



*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

---

Esmo(a). Sr(a). Dr(a) , M.M Juíz (a) de Direito da 1ª. Vara Judicial, Vara Cível de Panorama /SP.

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PTAM (PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**PROCESSO DIGITAL: n°0002651-38.2011.8.26.0416**

**LITISCONSÓRTE ATIVO E REQUERENTE: Sueli Arbid Zanatti e outros**

**AUTOR DA HERANÇA : Zaukan Ali Arbid.**

**CLASSE-ASSUNTO; Inventário- Inventário e Partilha**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, LOTE 14 (QUATORZE) DA QUADRA 33 (TRINTA E TRÊS), RUA AURORA FRANCISCO DE CAMARGO 519 PANORAMA , CENTRO -SP.**



*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
*Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187*

---

ÍNDICE

1. Apresentação .....	03
2. Imóvel Avaliando.....	03
3. Vistoria .....	04
4. Metodologia Utilizada .....	05
5. Análise Mercadológica .....	05
6. Determinação do Valor .....	05
7. Pesquisa de Mercado/ amostras .....	07
8. Roteiro Fotográfico .....	08
9. Encerramento .....	20
10.-Roteiro documentos.....	21



## 1-APRESENTAÇÃO

Este Parecer da Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis Urbanos, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 DO COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando de matrícula nº 8877 LIVRO 3H FOLHA101. **Processo Digital nº0002651-38.2011.8.26.0416.**

## 2-IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é constituído dos lotes, 13 (treze) e 14 (quatorze) da quadra 33 (trinta e três) localizados na Rua Dra. Aurora Francisco de Camargo 519, município e distrito de Panorama -SP, dentro das seguintes divisas e confrontações, de quem da rua olha para o imóvel;

Lote 13 da quadra 33, Pela frente confrontando com a Rua D. Aquino Corrêa medindo 13 metros tendo nos fundos a largura de 13,00 metros onde confronta com o lote 04 , de um lado mede 36 metros confrontando com o lote 14 , de outro lado mede 36 metros confrontando com o lote 12 onde há uma construção de madeira residencial coberta de telhas francesas perfazendo uma área de 468 metros quadrado . Lote 14 da quadra 33 com área de 468,00 metros quadrados, pela frente confrontando com a Rua D. Aquino Corrêa medindo 13,00 metros tendo nos fundos a largura de 13,00 metros onde confronta com o lote 03, de um lado mede 36,00 metros para o lote 13 de outro lado mede 36,00 metros para o lote 15 onde existe construído um barracão de madeira coberto de telhas francesas,



### **3-VISTORIA**

Imóvel sob TRANSCRIÇÃO 8.8877 no Oficial de Registro de Imóveis de **Tupi Paulista**/SP e cadastro municipal 18200, denominados lote 13 e lote 14 da quadra 33 .

O imóvel fica localizado no Centro, da Cidade e distrito de Panorama, uma área de fácil acesso por estar localizada no centro comercial desta cidade, onde há escolas, farmácias, agências bancárias, contemplada por água, energia elétrica, pavimentação, esgoto, coleta de lixo, telefonia, consiste em dois lotes de 468,00 metros quadrado cada totalizando 936 ,00 metros quadrados. No lote 13 (treze) há uma construção não terminada de aproximadamente 9,00 metros por 28,00 metros quadrados totalizando uma área de 252,00 metros quadrados, onde os tijolos se encontram já danificados pela ação do tempo sem contrapiso sem cobertura. No lote 14 (quatorze) há uma construção residencial de alvenaria, que segundo a prefeitura municipal, cadastro 00018100, de 113,71 metros quadrados, sendo 2 quartos, duas salas e uma área de laje, uma cozinha e um banheiro de forro. Piso cerâmico antigo já desgastado, janelas de ferro, e portas de madeira . Na frente da casa há uma árvore frutífera, e um canteiro com horta e flores. Um muro fecha a frente.

