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006 – vide *Anexo I*.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de roscsheideck (K), que é dado pela fórmula: $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 - vide Anexo I;
- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em alicve ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano $Ft = 1,00$, caído para os fundos até 5,00%, e em alicve até 10,00% $Ft = 0,95$; caído para os fundos de 5% até 10% $Ft = 0,90$, caído para os fundos de 10% até 20% $Ft = 0,80$ e caído para os fundos acima de 20% $Ft = 0,70$;
- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 1,20; para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,80.

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, localização boa ($Flocr = 1,00$) e, topografia plana ($Ftopr = 1,00$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)
			FONT	CONTATO	FONE	
Quadra/SP	1	Rua Benedito Monteiro dos Santos, em frente ao nº 212	Proprietário	Tadeu	(15) 99851-3771	150.000,00
Quadra/SP	2	Rua Benedito Monteiro dos Santos, em frente ao nº 212	Proprietário	Tadeu	(15) 99851-3771	150.000,00
Quadra/SP	3	Rua Ex Combatente Antônio Vieira, ao lado do nº 192	Proprietário	Geraldo	(15) 99673-5461	100.000,00
Quadra/SP	4	Rua Ex Combatente Antônio Vieira, em frente ao nº 125	Proprietário	Avelino	(11) 99173-5787	110.000,00
Quadra/SP	5	Rua Ex Combatente Antônio Vieira, em frente ao nº 117	Proprietária	Eva	(11) 98434-0465	105.000,00
Quadra/SP	6	Rua Benedito Monteiro dos Santos, ao lado do nº 547	Proprietária	Bianca	(15) 98141-5693	130.000,00
Quadra/SP	7	Rua Lauri Rodrigues, nº 31	Corretor	Paulo	(15) 99744-2387	350.000,00
Quadra/SP	8	Rua Vereador José Lopes, ao lado do nº 121	Proprietário	Wilson	(15) 99700-3331	115.000,00
Quadra/SP	9	Rua Vereador José Lopes, ao lado do nº 61	Proprietário	Gilson	(15) 99638-8850	120.000,00
Quadra/SP	10	Estrada Municipal do Guaraná, ao lado do nº 81	Quadra Imobiliária	Marcos	(15) 99854-2450	135.000,00
Quadra/SP	11	Rua Dr. Júlio Prestes, nº 491	Nogueira Imóveis	Nogueira	(15) 99808-0505	500.000,00
Quadra/SP	12	Rua Antônio Vieira Filho, em frente ao nº 200	J. Borges Imóveis	Borges	(15) 99723-2200	55.000,00

N	CONSTRUÇÃO			TERRENO				LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
	IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE (m)	TOPOGRAFIA		ÁREA (m²)			
1		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
2		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
3		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
4		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
5		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
6		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
7	25	1,212	120,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
8		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
9		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
10		-	0,00	10,00	plana	1,00	250,00	boa	oferta	nov/23
11	60	0,79	60,00	30,00	em declive até 10%	0,90	900,00	boa	oferta	nov/23
12		-	0,00	8,00	em declive até 10%	0,90	200,00	boa	oferta	nov/23

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Frente	7,00	Coef. Frente		0,931
At	175,00	Coef. Profund.		1,000
Prof. Equiv.	25,00	Fator Área		1,000
		Coef. Esquina		
		topografia		1,000
		fator localização		1,00

* plana.
** localização boa.

PARÂMETROS GERAIS				INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
ZONA	2	R8N	1957,93	T= (N-1) =	11
Fr	10,00	f	0,20	t student	1,363
Pmi	25,00	p	0,50	DESV. PADRÃO	57,71
Pma	40,00	ca	0,00	FÓRMULA	T X S/(N-1)>0,5
				RESULTADO	23,72
				VALOR MÉDIO	407,79
				VALOR MÍNIMO	384,07
				VALOR MÁXIMO	431,51

Será adotado o valor central.

