

*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745*

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOTUPORANGA. SP.

Processo Digital nº: **1001177-37.2017.8.26.0664**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**

Exequente: **Gabrielly Luz Moreira e outro**

Executado: **José Aparecido de Jesus Moreira**

MADALENA J. DOS SANTOS REGANIN;
CREA.SP. 060.122296-7, Perita Judicial designada nos autos de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS - Processo: 1001177.37.2017.8.26.0664 - que GABRIELLY LUZ MOREIRA, por sua representante legal, promove contra JOSE APARECIDO DE JESUS MOREIRA, no feito que flui por este E. Juízo e Cartório Judicial, tendo concluído os trabalhos periciais que lhe foram confiados, respeitosamente, vem à presença de V. Exa., requerer a juntada do incluso LAUDO PERICIAL, para os fins de direito. Esta perita permanece à disposição das partes e deste Juízo para quaisquer outros esclarecimentos necessários. Requer-se seja LIBERADA a verba honoraria, como de costume.

**Nestes termos,
Pede deferimento.**

**Votuporanga, 16 de setembro de 2024
Madalena J. dos Santos Reganin
Perita Judicial
CREA.SP. 060.122296-7**

*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745*

**COMARCA DE VOTUPORANGA
1ª VARA JUDICIAL
1º CARTÓRIO DE JUSTIÇA**

**LAUDO PERICIAL
DE
AVALIAÇÃO**

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS

Processo nº 1001177.37.2017.8.26.066

Exequente:

GABRIELLY LUZ MOREIRA

Executado:

JOSE APARECIDO DE JESUS MOREIRA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data da Vistoria: 29.07.2024 - 10:00 horas

Exequente: GABRIELLY LUZ MOREIRA
MARIA CELIA DA LUZ
Endereço: Rua Cadete, 2.208, Jardim Santos Dumont
Município: VOTUPORANGA - SP
Comarca : VOTUPORANGA - SP

Requerido: JOSE APARECIDO DE JESUS MOREIRA
Endereço: Rua Vitório Cavaleri, nº 1783, São João
Comarca : VOTUPORANGA - SP

IMÓVEL : Rua Vitório Cavaleri, nº 1783, São João
Comarca : VOTUPORANGA - SP - Matrícula: 25.113 - SRI
VOTUPORANGA.SP

1. DO OBJETO

Direitos que o executado POSSUI SOBRE UM IMÓVEL URBANO, constituído de um lote de terreno medindo nove (9) metros de frente, oito metros e oitenta centímetros (8,80) nos fundos, por quinze metros e oitenta centímetros (15,80) de cada lado, iguais a 140,62 metros quadrados. Constituída da parte do antigo lote um (1), da quadra (4), atual CADASTRO SO 11 13 13 05, situado à rua Vitorino Cavaleri, lado ímpar, no bairro “São João”, nesta cidade, distrito, município e comarca de Votuporanga, confrontando pela frente com a Rua Vitório Cavaleri, pelo lado direito com o lote SO 11 13 13 05-A (também parte do antigo lote 1, quadra 4), pelo lado esquerdo com o lote 10 e pelos fundos como o lote 2; imóvel esse distante 27,00 metros da esquina da Rua das violetas, onde se encontra edificada uma CASA RESIDENCIAL com 115,50m² de área construída.

2. DOS OBJETIVOS DA PERICIA

Realização do levantamento cadastral e avaliação do imóvel descrito na Matrícula nº 25113 , em conformidade com a Norma Brasileira de Avaliações - NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. DA PROVA PERICIAL

A avaliação judicial foi designada pelo E. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Votuporanga através do r. despacho de fls. com a finalidade de avaliar o imóvel definido na matrícula referida no item anterior.

4. DO AGENDAMENTO DA VISTORIA TECNICA

Os trabalhos periciais foram agendados para ter início às 10:00 horas do dia 29 de Julho de 2.024, com a realização da vistoria e inspeção técnica nos imóveis penhorados.

5. DA REALIZAÇÃO DA VISTORIA e INSPEÇÃO TECNICA

No dia e hora agendados realizamos a vistoria técnica com o acompanhamento de pessoa que identificou-se como um dos proprietários do imóvel, LUCIANO CESAR DE JESUS MOREIRA, irmão do executado

6. DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Os trabalhos periciais foram realizados através de elementos comparativos de mercado, grau de precisão e fundamentação “1” (um), com base na NBR 14653 - Norma Brasileira da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e utilização de metodologia científica de “inferência estatística”.

Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745

5
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MADALENA JACINTA DOS SANTOS REGANIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 10:58, sob o número WVTP24701080519. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001177-37.2017.8.26.0664 e código p1TXCczW.

7. DO TÍTULO DOMINIAL

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE VOTUPORANGA - SP
BRUNO JOSÉ BERTI FILHO
OFICIAL

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**
VOTUPORANGA-SP

MATRÍCULA FICHA
25.113 nº 1

VOTUPORANGA, 20 DE dezº DE 19 89.

IMÓVEL: um terreno medindo nove (9) metros de frente, oito metros e oitenta centímetros (8,80) nos fundos, por quinze metros e oitenta centímetros (15,80) de cada lado, iguais a = 140,62 metros quadrados, constituído de parte do antigo lote = um (1), da quadra quatro (4), atual CADASTRO SO 11 13 13 05, = situado à rua Vitório Cavaleri, lado ímpar, no bairro "São = João", nesta cidade, distrito, município e comarca de VOTUPO- = RANGA, confrontando pela frente com a rua Vitório Cavaleri, = pelo lado direito com o lote SO 11 13 13 05-A (também parte = do antigo lote 1, quadra 4), pelo lado esquerdo com o lote = 10 e pelos fundos com o lote 2; imóvel esse distante 27,00 me- = tros da esquina da rua das Violetas.- **Proprietários:** Marcelino = Moreira da Silva, filho de Delphino Moreira da Silva e de = Maria Joaquina da Conceição, aposentado e sua mulher Josina = Vicente da Silva Moreira, do lar, filha de Vergílio Vicente = da Silva e de Sebastiana Maria Pereira, brasileiros, casados = sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, resi- = dentes e domiciliados à rua Vitório Cavaleri, nº 143, nesta = cidade, CPF: 130.966.058-15.- **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** = R. 1-4.530 e AV. 2-4.530, deste Cartório. Eu, [assinatura] = (José Carlos Gonçalves), escrevente autorizado, datilografei. = Eu, [assinatura] (Emílio Liévano), Oficial, subscrevi.-

R. 1-25.113, feito em 20 de dezembro de 1989, em virtude do = qual os proprietários Marcelino Moreira da Silva e sua mulher = Josina Vicente da Silva Moreira, acima qualificados, por es- = critura pública de compra e venda, lavrada aos 14 de dezembro = de 1988, no 1º Cartório de Notas desta comarca, pelo preço de = CZ\$25.000,00 ou NCZ\$25,00 (vinte e cinco cruzados novos), = TRANSMITIRAM o imóvel supra matriculado a Sebastião Moreira, = RG. 5.024.623-SP, brasileiro, motorista, divorciado, residen- = te e domiciliado à rua Vitório Cavaleri, nº 161, nesta cidade, = CPF: 080.729.368-75.- Compareceram no ato como anuentes, Ver- = gílio Moreira, RG. 16.215.589-SP, encanador e sua mulher Sira = Teodoro Moreira, do lar, filha de Silvano Teodoro da Silva = e Helena Rosa Caetano, brasileiros, casados sob o regime da =

(CONTINUA NO VERSO)

Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745

Protocolo nº 191.068 / Certidão emitida às 14:25:26 do dia 31/01/2023

Código de Segurança 04ae-d660

MATRÍCULA

25.113

FICHA

nº 1

VERSO

comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à rua das Violetas, nº 123, nesta cidade, CPF:90700074872, os quais, na qualidade de filho e nora dos vendedores e de irmão e cunhada do comprador, estavam de pleno e inteiro acordo com a venda, nada tendo a reclamar futuramente. As partes se responsabilizaram por eventuais débitos fiscais. O comprador dispensou a certidão de feitos ajuizados, do que dou fé. Eu, [assinatura] (José Carlos Gonçalves), escrevente autógrafo, datalogrei. Eu, [assinatura] (Emílio Liévana), Oficial, subscrevi.-