### **4-METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A metodologia adotada para determinação do valor, foi através do método comparativo direto de

dados do mercado nos termos do item 8.2.1 da NBR 14.653-1(Norma Brasileira para Avaliação de Bens-Parte 1) Este método é aquele que define o valor através de comparação com dados do mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, as características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores ou inferência estatística.

Neste presente estudo utilizei o método comparativo direto de dados do mercado de vendas/ofertas para



obter o valor do imóvel de interesse.

### **5-ANÁLISE MERCADOLÓGICA:**

A pesquisa de mercado realizada foi baseada em imóveis e na própria região, semelhantes características do imóvel avaliado. Nota-se que não há terrenos à venda no mesmo local ou ao redor, são poucas as ofertas, para se fazer homogeneização de dados, mas sabe-se em pesquisa com corretores, vizinhos que lotes estão sendo ofertados e comercializados publicações de leilão à R\$1.000,00 Hum mil reais o m2 .

### **6-DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: R\$1.114.989,88 (hum milhão, cento e quatorze mil, novecentos e oitenta e nove reais e oitenta e oito centavos.**

Percebe-se que em um dos lotes, há uma construção com desgaste físico e obsolescência funcional desta benfeitoria não acabada, então a desconsiderarei, por motivo visíveis e palpáveis, avaliando somente o lote.

Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos: Valor do Imóvel= Área do Imóvel x Valor Médio do m<sup>2</sup> encontrado (média final) .

*Segundo o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), valor em junho de 2024 variou 0,56% O valor do metro quadrado da construção civil atualmente está em **R\$ 1.748,99**. Desse total, R\$ 1.006,25 são relativos aos materiais e a parcela da mão de obra corresponde a R\$ 742,74. Os dados foram divulgados em 10 de julho e fazem parte da atualização de junho do **SINAPI** — índice aferido pelo IBGE em conjunto com a Caixa Econômica Federal.*



## Raquel Paludetto Gesteiro de Souza

Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

---

**Valor do Imóvel** =  $113,71\text{m}^2 \times \text{R}\$1.748,99 = \text{R}\$ 198.899,65$  ( cento e noventa e oito mil, oitocentos e noventa e nove reais e sessenta e cinco centavos)se a construção fosse ser executada hoje, consideramos o valor do m2 da construção antiga com um deságil de 10%, chegaremos então ao valor de construção de R\$ 178.989,88 (cento e setenta e oito mil , novecentos e oitenta e nove reais e oitenta e oito centavos).

**Valor do terreno** = 936 metros quadrados por R\$1.000,00 (hum mil reais ) o m2 .Sendo assim , R\$936.000,00 ( novecentos e trinta e seis mil reais) os dois lotes .ou sendo mais precisa R\$ 468.000,00 (quatrocentos e sessenta e oito mil reais ) cada lote.

OBS; NESTE TRABALHO NÃO CONSEGUIMOS OBTER AMOSTRAS PARA A HOMEGEINIZAÇÃO DE DADOS, ENTÃO FOI FEITO UM TRABALHO ONDE HOVERAM INFORMAÇÕES, DE PROPRIETÁRIOS, CORRETORES CERTIFICADOS QUE PUDEAM AUXILIAR NO VALOR DO M2 DESTA QUADRA EM ESPECIAL.



*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

## 7- PESQUISA DE MERCADO



IMÓVEL COMERCIAL - GALPÃO - CENTRO -  
PANORAMA / SP

ANÚNCIO DE UM LEILÃO NA MESMA  
RUA, MAS EM OUTRA QUADRA.