-5,82%
5,82%

Homogeneização do fator topografia				
Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	
1,0000	1,0000	0,00	540,00	
1,0000	1,0000	0,00	540,00	
1,0000	1,0000	0,00	360,00	
1,0000	1,0000	0,00	396,00	
1,0000	1,0000	0,00	378,00	
1,0000	1,0000	0,00	468,00	
1,0000	1,0000	0,00	397,64	
1,0000	1,0000	0,00	414,00	
1,0000	1,0000	0,00	432,00	
1,0000	1,0000	0,00	486,00	
0,9000	1,1111	52,39	523,93	
0,9000	1,1111	27,50	275,00	
		Média	434,21	
		L. Inf.	303,95	
		L. Sup.	564,48	
		Desvio	80,61	
		CV	0,186	

SIM

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA							VU
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno
1	150.000,00	0,90	0,00	135.000,00	10,00	25,00	250,00
2	150.000,00	0,90	0,00	135.000,00	10,00	25,00	250,00
3	100.000,00	0,90	0,00	90.000,00	10,00	25,00	250,00
4	110.000,00	0,90	0,00	99.000,00	10,00	25,00	250,00
5	105.000,00	0,90	0,00	94.500,00	10,00	25,00	250,00
6	130.000,00	0,90	0,00	117.000,00	10,00	25,00	250,00
7	350.000,00	0,90	215.589,15	99.410,85	10,00	25,00	250,00
8	115.000,00	0,90	0,00	103.500,00	10,00	25,00	250,00
9	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	10,00	25,00	250,00
10	135.000,00	0,90	0,00	121.500,00	10,00	25,00	250,00
11	500.000,00	0,90	25.612,87	424.387,13	30,00	30,00	900,00
12	55.000,00	0,90	0,00	49.500,00	8,00	25,00	200,00
							Média
							427,56
							L. Inf.
							299,29
							L. Sup.
							555,82
							Desvio
							81,91
							CV
							0,192

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator localização					Homogeneização do fator área				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,00	1,0000	0,00	540,00	1	1,0000	1,0000	0,00	540,00
2	1,00	1,0000	0,00	540,00	2	1,0000	1,0000	0,00	540,00
3	1,00	1,0000	0,00	360,00	3	1,0000	1,0000	0,00	360,00
4	1,00	1,0000	0,00	396,00	4	1,0000	1,0000	0,00	396,00
5	1,00	1,0000	0,00	378,00	5	1,0000	1,0000	0,00	378,00
6	1,00	1,0000	0,00	468,00	6	1,0000	1,0000	0,00	468,00
7	1,00	1,0000	0,00	397,64	7	1,0000	1,0000	0,00	397,64
8	1,00	1,0000	0,00	414,00	8	1,0000	1,0000	0,00	414,00
9	1,00	1,0000	0,00	432,00	9	1,0000	1,0000	0,00	432,00
10	1,00	1,0000	0,00	486,00	10	1,0000	1,0000	0,00	486,00
11	1,00	1,0000	0,00	471,54	11	1,0000	1,0000	0,00	471,54
12	0,75	1,3333	82,50	330,00	12	1,0000	1,0000	0,00	247,50
Média 434,43					Média 427,56				
L. Inf. 304,10					L. Inf. 299,29				
L. Sup. 564,76					L. Sup. 555,82				
Desvio 67,65					Desvio 81,91				
CV 0,156					CV 0,192				
SIM					SIM				

Homogeneização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,00	1,0000	0,00	540,00
2	1,00	1,0000	0,00	540,00
3	1,00	1,0000	0,00	360,00
4	1,00	1,0000	0,00	396,00
5	1,00	1,0000	0,00	378,00
6	1,00	1,0000	0,00	468,00
7	1,00	1,0000	0,00	397,64
8	1,00	1,0000	0,00	414,00
9	1,00	1,0000	0,00	432,00
10	1,00	1,0000	0,00	486,00
11	1,00	1,0000	0,00	471,54
12	0,75	1,3333	82,50	330,00
			Média	434,43
			L. Inf.	304,10
			L. Sup.	564,76
			Desvio	67,65
			CV	0,156