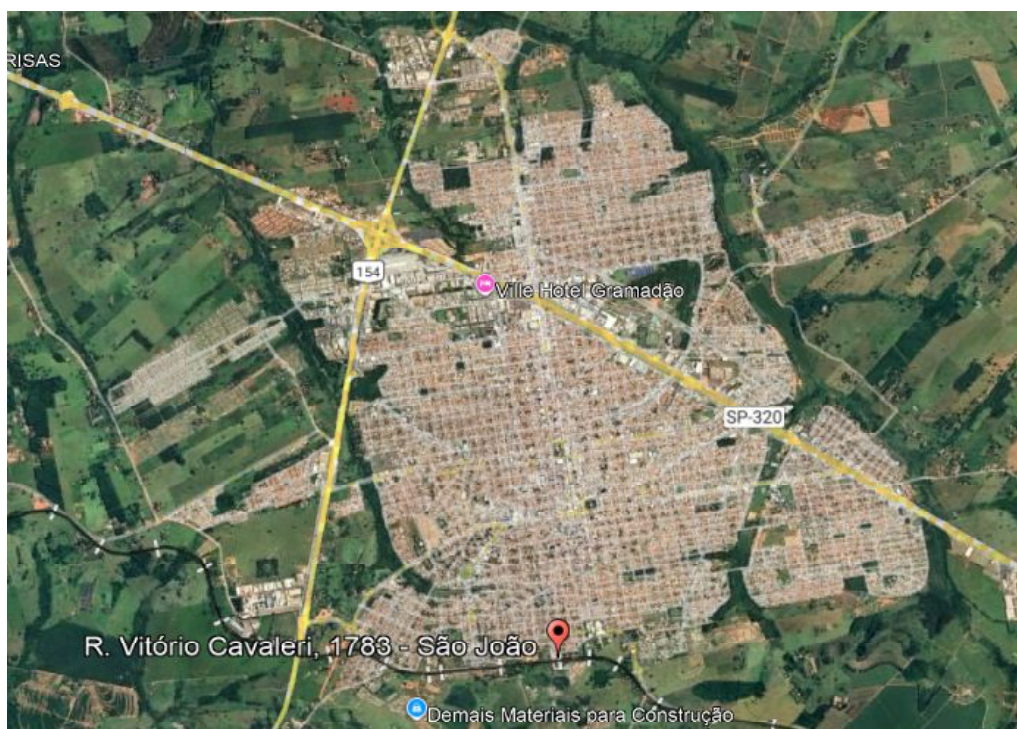
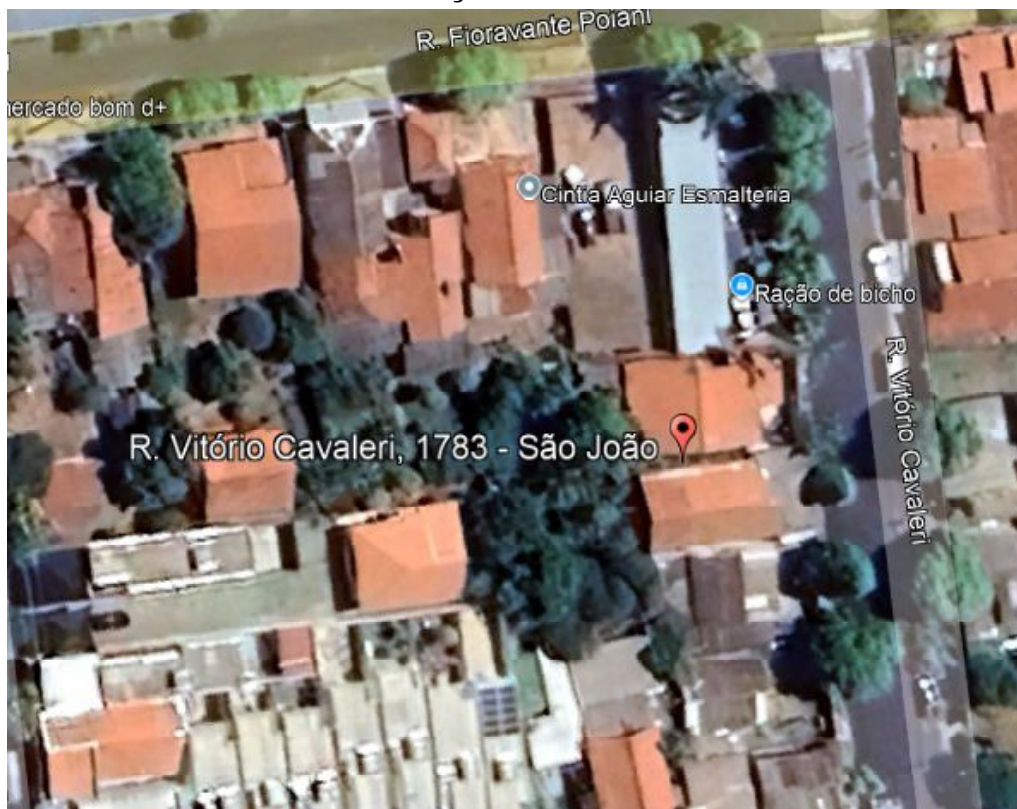
(CONTINUA NA FICHA N.º 1)

Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745

7

8. LOCALIZAÇÃO - FOTO SATÉLITE



9. VISTORIA TÉCNICA

CASA RESIDENCIAL, 115,50m² - Lote: 05, Quadra 13 - Cadastro SO 11 13 13 05 (antigo Lote 01 da Quadra 4 - área do terreno: 140,62 m² - Rua Vitorio Cavaleri, 1783 - Bairro São João - Votuporanga.SP

Trata-se de UMA CASA RESIDENCIAL localizada em bairro periférico, zona sul, edificada em alvenaria de tijolos e coberta com telhas de fibrocimento na parte frontal e telhas cerâmicas em parte do imóvel. O piso é cerâmico em todos os ambientes, de formato, padrão, cores e dimensões diversificadas.

A casa de moradia possui 1 (uma) sala, piso cerâmico e forro em PVC; 1 (uma) cozinha sem forro e piso cerâmico; 3 (três) dormitórios, sendo um de piso cerâmico com forro em PVC; um com piso cerâmico, forro em PVC com banheiro de piso cerâmico e forro em PVC e, outro, com piso cerâmico, sem forro, com banheiro de piso cerâmico e forro em madeira; um corredor interno fechado, piso cerâmico; uma garagem com piso cerâmico e forro em fibrocimento, área construída de 115,50m².

As esquadrias externas são metálicas, enquanto que, as portas e batentes internos são em madeira.

Não constatamos existência de áreas permeáveis no terreno. As instalações elétricas, padrão monofásico e hidrosanitárias da casa de moradia são embutidas.

Verificamos que o imóvel encontra-se desocupado, porém, limpo e conservado.

Constatamos que, tecnicamente, não obstante de acabamento bastante modesto, a casa de moradia encontra-se bom estado de conservação.

*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745*

9

10.

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

**CASA RESIDENCIAL, 115,50m² - Lote: 05, Quadra 13 - Cadastro SO 11 13
13 05 (antigo Lote 01 da Quadra 4 - área do terreno: 140,62 m² - Rua
Vitorio Cavaleri, 1783 - Bairro São João - Votuporanga.SP**

*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745*



*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP . 5071004661-- CRMV. SP 16745*



*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745*

12
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MADALENA JACINTA DOS SANTOS REGANIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2024 às 10:58, sob o número WWTP24701080519. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001177-37.2017.8.26.0664 e código p1TxCcZW.



Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745



Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745



Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745

15



Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

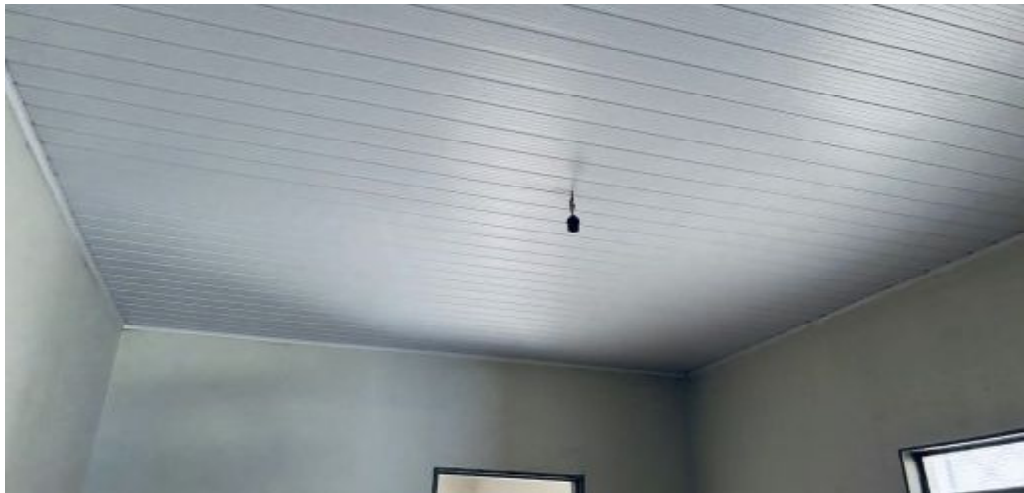
Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP . 5071004661-- CRMV. SP 16745



Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745

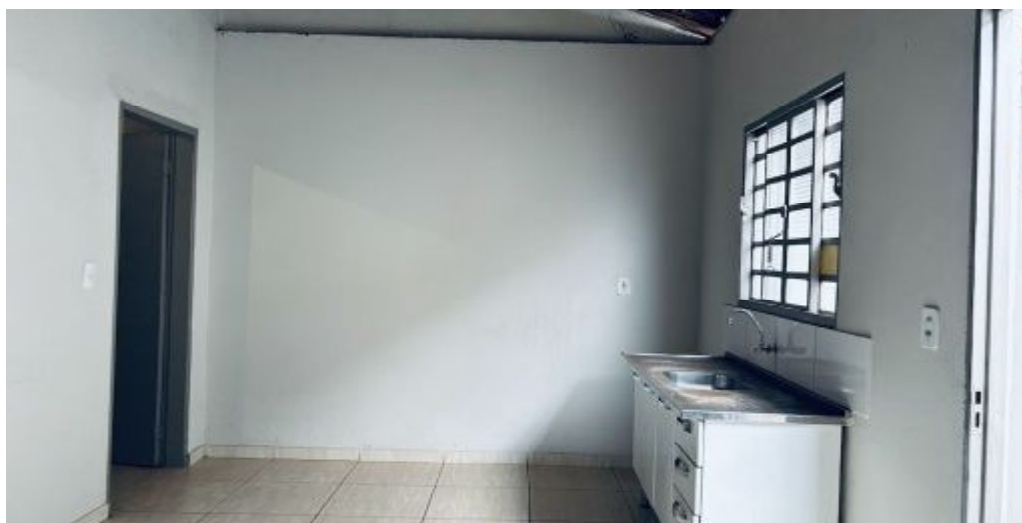
17



*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745*

18



*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745*



Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745



*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP . 5071004661-- CRMV. SP 16745*



11. HISTÓRICO DO IMÓVEL

ASPECTOS FÍSICOS - INFRA ESTRUTURA - IMÓVEL URBANO

CASA RESIDENCIAL, 115,50m² - Lote: 05, Quadra 13 - Cadastro SO 11 13 13 05 (antigo Lote 01 da Quadra 4 - área do terreno: 140,62 m² - Rua Vitorio Cavaleri, 1783 - Bairro São João - Votuporanga.SP

11.1- RELÊVO PREDOMINANTE - NATUREZA E TIPO PREDOMINANTE DE SOLO - A topografia do imóvel, objeto da avaliação é plana AO NÍVEL DO GREIDE. Solo do tipo argisolo, latosolo vermelho, apto a edificações de qualquer espécie.

11.2- OCUPAÇÃO EXISTENTE - TENDÊNCIA DE MODIFICAÇÃO A CURTO E MÉDIO PRAZO - CONDIÇÕES AMBIENTAIS - O terreno possui 140,62m² de área, com uma casa residencial de 115,50m², ocupando 82,14% do terreno, com 2 (dois) corredores laterais, o que não mais permite ampliações, no sentido horizontal.

11.3- ÁGUA e ESGOTO - ENERGIA ELÉTRICA - A água é obtida através da rede de fornecimento da SAEV - Autarquia Municipal. A rede domiciliar de esgoto está ligada ao emissário que segue à lagoa de tratamento do município; A energia elétrica é fornecida pela concessionária Elektro Redes S/a - Padrão bifásico.

11.4- GUIAS E SARJETAS - PASSEIO PÚBLICO - ASFALTO - DIVISAS - A área possui o benefícios de guias e sarjetas e área de passeio público, leito carroçável da Rua Vitorio Cavaleri, na sede do município de Votuporanga, servida de solo asfáltico.

11.5- DISTÂNCIAS - VIAS DE ACESSO - CONSERVAÇÃO DAS RUAS - O imóvel encontra-se localizado na zona urbana, região sul, consideravelmente distante do centro comercial da sede do município. Via de acesso ao imóvel é a Rua Vitorio Cavaleri, dotada de solo asfáltico e bem conservada. O imóvel dista cerca de 2.100 metros em linha reta e 2.500 metros em trajeto seguindo pelas vias públicas, do centro comercial do município.