### DESCRICAÇÃO

**LOTE 02 – DIREITOS SOBRE O IMÓVEL URBANO DE USO COMERCIAL** – “ Lote de terreno urbano sob o nº 06/A (Seis A) da Quadra nº 44 (quarenta e quatro), localizado nesta cidade e comarca de Panorama/SP, com **área total de 288,00 metros quadrados**, com as seguintes medidas e confrontações: Mede 8,00 metros de frente para a Rua Aurora Francisco de Camargo, a mesma largura nos fundos, onde confronta com o lote 12, tendo da frente aos fundos de ambos os lados a distância de 36,00 metros confrontando a direita de quem da rua olha para o lote com o Lote 05 e à esquerda com seu remanescente Lote 6-B”. Conforme Av.02/1.276 – No referido terreno foi edificado um prédio comercial em alvenaria com 216m² de área construída, emplacada sob nº 812 da Rua Dona Aurora Francisco de Camargo. Cadastro Municipal sob nº 00030100. Matriculado sob nº 1.276 do CRI de Panorama/SP.

**Conforme Laudo de Avaliação:** No referido terreno, foi edificado dois salões comerciais, em alvenaria, que dividem o mesmo terreno em áreas não proporcionais, assim descritos: O Salão “A” medindo 5,00 metros de frente por aproximadamente 25 de fundos (125 m²), em alvenaria nova de bom padrão construtivo, com pé direito alto, laje e coberto com telhas onduladas de fibrocimento do tipo Eternit, piso em cerâmica vermelha de boa qualidade, pintura em látex e calçada de cimento com detalhes em pedra rústica e marquise de estrutura em madeira e telhado de cerâmica de telhas tipo romana. O Salão “B” medindo 3,00 metros de frente, com acesso através de um corredor de aproximadamente 16 metros de fundos. O salão propriamente dito possui uma parte com laje de 27 m² (9 m x 3m) e a outra parte em forro de PVC de 88 m² (11 m x 8 m), ambos em alvenaria nova de bom padrão construtivo, com pé direito alto e coberto com telhas onduladas de fibrocimento do tipo Eternit, piso em cerâmica vermelha de boa qualidade, pintura em látex, corredor e calçada de cimento com detalhes em pedra rústica e marquise de estrutura em madeira e telhado com cerâmica de telhas tipo romana.

**Avaliação:** R\$ 260.000,00. **Localização:** Rua Dona Aurora Francisco de Camargo nº 810 / nº 812 – Centro – Panorama / SP.

