



**EXCELENTÍSSIMO(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo:	1005894-32.2019.8.26.0047
Natureza:	Procedimento Comum
Requerente:	Erneida de Souza Barros
Requerido:	Espólio de João Batista Avanço e outros

RAFAEL FRANCISCO CONTI, brasileiro, solteiro, Engenheiro Civil, Perito Judicial, habilitado nos termos do art. 156 do Novo Código de Processo Civil, vem a presença de Vossa Excelência **APRESENTAR o Laudo Pericial e Requerer a expedição de ofício a Defensoria Pública para liberação dos honorários periciais.**

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Presidente Prudente/SP, 23 de novembro de 2021.

Assinado digitalmente
RAFAEL FRANCISCO CONTI
Perito Judicial
CREA 5063323156

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AUTOS: 1005894-32.2019.8.26.0047

REQUERENTE: ERNEIDA DE SOUZA BARROS

REQUERIDO: ESPÓLIO DE JOÃO BATISTA AVANÇO E OUTROS

2ª VARA CÍVEL DE ASSIS/SP

VALOR DO IMÓVEL

330.000,00 (TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

Presidente Prudente/SP

23 de novembro de 2021



SUMÁRIO

1. Objetivo.....	3
2. Informações Preliminares	3
3. Pressupostos e Condições Limitantes da Avaliação	3
4. Equipamentos Utilizados	3
5. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando.....	4
5.1. Localização.....	4
5.2. Tipos de ocupação circunvizinha.....	5
5.3. Melhoramentos públicos	6
5.4. Composição do Imóvel	6
6. Avaliação	6
6.1. Diagnóstico de mercado.....	6
6.2. Metodologia aplicada.....	7
6.3. Especificação da avaliação.....	7
7. Conclusão.....	9
8. Quesitos.....	9
9. Encerramento	10
10. Imagens	11
11. Anexos.....	12
11.1. Dados Amostrais	12
11.2. Ficha Cadastral do Imóvel	13



1. OBJETIVO

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar o valor de mercado de um imóvel residencial situado a Rua Casemiro de Abreu, nº 701, Vila Ribeiro, município de Assis/SP.

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Na data de 21 de outubro de 2021, as 11:40 horas, foi realizada a vistoria do imóvel. Assim, foi realizada a inspeção do mesmo conforme as normas da ABNT, a qual foram registradas fotos/imagens que seguem em anexo.

3. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal;
- O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios;
- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas e foram tomadas como de boa-fé;
- O valor de mercado foi obtido com embasamento na NBR 14653-1 e 2.

4. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Os aparelhos utilizados para fins periciais têm como finalidade, constatar medidas exatas de ambientes. Desse modo, os aparelhos utilizados para fins de cotejo e exames do caso em tela, são discriminados e ilustrados a seguir:

Imagem 1 - Equipamentos de medida



O medidor laser de distância GLM 40 Professional é apropriado para determinar comprimentos, determinação de áreas e cálculos volumétricos (Comprovada com certificação ISO e INMETRO) e auxilia o Perito a determinar grandes distâncias com precisão.