11.6- TRANSPORTE COLETIVO - TELEFONIA - A área onde encontra-se localizado o imóvel, objeto da perícia, é servida pelo sistema de transporte coletivo municipal. A área onde está localizado o imóvel, encontra-se servida pelo sistema de telefonia móvel. Sinais de transmissão e recepção de telefonia celular de todas as operadoras são captados com perfeição no local.

11.7- DA FUNDAÇÃO - Sistema de estrutura por brocas

11.8. DO ESTADO GERAL DO IMÓVEL - O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

12. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação Simplificado, com Precisão I e Grau de fundamentação I.

12.1. Método Comparativo de dados de Mercado - O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Foram realizadas investigações ao mercado imobiliário, com coleta de dados e informações confiáveis em negociações realizadas e ofertadas, com suas principais características econômicas, físicas e de localização, visando comparar ambos, obtendo como resultante, um valor mais justo para o mercado atual do imóvel na sede do Município e Comarca de Votuporanga, SP.

12.2 Pressupostos - Observamos as condições estabelecidas pelas Normas de avaliação ABNT NBR 14653-2:2004, do IBAPE, CREA, e CONFEA, buscando caracterizar o objetivo e individualizá-lo formalmente, complementando as informações com dados gerais do mercado imobiliário.

12.3. Vistoria - Realizamos minuciosa vistoria pessoal no imóvel, objeto deste trabalho pericial, buscando aquilatar suas condições técnicas de uso e habitação, localização, estado de conservação, infra-estrutura, vias de acesso e benefícios públicos.

12.4. Coleta de dados - A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliando, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados nas regiões de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.). Aos dados coletados, agregaram-se outros eventos disponíveis no banco de dados da empresa. O resultado final desta etapa contabilizou informações para o segmento de mercado, permitindo o estudo matemático-estatístico.

12.5. Diagnóstico de Mercado - Analisamos o comportamento do mercado imobiliário, constatando o volume de ofertas, transações mais recentes, volume e velocidade de vendas no mesmo loteamento e outros.

12.6. Estudo Estatístico - Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimação de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

13. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL ANÁLISE TÉCNICA

A aplicação do modelo inferido ao imóvel objeto da perícia, exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Conforme **Relatório de Simulação de Valor** mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição “t” de Student.

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor médio do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo. Para a avaliação do imóvel, objeto deste trabalho pericial levamos, ainda, em consideração outros relevantes aspectos, tais como, a distância do imóvel, do centro comercial e bancário, estado de conservação e, o poder aquisitivo, na atualidade, além de outros.

IMÓVEL - A casa de moradia possui 1 (uma) sala,, piso cerâmico e forro em PVC; 1 (uma) cozinha sem forro e piso cerâmico; 3 (tres) dormitórios, sendo um de piso cerâmico com forro em PVC; um com piso cerâmico, forro em PVC com banheiro de piso cerâmico e forro em PVC e, outro, com piso cerâmico, sem forro, com banheiro de piso cerâmico e forro em madeira; um corredor interno fechado, piso cerâmico; uma gragem com piso cerâmico e forro em fibrocimento, área construída de 115,50m². As linhas arquitetônicas são antigas, a pintura é antiga, necessitando manutenção e o piso cerâmico ostenta uma diversidade muito grande de padrões. A construção encontra-se ao nível do greide, rebocada interna e externamente. O terreno encontra-se todo murado, nos fundos, laterais e parte da frente, complementada por uma grade.

DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Em linhas gerais, o mercado imobiliário na região de Votuporanga encontra-se estável e sem perspectivas. Na sede da Comarca existem centenas de imóveis residenciais e comerciais, tanto disponibilizados à venda, quanto para locação. As empresas imobiliárias estão repletas de ofertas, o que pode ser, facilmente, examinado na mídia da rede mundial de computadores. Movimentado pela lei da oferta e procura, nos dias atuais impera a oferta. Casas de moradia que ostentam o conhecido “padrão popular” encontram maior dificuldade no mercado em operações de venda, motivado pelo grande número de loteamentos existentes na sede do município e Comarca de Votuporanga.

Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil , Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP . 5071004661-- CRMV. SP 16745

14. DADOS COMPARATIVOS NO MERCADO

Editar Dados							
+ - Salvar Fechar Cancelar							
Dados	Endereço	Observação	Área terreno	Área const	Dormitórios	Sanitários	Valor Total
1	Bairro São João	Thiago Dias - (17) 9 9725 757	170,00	90,81	2,0	2	180.000,00
2	Bairro Ferrari	Bissoli - (17) 99195-163	120,00	68,00	2,0	1	120.000,00
3	Bairro Parque Guarani	Bissoli - (17) 99195-163	189,00	92,00	3,0	1	150.000,00
4	Bairro São João	Bissoli - (17) 99195-163	170,00	120,00	3,0	2	190.000,00
5	Bairro São João	Bissoli - (17) 99195-163	177,00	78,00	2,0	2	200.000,00
6	Bairro São João	Bissoli - (17) 99195-163	135,00	104,00	2,0	2	220.000,00
7	Bairro São João	Imob Padroeira - 17 34233333	223,99	68,54	3,0	1	120.000,00
8	Bairro São João	Imob Pereira - 17-991188208	320,00	160,00	3,0	2	260.000,00

Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745

15. METODOLOGIA DE CÁLCULO
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

CASA RESIDENCIAL, 115,50m² - Lote: 05, Quadra 13 - Cadastro SO 11 13 13 05 (antigo Lote 01 da Quadra 4 - área do terreno: 140,62 m² - Rua Vitorio Cavaleri, 1783 - Bairro São João - Votuporanga.SP

Data de referência:
16/09/2024 13:04:29

Informações complementares:
Identificador: S000001
Endereço: Rua Vitorio Cavaleri, 1783 - Bairro São João - Votuporanga.SP
Complemento:

Município: Votuporanga UF: SP

Dados do imóvel avaliado:
• Área terreno 140,62
• Área construída 115,50
• Dormitórios 3,0
• Sanitários 1

Valores da Moda para 80 % de confiança
• Valor Total Médio: 148.407,73
• Valor Total Mínimo: 126.468,11
• Valor Total Máximo: 179.557,22

Precisão: Grau II

Valor Total = 1 / (-1,7945425e-07 + 0,0002441058 * 1/Área terreno + 0,00035350476 * 1/Área construída + 1,1058007e-06 * Dormitórios + -1,1963269e-06 * Sanitários)

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - Matrícula: 25.113 - - SRI - Votuporanga

a) CONSIDERANDO A LOCALIZAÇÃO, DIMENSÕES, PLANIMETRIA E EDIFICAÇÕES NO TERRENO e, ESTADO DE CONSERVAÇÃO CALCULAMOS AO IMOVEL O VALOR MEDIO DE: R\$ 148.400,00

(cento e quarenta e oito mil e quatrocentos reais)

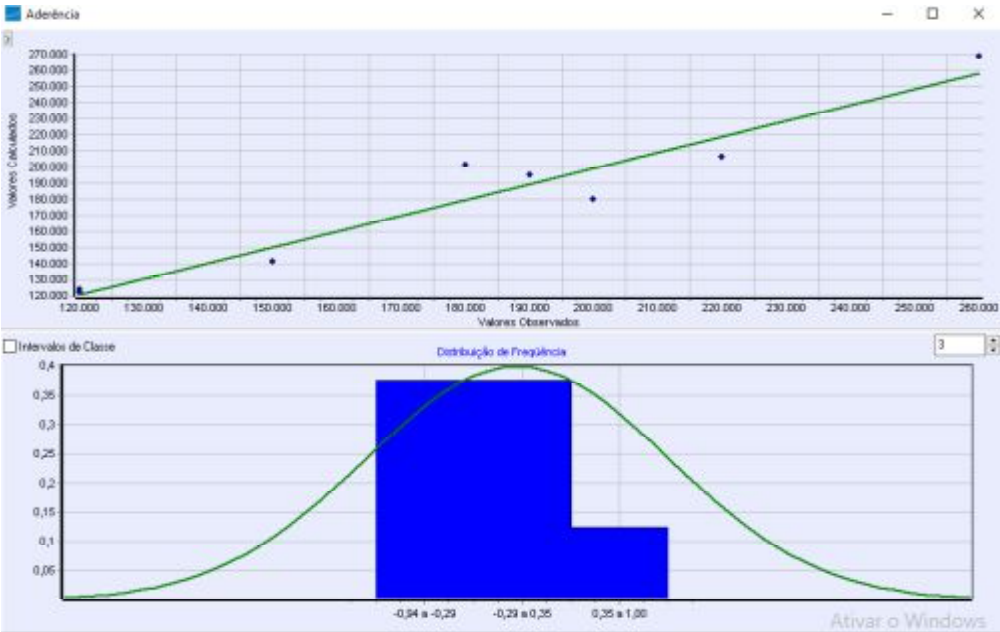
Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil , Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP . 5071004661-- CRMV. SP 16745