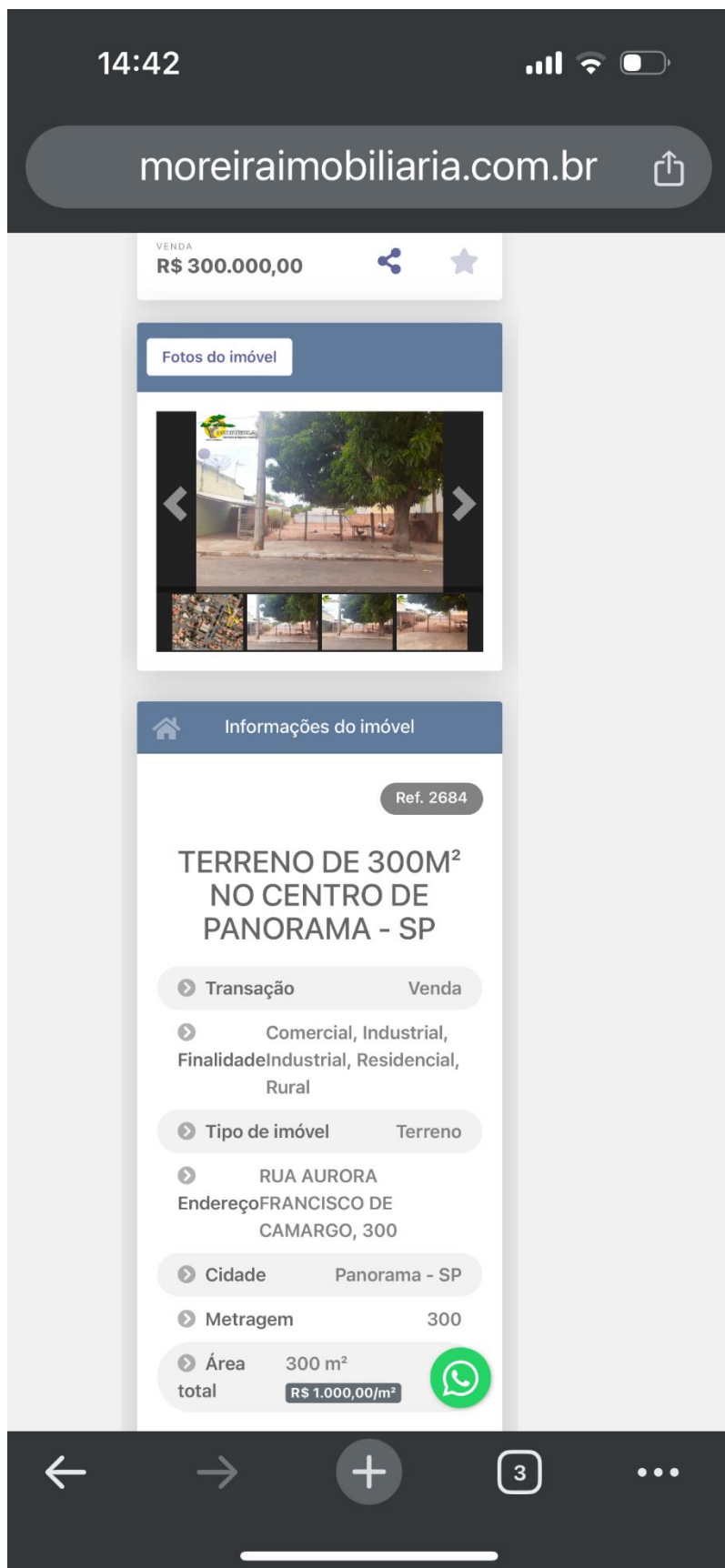
**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **R.07** – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal; **Av.08** – Penhora Exequenda;

**MÍNIMO DA VENDA DO BEM:** No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor da avaliação judicial (fls.179/187) realizada em Fevereiro de 2020, que corresponde ao **LOTE 02 – R\$ 260.000,00**. No segundo leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor da avaliação judicial, equivalente ao **LOTE 02 – R\$ 156.000,00** (Art. 891 do NCPC, Parágrafo único. Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação).

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação eletrônica.



Raquel Paludetto Gesteiro de Souza  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187



Anúncio de terreno na mesma  
rua por R\$300.000,00  
metragem 300 metros  
quadrados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL PALUDETTO GESTEIRO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2024 às 21:02, sob o número WPNR24700207280. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002651-38.2011.8.26.0416 e código wPjrhz9i.



