

LAUDO PERICIAL

Processo nº: 1006464-15.2024.8.26.0541

Classe - Assunto: Alienação Judicial de Bens -
Alienação Judicial

Requerente: Viviana Gomes dos Santos

Requerido: Adalto Gonçalves Caracini e outro

SUMÁRIO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES3

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO.....5

3) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL5

4) DILIGÊNCIA PERICIAL.....7

5) INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....7

6) REGISTRO FOTOGRÁFICO.....8

7) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA..... 14

8) CONCLUSÃO 15

9) REFERÊNCIAS NORMATIVAS 15

10) ENCERRAMENTO 15

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Nomeação

Aos quatro dias do mês de junho de 2025, o **Perito Judicial Rafael Francisco de Souza**, Engenheiro Civil e Avaliador de Imóveis, registrado no CREA/SP sob nº 5069690101, foi regularmente nomeado pelo **Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Fé do Sul/SP**, nos termos da decisão de fls. 85, para atuar na presente ação, comprometendo-se a desempenhar suas funções com probidade, diligência e observância dos princípios legais aplicáveis.

1.2) Objetivo:

Este trabalho pericial tem por objeto a avaliação mercadológica do imóvel situado à Rua Manoel Calceano nº 370, Centro, Santa Rita d'Oeste/SP, matrícula nº 7.642 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul/SP.

1.3) Etapas do trabalho pericial

- Realização de vistoria técnica "in loco";
- Caracterização físico-construtiva do bem avaliando;
- Coleta de dados comparativos por meio de anúncios e levantamentos em mercado local;
- Definição e fundamentação da metodologia adotada;
- Determinação do valor de mercado;
- Emissão de conclusão fundamentada.

1.4) Conceito de imóvel urbano

Nos termos da NBR 14.653-2/ABNT, considera-se imóvel urbano aquele situado dentro do perímetro urbano legalmente definido.

1.5) Conceito de valor de mercado

Para fins desta avaliação, entende-se por valor de mercado o montante monetário mais provável pelo qual um bem pode ser transacionado voluntária e conscientemente, na data de referência, sob condições normais de mercado (NBR 14.653-1/ABNT, item 3.1.47), observados os pressupostos de concorrência adequada, inexistência de coação e livre acesso às informações relevantes.

A definição está igualmente alinhada à Norma IVS-1 da União Panamericana das Associações de Avaliação (UPAV), segundo a qual o valor de mercado corresponde à quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado, em data de referência, entre comprador e vendedor dispostos e informados, em transação livre e adequada.

1.6) Condições e limitações

- As informações obtidas de terceiros foram presumidas verdadeiras e de boa-fé.
- Os resultados ora apresentados são aplicáveis exclusivamente ao objeto e à metodologia descritos, vedada a utilização do presente laudo para finalidades diversas.

- A responsabilidade técnica do perito é regida pela legislação profissional pertinente e pelas normas do respectivo Conselho de Classe.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto na NBR 14.653-2/ABNT, com tratamento por fatores conforme NBR 14.653-1/ABNT. Este método estabelece o valor do bem mediante comparação com dados de mercado de imóveis similares, considerando suas características intrínsecas e extrínsecas.

3) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL

3.1) Município

Santa Rita d'Oeste/SP possui população estimada em 2.733 habitantes (IBGE/2022), área territorial de 209,800 km² e é composta pela sede municipal e pelo distrito de Aparecida do Bonito.



Fonte: IBGE

3.2) Localização do imóvel

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Manoel Calceano n° 370 (Quadra 09, Lote 10), Centro, Santa Rita d'Oeste/SP.