16. GRÁFICOS

CÁLCULOS POR

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA



17. CONCLUSÃO TÉCNICA

Com a utilização de metodologia científica - inferência estatística, Grau de Fundamentação 1 - Norma Brasileira de Avaliações: 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, dados comparativos de mercado, CONCLUIMOS QUE:

a) UM IMÓVEL URBANO, constituído de um lote de terreno medindo nove (9) metros de frente, oito metros e oitenta centímetros (8,80) nos fundos, por quinze metros e oitenta centímetros (15,80) de cada lado, iguais a 140,62 metros quadrados. Constituída da parte do antigo lote um (1), da quadra (4), atual CADASTRO SO 11 13 13 05, situado à rua Vitorino Cavaleri, lado ímpar, no bairro "São João", nesta cidade, distrito, município e comarca de Votuporanga, confrontando pela frente com a Rua Vitorino Cavaleri, pelo lado direito com o lote SO 11 13 13 05-A (também parte do antigo lote 1, quadra 4), pelo lado esquerdo com o lote 10 e pelos fundos como o lote 2; imóvel esse distante 27,00 metros da esquina da Rua das violetas, onde se encontra edificada uma CASA RESIDENCIAL com 115,50m² de área construída., objeto da Matrícula nº 25.113, do SRI de Votuporanga, está avaliada porR\$ 148.400,00

(cento e quarenta e oito mil e quatrocentos reais)

NOTA TÉCNICA - Muito embora tenha sido objeto de inventário, o imóvel encontra-se até a presente data em nome de Sebastião Moreira, razão pela qual, não há como se definir o percentual cabente ao executado na partilha.

Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745

18- QUESITOS DA AUTORA

1) Queira o Sr. Perito detalhar a localização, característica da região do imóvel a ser avaliado e a valorização da localização, levando em consideração as questões, como segurança, poluição, movimentação, vizinhança, locomoção, escolas, centros comerciais, proximidade do centro, etc.

R. Vide conclusão técnica

2) Qual tempo de construção do imóvel?

R. A idade aparente é superior a 15 anos

3) Senhor Perito descreva detalhadamente o imóvel e qual é a área objetivamente construída.

R. Vide item "vistoria técnica"

4) O imóvel encontra-se em boas condições de uso?

R. Sim

5) Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

R. Não.

6) Queira o Senhor perito informar quais as características do logradouro do imóvel.

R. Zona sul, região periférica de Votuporanga

7) Queira o Senhor perito informar o preço de venda das casas no bairro e na região em que o imóvel está localizado e/ou o preço médio do metro quadrado.

R. A avaliação foi realizada com relação ao imóvel designado como penhorado nos autos.

8) Queira informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

R. Vide conclusão técnica

9) Informe o Sr. Perito se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, podem ser considerado de alto padrão?

R. Trata-se de um imóvel residencial com padrão normal de construção.

*Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7*

*Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745*

10) Queira o Senhor perito informar qual o valor de aluguel atualizado do imóvel?

R. O valor médio é de R\$ 700,00 para locação

11) Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros ?

R. Sim

12) A região onde está localizado o imóvel é segura ou considerada perigosa, em termos de segurança e criminalidade?

R. O quesito formulado não é de ordem técnica

13) A localização do imóvel, será levada em conta para apreciar o valor do bem?

R. Sim

14) Queira o Senhor perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários para lide.

R. São os constantes do trabalho pericial

15) Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e método utilizado para a realização da perícia.

R. NBR 14653 - ABNT

Madalena J. Santos Reganin - Perita Judicial
Engenheira Civil, Ambiental e de Segurança do Trabalho
Patologia e anomalias em edificações - Avaliação de Imóveis
CREA.SP - 060.122.296-7

Ricardo Leandro Reganin - Perito Judicial
Engenheiro Civil, Ambiental e Médico Veterinário
Avaliação de Imóveis - Grafoscopia e documentoscopia
CREA.SP - 5071004661-- CRMV. SP 16745

Votuporanga, 16 de setembro de 2024

MADALENA J. SANTOS REGANIN
PERITA JUDICIAL

ENGENHEIRA CIVIL - ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO - AUDITORA AMBIENTAL
CREA.SP. 060.122296-7

Credencial Profissional
CREA.SP. 060.122296-7