Imagem 2 - Máquina fotográfica Canon EOS Rebel T7



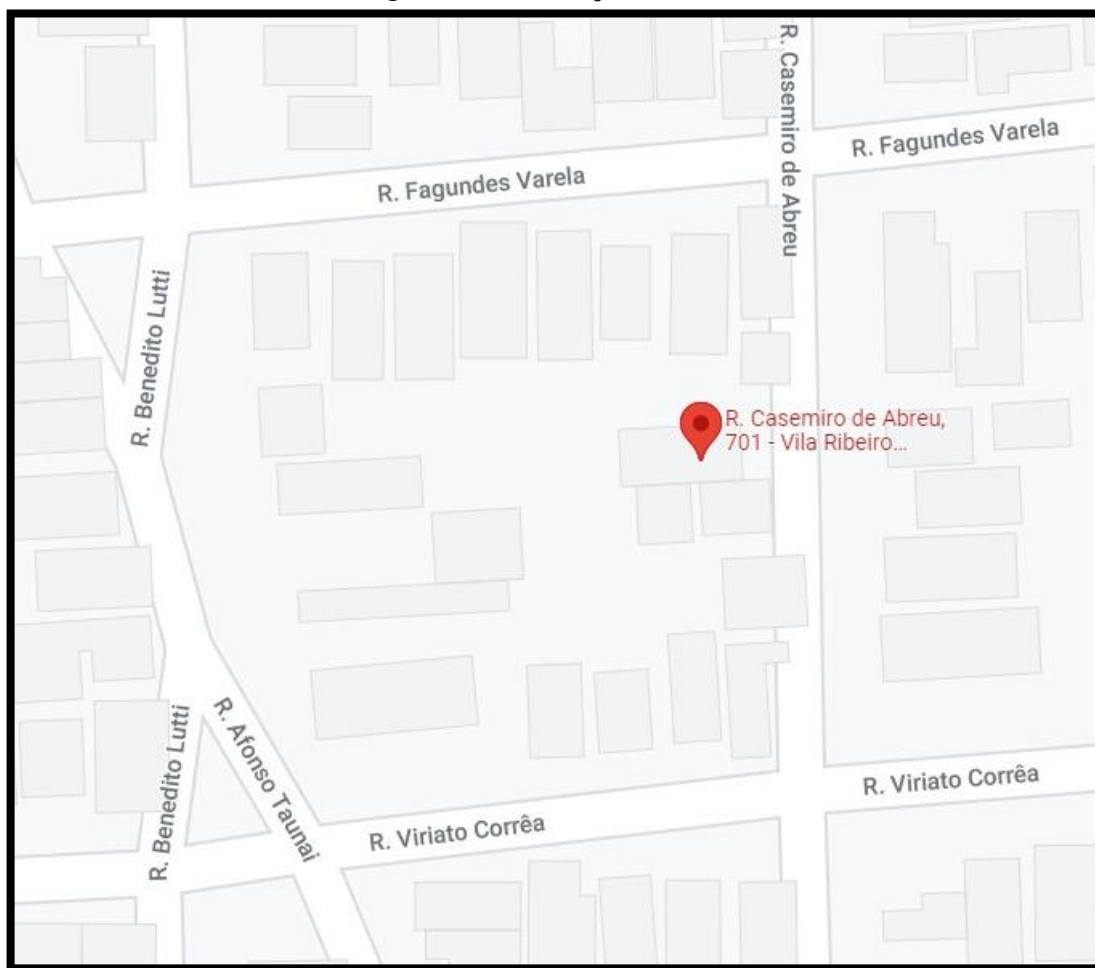
A máquina fotográfica Canon EOS Rebel T7 é destinada aos registros por meio de fotos e vídeos de modo a garantir qualidade e resolução, auxiliando e complementando os laudos e vistorias.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado localiza-se na Rua Casemiro de Abreu, nº 701, lote 03, quadra 110, setor 04, Vila Ribeiro, município de Assis/SP. A figura a seguir demonstra sua localização.

Figura 1 - Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

5.1.1. Zoneamento

Após pesquisa em leis e decretos do município que definem o zoneamento da cidade, verifica-se que o imóvel está localizado na Z1 (Zona 01), região com as melhores condições de infraestruturas e melhoramentos públicos, de uso misto com predominância de comércio e serviços, concentração de imóveis de interesse histórico e cultural.

5.2. TIPOS DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel se localiza próximo a Zona 2 (Z2) e Zona 3A (Z3A). A Z2 se caracteriza pelo uso misto com predominância habitacional, com poucos lotes não edificadas, infraestrutura regular e densidade demográfica média. A Z3A se caracteriza pelo uso misto



com predominância habitacional, e difere da Z2 pela ocorrência de parques ecológicos, nascentes e córregos, possuindo assim geografia desfavorável em alguns pontos.

5.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel possui de rede de água e esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública, guias e sarjetas.

5.4. COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um lote regular, possuindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros de profundidade, sendo plano e perfazendo uma área total de 400 m².

Apresenta uma edificação residencial, com garagem coberta, sala, sala de jantar, um banheiro, dois dormitórios, um jardim de inverno, suíte, cozinha, varanda, perfazendo 196,80 m² de área construída.

6. AVALIAÇÃO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados muitos fatores internos para avaliar com precisão, é muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, idade dele, vizinhança, qualidade do material aplicado, estado de conservação da via pública, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, entre outros fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O imóvel avaliado possui uma construção diversas anomalias construtivas, havendo necessidade de reforço estrutural.

6.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma possui características residenciais e baixa capacidade de absorção pelo mercado imobiliário, em via de baixo a médio fluxo, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior a 16 (dezesesseis) meses.

6.2. METODOLOGIA APLICADA

Para a composição do valor venal do imóvel, e devido à capacidade de coleta de dados amostrais similares ao avaliado, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o Método Comparativo de Dados de Mercado¹

6.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a elaboração do presente laudo foram levantados 21 dados e utilizados 18 (sendo que os dados em tonalidade cinza foram excluídos), sendo todos de oferta, coletados no mês de novembro de 2021, de imóveis com características semelhantes ao do avaliando.