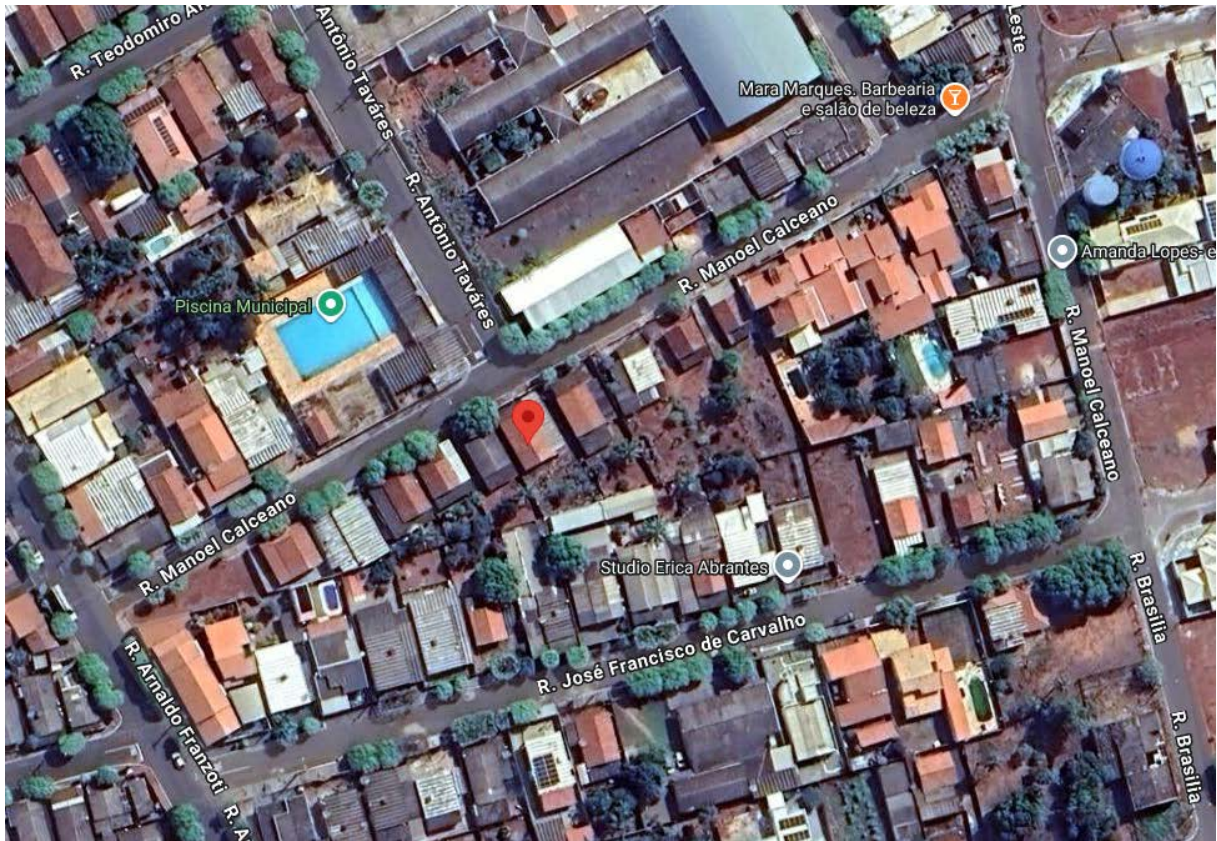


Imagem 01: Imagem Google Earth

4) DILIGÊNCIA PERICIAL

A vistoria técnica foi realizada em 18 de agosto de 2025, às 10h30, horário de Brasília, com acompanhamento dos ocupantes do imóvel, Sra. Josefina Socorro de Brito Caracini e Sr. Geraldo Caracini.

5) INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial com área construída de 130 metros quadrados (m)², padrão construtivo simples, contendo: 01 sala de televisão; 01 cozinha; 02 dormitórios; 01 oficina de costura; 01 banheiro; 01 lavanderia; varanda; garagem para veículo.

O corpo principal é coberto por telhas cerâmicas; a varanda frontal, por telhas de fibrocimento; e a garagem, por telhas tipo canaletão. Os ambientes internos possuem piso cerâmico; o quintal apresenta contrapiso rústico e solo natural.

6) REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Frente do imóvel



Foto 02: varanda da frente



Foto 03: Lavanderia e garagem



Foto 04: Dormitório 01



Foto 05: Dormitório 02



Foto 06: Oficina de costura



Foto 07: Cozinha



Foto 08: Sala de televisão



Foto 09: Banheiro






Foto 11: Fundos do imóvel



Foto 12: lateral direita do imóvel

7) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Foram selecionados elementos comparativos exclusivamente da região do imóvel avaliando, a fim de reduzir distorções no valor unitário do metro quadrado.

ELEMENTO 01	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	LOCALIZAÇÃO
	WALDEMIR 017 99714 3226	R\$ 380.000,00	225,00	R\$ 1.688,89	Rua Eurípedes Pereira da Silva nº340
ELEMENTO 02	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	LOCALIZAÇÃO
	IMOBILIÁRIA SARUTA 017 99737 1959	R\$ 400.000,00	211,00	R\$ 1.895,73	Rua José Francisco de Carvalho esquina com a rua Arnaldo Franzoti, nº 384
ELEMENTO 03	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	LOCALIZAÇÃO
	IMOBILIÁRIA SARUTA 017 99737 1959	R\$ 170.000,00	154,00	R\$ 1.103,90	Rua Manoel Calceano nº130
VALOR MÉDIO M²		R\$ 1.562,84			

Fórmula: $VI = AC \times Vu$

Aplicação: $VI = 130,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.562,84/\text{m}^2 = R\$ 203.169,20$

Considerando arredondamento de até 1% permitido pela norma, o valor final do imóvel é de **R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais)**.

8) CONCLUSÃO

Com fundamento na vistoria técnica realizada e na avaliação mercadológica procedida, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de referência, é de **R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais)**.

9) REFERÊNCIAS NORMATIVAS

ABNT NBR 14.653-1 - Avaliação de Bens (Procedimentos Gerais)

ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos)

10) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial, composto por 15 (quinze) páginas, é apresentado para juntada aos autos, para que produza os efeitos legais cabíveis.

N. Termos,

P. Deferimento.

Sorocaba/SP, 30 de setembro de 2025.

Rafael Francisco de Souza

Engenheiro Civil

CREA SP 5069690101