*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

## 8-ROTEIRO FOTOGRAFICO

VISTA DE FRENTE LOTE





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 2 –  
VISTA INTERNA





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 3-

DETALHES DA OBRA INICIADA NO LOTE





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

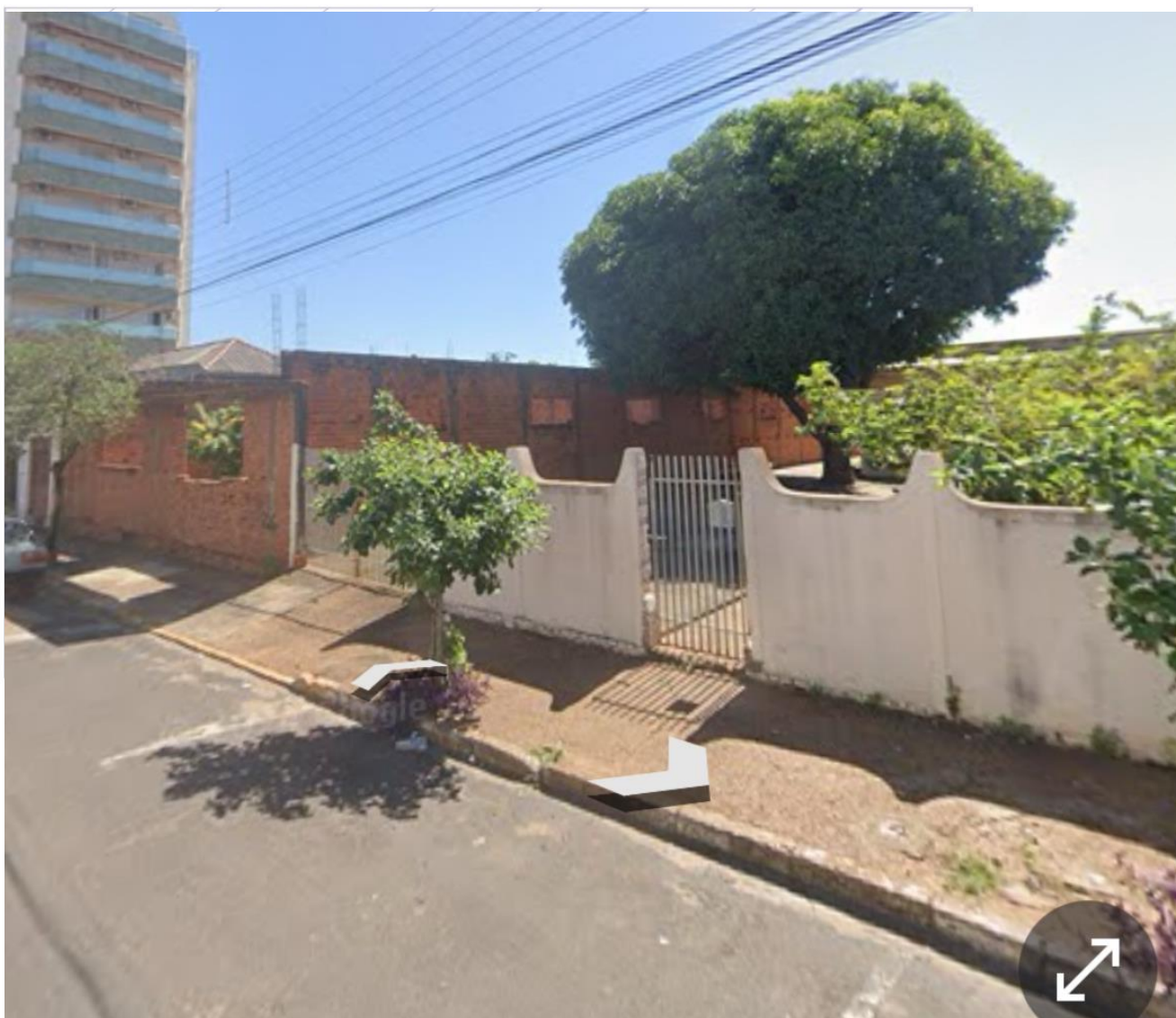
FOTO 4-  
VISTA LATERAL





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 5- VISTA DE FRENTE DOS LOTES  
13 E 14 DA QUADRA 33





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
 Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 6- VISTA DO FUNDO DO LOTE 13





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 6- VISTA DE FRENTE DO LOTE  
ONDE HÁ UMA CONSTRUÇÃO (CASA)





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 7-

VISTA DA ÁREA DO IMÓVEL , DETALHES DO PISO





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 8- VISTA LATERAL DO IMÓVEL





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 9 – ÁREA



FOTO 10- SALA

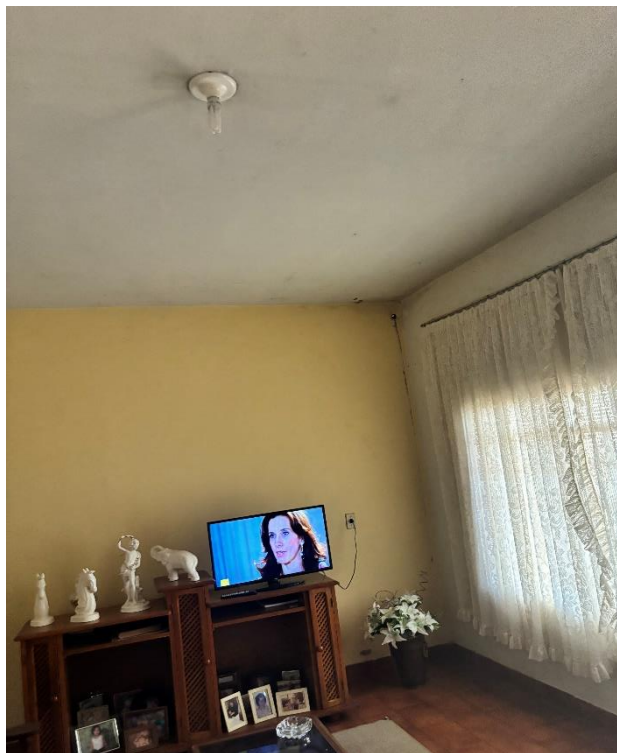


FOTO 11- COZINHA





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

---

FOTO 12 - COPA



FOTO 13 - BANHEIRO



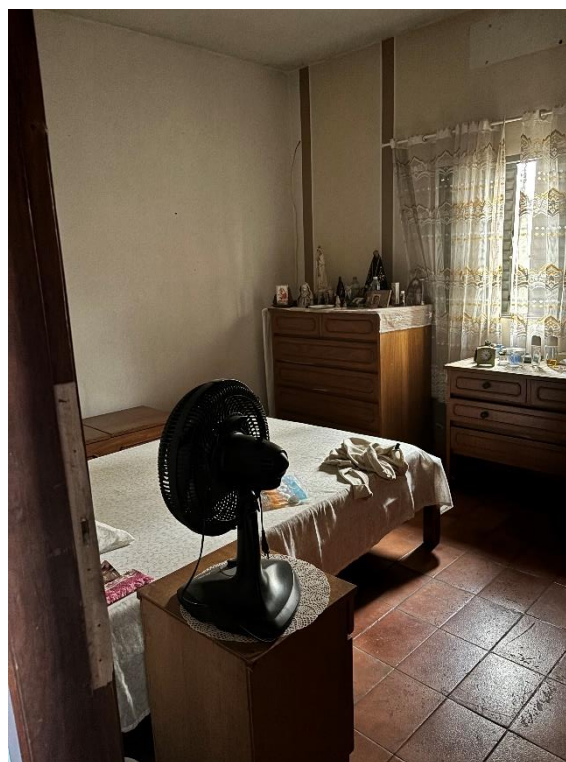


*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

FOTO 14 – QUARTO 1



FOTO 15- QUARTO 2





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

---

## ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **RAQUEL PALUDETTO GESTEIRO DE SOUZA** Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 70741 e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFEC /CNAI sob nº 23.187, assina e certifica este **Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 20 (vinte) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Dracena 12 de agosto de 2024





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

RAQUEL PALUDETTO GESTEIRO DE SOUZA





*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*  
 Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



**Nº 23187**

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis

*Raquel Paludetto Gesteiro de Souza*

inscrita em 30/05/2006 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 70.741 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:  
 Técnico em Transações Imobiliárias  
 Certificado de Avaliação Expedido por:

Brasília (DF), 12 de agosto de 2024.



Assinatura do Avaliador

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.  
 Chave de Autenticação: df250b8b31a29496a637b9e5c2692d21533633d8



**RÔMULO SOARES DE LIMA**  
 Diretor Secretário



**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
 Presidente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL PALUDETTO GESTEIRO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2024 às 21:02, sob o número WPNR24700207280. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002651-38.2011.8.26.0416 e código wPjrhz9i.



Raquel Paludetto Gesteiro de Souza

Perita avaliadora de imóveis- CRECI 70.741 f CNAI 23.187

999

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE DRACENA/SP AVENIDA PRESIDENTE ROOSEVELT, 359 - DRACENA - FONE 02X18 382247

CERTIDÃO

LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO, Preposto Designado do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICO que, em atendimento

a pedido verbal, feito por pessoa interessada que, revendo em os livros competentes, deles, no de nº 3-H, às fls. 191, verificou constar Transcrita sob nº 8.877, em data de 14.08.1965, a escritura de venda e compra de 26.07.1965, do Tabelião de Notas de Panorama, Lº 17, fls. 24, pela qual ZAURAN ALI ARBID, comerciante, ibranês, desquitado, residente em Panorama, adquiriu de RUBENS FERREIRA DA SILVA e sua mulher BEATRIZ MONTEIRO DA SILVA, DOIS LOTES DE TERRENOS, situados na cidade e distrito, município de PANORAMA, comarca de Dracena, identificados como lotes nºs 13 e 14 da quadra nº 33, e estão compreendidos dentro dos seguintes limites e confrontações: - LOTE Nº 13 DA QUADRA Nº 33, com a área de 468,00 metros quadrados, medindo de frente 13,00 metros para a Rua D. Aquino Corrêa (antiga Rua Dois), tendo nos fundos a largura de 13,00 metros, onde confronta com o lote nº 04; de um lado mede 36,00 metros, confrontando com o lote nº 14; de outro lado mede 36,00 metros para o lote nº 12, onde existe construída uma casa residencial de madeira, coberta de telhas francesas; - LOTE Nº 14 DA QUADRA Nº 33, com a área de 468,00 metros quadrados, medindo de frente 13,00 metros para a Rua D. Aquino Corrêa (antiga Rua Dois), tendo nos fundos a largura de 13,00 metros, confrontando com o lote nº 03; de um lado mede 36,00 metros para o lote nº 13; e de outro lado mede 36,00 metros para o lote nº 15, onde existe construído um barracão de madeira, coberto com telhas francesas, tendo a Transcrição anterior nº 1.733 deste Oficial de Registro de Imóveis. CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que, revendo ainda em os livros competentes, verificou constar não houvesse o proprietário ZAURAN ALI ARBID, alienado ou onerado por qualquer forma ou título, total ou parcialmente, o imóvel objeto da presente certidão e havido por força da Transcrição nº 8.877 deste Oficial de Registro, esclarecendo-se que, referidos imóveis em data de 01 de janeiro de 1972, passaram a pertencer à jurisdição da comarca de Tupi Paulista. NADA MAIS. Todo o referido é verdade e dou fé. DRACENA/SP, aos seis dias do mês de março do ano de dois mil e seis (06.03.2006).

EDUARDO CASTELAN VERONESE PREPOSTO



Service Notarial and Registral Xavier de Matos. Autenticação. A presente fotocópia confere com o original apresentado. Uel. Campo de Marte Curitiba MT - 23.07.2011 (R) 1.961

DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP Eduardo Castelan Veronese SECRETÁRIO

DESTA... SE 62 SE... R\$ 475 DESP... R\$ 3,50 RCITL... R\$ 0,88 TRJUS... R\$ 0,88 TOTAL... R\$ 92,61

fls. 308 302

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISABELA DE BRITO RODRIGUES, protocolado em 21/02/2022 às 14:58, sob o número WPJPR22700029763. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002651-38.2011.8.26.0416 e código AEWELFm7.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL PALUDETTO GESTEIRO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2024 às 21:02, sob o número WPJPR24700207280. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002651-38.2011.8.26.0416 e código wPjrhz9i.