6.3.1. Grau de Fundamentação

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo obteve, conforme a tabela de fundamentação da NBR 14653-2, um total de 14 pontos, se enquadrando em Grau II de Fundamentação.

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização da regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

¹ Consiste na determinação do valor do bem, através de comparação com imóveis similares, com suas devidas correções.

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: NBR 14653-2

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

6.3.2. Grau de Precisão

O grau de precisão da estimativa de valores alcançado neste trabalho foi o “Grau III” para a avaliação do imóvel, sendo este o grau preconizado pela NBR 14653-2, onde a

amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é menor que 30%.

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	III	II	I
	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Fonte: NBR 14653-2

7. CONCLUSÃO

Levando em conta os dados encontrados na pesquisa com imóveis similares, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, na data de 23 de novembro de 2021, o imóvel está avaliado no valor de **R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**, oriundo da multiplicação do valor do m² de R\$ 1.684,00 pela área construída de 196,80 m².

8. QUESITOS

Não foram ofertados quesitos



9. ENCERRAMENTO

Esperando ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente *Lauda Técnico Pericial*, coloco-me ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente *Lauda Técnico Pericial*, em uma única via lavrada no anverso de 13 (treze) páginas.

Presidente Prudente/SP, 23 de novembro de 2021.

Assinado digitalmente
RAFAEL FRANCISCO CONTI
CREA 5063323156
Engenheiro Civil

10. IMAGENS

Imagem 3 - Fachada



Imagem 4 - Garagem



Imagem 5 – Sala

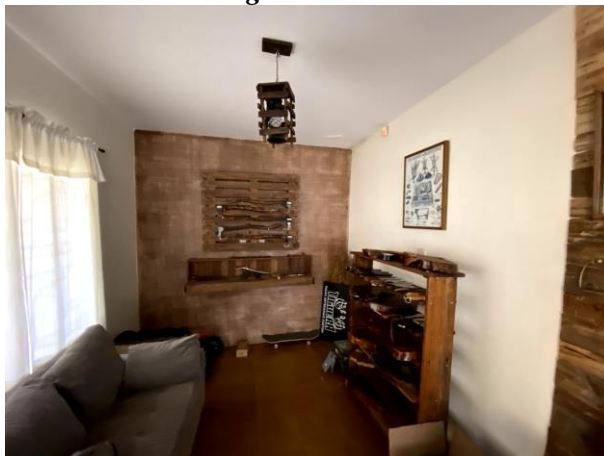


Imagem 6 – Banheiro Social



Imagem 7 – Jardim de Inverno



Imagem 8 - Fundos



11. ANEXOS

11.1. DADOS AMOSTRAIS

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	A. Const.	Est. Conserv.	P. Constr.	Valor unitário
Rua Leonor, 609	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-fabiano-bairros-assis-com-garagem-123m2-venda-RS456000-id-2502596589/	Vila Fabiano	WR Imóveis	(11) 99714-0410	123,00	1	2	3707,32
Rua Luiz de Souza Cardoso, 420	https://www.assiscompras.com.br/imovel/46412	Vila Xavier,	RENAN FERMIANO BARBOSA SILVA	(44) 99893-2903	222,00	2	2	1891,89
Rua Candido Mota, 995	https://www.assiscompras.com.br/imovel/41801	Vila Central	Eberton Rualdo Ballista	(11) 97549-2295	192,00	3	3	2864,58
Rua Jeribatiba, 249	https://www.assiscompras.com.br/imovel/46287	VILA RIBEIRO	VILA RIBEIRO	(18) 99666-4518	145,00	3	3	2827,59
Anastácio Rocha 442	https://www.assiscompras.com.br/imovel/48666/casa-vender-jardim-europa	Jardim Europa	Imobiliária Meirimóveis	(18) 3324-4615	255,00	2	2	1882,35
R. Santa Isabel, 247	https://www.assiscompras.com.br/imovel/45380	Vila Maria Izabel	Jefferson Davi de Souza	(11) 99848-5221	85,00	1	2	2235,29
Rua Maria Gonçalves Barbom 592	https://www.assiscompras.com.br/imovel/38248	Monte Carlo	Aline Pires Dias De Marchi	(18) 99728-4737	170,00	3	3	2647,06
Rua paraná 321	https://www.assiscompras.com.br/imovel/36321/casa-vender-rua-parana	Vila Silvestre	Rafael Piovezani	(18) 99790-0438	260,00	2	3	1840
Rua Rubem Ribeiro de Moraes, 801	https://www.assiscompras.com.br/imovel/40074	Parque Universitário	Espaço da Construção	(11) 95778-2656	59,00	3	2	3033,9
Rua Vasco Fagioli, 269	https://www.assiscompras.com.br/imovel45232	Jardim Canadá	Ana Carolina Gianazi Carvalho	(18) 99613-4820	150,00	4	3	1600
Rua Antônio Luciano Gomes	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-canada-bairros-assis-com-garagem-244m2-venda-RS350000-id-2540398982/	Jardim Canada	Tendo Imóveis	(11) 3458-8340	244,00	2	2	1434,43
Rua Três de Maio	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-clementina-bairros-assis-84m2-venda-RS160000-id-2537991681/	Vila Clementina	Bussocaba	(11) 4750-5487	84,00	1	1	1904,76
Casemiro de Abreu 524	http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/residencial-venda-assis/V3901/	Vila Ribeiro	Kasa Imobiliária	(18)3302-8080	358,00	2	3	2206,7
Euclides da Cunha 1629	http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/residencial-venda-assis/V3760/	Vila Ribeiro	Kasa Imobiliária	(18)3302-8080	185,00	2	2	1891,89
Luiz Melo 235	http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/residencial-venda-assis/V3730/	Vila Ribeiro	Kasa Imobiliária	(18)3302-8080	99,00	1	1	1717
Senhorinha de Souza 903	http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/residencial-venda-assis/V3080/	Vila Ribeiro	Kasa Imobiliária	(18)3302-8080	96,00	1	1	1875
Sem Endereço	https://www.imobiliariajazz.com/imovel/magnifica-casa-terrea-localizada-no-jd-europa-na-cidade-de-assis/27582	Jardim Europa	Jazz Imobiliária	(19) 99770-5509	230,00	3	3	3260
Sem Endereço	https://www.imobiliariajazz.com/imovel/casa-nova-terrea-localizada-no-jd-canada-na-cidade-de-assis/27136	Jardim Canada	Jazz Imobiliária	(19) 99770-5509	150,00	3	2	2666
Sem Endereço	https://www.paulistaimobiliaria.net/imovel/40148/vender/assis-sp	Vila Prudenciana	Paulista Imobiliária	(18) 3323-2775	-	1	2	853,66
Sem Endereço	https://www.paulistaimobiliaria.net/imovel/41106/vender/assis-sp	Jardim Eldorado	Paulista Imobiliária	(18) 3323-2775	202,00	2	2	742
Sem Endereço	https://www.paulistaimobiliaria.net/imovel/34443/vender/assis-sp	Vila Souza	Paulista Imobiliária	(18) 3323-2775	300,00	1	2	1777



11.2. FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Av. Rui Barbosa, 926 - CENTRO

CNPJ: 46.179.941/0001-35

Ficha Cadastral Exercício: 2021

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000004110003001 **Inscrição:** 4.110.003 **Setor:** 4 **Quadra:** 110 **Lote:** 003 **Unidade:** 001 **Valor Venal:** 141.654,25
Cobrança: Territorial + Predial + Taxa **Período:** 9999 **Lei:** **Cadastro:** 01/01/2012 **QNT FRAÇÕES:** 1

Proprietário	Compromissário e/ou Co-responsável
Nome: ERNEIDA DE SOUZA BARROS CPF/CNPJ: 060.032.258-07 RG/Inscrição:	Nome: CPF/CNPJ: RG/Inscrição:

Endereço do Imóvel	Endereço de Correspondência
Logradouro: RUA - CASSEMIRO DE ABREU, 701 Bairro: CEP: 19814-900 Loteamento:	Logradouro: RUA - CASSEMIRO DE ABREU, 701 Bairro: BAIRRO NAO CADASTRADO CEP: 19802-040 Cidade: ASSIS UF: SP

Características do Terreno

Área do Terreno: 400,00 **Testada:** 10,00
Quantidade de Frações: 1 **Valor Venal Terreno:** 28.557,90

Características da Edificação

Área Principal Fração: 126,00 **Área Depência Fração:** 62,20 **Área Total da Fração:** 188,20 **Área Edificada Total:** 188,20
Pontos da Construção: 34 **Valor Venal Fração:** 113.096,35 **V.Venal Total Fração:** 141.654,25

Característica	Desdobro
0026 - Esquina	0002 - Não
0027 - Depreciação	0002 - Não
0049 - Murado	0001 - Sim
0035 - Função	0001 - R.P (Aliq. 1,00) - Residência Própria
0034 - Estrutura	0003 - Alvenaria