Homogeneização da frente					Homogeneização da profundidade					SANEAMENTO DA AMOSTRA			
N	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	N	Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	1,00000000	1,0000	0,00	540,00	1	1,00000000	1,0000	0,00	540,00	540,00	540,00	540,00	540,00
2	1,00000000	1,0000	0,00	540,00	2	1,00000000	1,0000	0,00	540,00	540,00	540,00	540,00	540,00
3	1,00000000	1,0000	0,00	360,00	3	1,00000000	1,0000	0,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
4	1,00000000	1,0000	0,00	396,00	4	1,00000000	1,0000	0,00	396,00	396,00	396,00	396,00	396,00
5	1,00000000	1,0000	0,00	378,00	5	1,00000000	1,0000	0,00	378,00	378,00	378,00	378,00	378,00
6	1,00000000	1,0000	0,00	468,00	6	1,00000000	1,0000	0,00	468,00	468,00	468,00	468,00	468,00
7	1,00000000	1,0000	0,00	397,64	7	1,00000000	1,0000	0,00	397,64	397,64	397,64	397,64	397,64
8	1,00000000	1,0000	0,00	414,00	8	1,00000000	1,0000	0,00	414,00	414,00	414,00	414,00	414,00
9	1,00000000	1,0000	0,00	432,00	9	1,00000000	1,0000	0,00	432,00	432,00	432,00	432,00	432,00
10	1,00000000	1,0000	0,00	486,00	10	1,00000000	1,0000	0,00	486,00	486,00	486,00	486,00	486,00
11	1,14869835	0,8706	-61,04	410,50	11	1,00000000	1,0000	0,00	471,54	462,89	462,89	462,89	462,89
12	0,95635250	1,0456	11,30	258,80	12	1,00000000	1,0000	0,00	247,50	368,80	368,80	368,80	368,80
Média				423,41	Média				427,56	436,94	436,94	436,94	436,94
L. Inf.				211,71	L. Inf.				213,78	305,86	305,86	305,86	305,86
L. Sup.				635,12	L. Sup.				641,34	568,03	568,03	568,03	568,03
Desvio				78,63	Desvio				81,91				
CV				0,186	CV				0,192				

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas		Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos		ÓTIMO			1	0,000%					
		MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparos		BOM			2	2,520%					
		INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples		REGULAR			3	18,100%					
		DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes		MAU			4	52,600%					
		MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)		DEMOLIÇÃO			5	100,00%		R\$N	1.957,93	nov/23	
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Casa	25	70	2,5	20%	97,00	1,251	2.449,37	237.588,93	75,7%	179.875,53	
Garagem (cobertura)	15	70	2,0	20%	42,00	0,626	1.224,69	51.436,78	87,8%	45.181,10	
Total					139,00					225.056,63	
1	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
2	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
3	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
4	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
5	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
6	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
7	25	70	2,5	20%	120,00	1,212	2.373,01	284.761,34	75,7%	215.589,15	
8	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
9	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
10	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	
11	60	70	4,0	20%	60,00	0,786	1.538,93	92.335,98	27,7%	25.612,87	
12	0	--	--	--	0,00	-	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00	

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
NOTA Observar subseção 9.1. PONTOS					12

Grau				III
Graus	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Nota Observar subseção 9.1.				

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Terreno	
Área de terreno (m²)	175,00
Vu terreno (R\$/m²)	407,79
Valor total (R\$)	71.363,69
Construção	
Área construída (m²)	139,00
Vu construção (R\$/m²)	1.619,11
Depreciação	87,84%
Valor total (R\$)	225.056,63
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R\$)	71.363,69
Valor Construção (R\$)	225.056,63
Valor total (R\$)	296.420,31
Fator comercialização	1,00
Valor Arredondado (R\$)	296.400,00

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Valor de Mercado (ref.: dezembro/2.023)

R\$ 296.400,00

(Duzentos e noventa e seis mil e quatrocentos reais).

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 32 (trinta e duas) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 8 de dezembro de 2.023.



ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA
CREA Nº 5060843747/D

ANEXOS

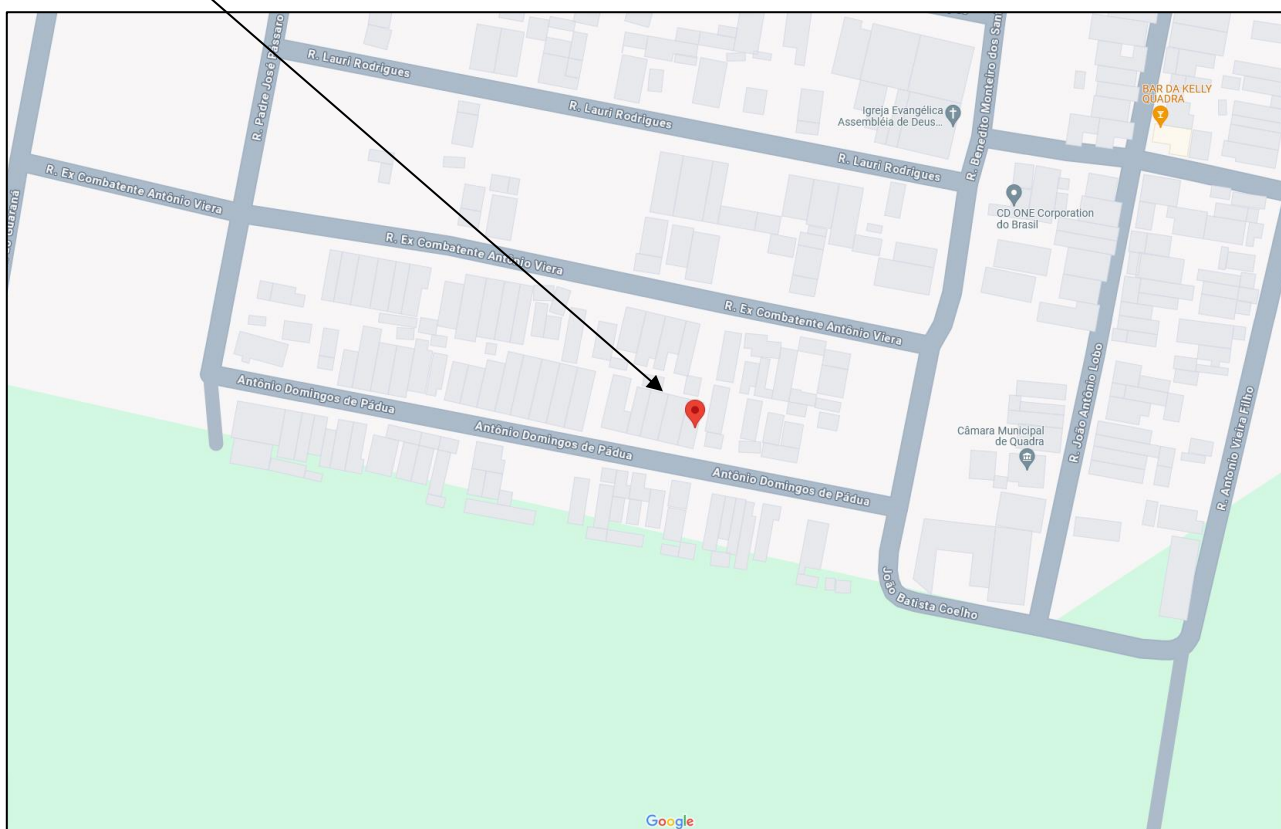
- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo III** – QUESITOS.
- **Anexo IV** – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

AVALIANDO



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem. 1	Rua Benedito Monteiro dos Santos, em frente ao nº 212
---------	---



Elem. 2	Rua Benedito Monteiro dos Santos, em frente ao nº 212
---------	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem. 3	Rua Ex. Combatente Antônio Vieira, ao lado do nº 192
---------	--



Elem. 4	Rua Ex Combatente Antônio Vieira, em frente ao nº 125
---------	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	5	Rua Ex. Combatente Antônio Vieira, em frente ao nº 117
-------	---	--



Elem.	6	Rua Benedito Monteiro dos Santos, ao lado do nº 547
-------	---	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem. 7	Rua Lauri Rodrigues, nº 31
---------	----------------------------



Elem. 8	Rua Vereador José Lopes, ao lado do nº 121
---------	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	9	Rua Vereador José Lopes, ao lado do nº 61
-------	---	---



Elem.	10	Estrada Municipal do Guaraná, ao lado do nº 81
-------	----	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	11	Rua Dr. Júlio Prestes, nº 491
-------	----	-------------------------------



Elem.	12	Rua Antônio Vieira Filho, em frente ao nº 200
-------	----	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I I

QUESITOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

QUESITOS ELABORADOS PELO REQUERENTE (FLS. 277)

a) Onde os imóveis periciados estão localizados, fazem parte de um subdistrito de Tatuí ou a cidade de Quadra que se tornou independente?

R. Quadra/SP.

b) Qual o método de avaliação para a determinação do locatício dos imóveis periciados, haja vista constar nos autos perícia particular apresentada pelas partes anteriormente?

R. Favor observar item VII.I, no corpo do laudo.

c) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

R. Favor observar item VIII, no corpo do laudo.

d) Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

R. Favor observar item VIII, no corpo do laudo.

e) Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

f) Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

R. Favor observar item II.II, no corpo do laudo.

g) Qual seu estado de conservação?

R. Favor observar item II.II, no corpo do laudo.

h) Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

R. Favor observar item VI, no corpo do laudo.

i) Qual o valor sugerido para locação dos imóveis periciados?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide.

j) Os imóveis que tem moradores, quem são os mesmos e desde quando no mesmo residem???

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide.

k) Os imóveis que forem locados, quem são os locatários, desde quando e que valor contratual pagam mensalmente, e se tem contrato escrito e registrado em cartório?

R. Prejudicado, não se trata do objeto desta lide.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA