

LAUDO PERICIAL

- AVALIAÇÃO DE IMÓVEL -

Rua Adolfo Tagliatela, nº 270 – Vila Maria

Ibitinga-SP

PROCESSO Nº: 0000229-23.2026.8.26.0236

EXEQUENTE: ANTONIO CARLOS ABELHA

EXECUTADO: GERSON ALVES ABELHA

Maio/2026

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

Endereço:	Rua Adolfo Tagliatela, nº 270 – Vila Maria
Município	Ibitinga-SP

Este laudo tem como objetivo a obtenção do valor do imóvel, além do valor de aluguel, para satisfazer os requisitos legais, nos eventos da ação judicial.

Solicitante

2ª Vara Cível da Comarca de Ibitinga, Estado de São Paulo.

Partes presentes

Dr. Joaquim José da Silva – Advogado do Exequente;

Gerson Alves Abelha – Executado.

1. INTRODUÇÃO

QUADRO RESUMO		
Endereço: Rua Adolfo Tagliatela, nº 270 Bairro: Vila Maria Município: Ibitinga / SP		
Características:		
Terreno (m x m)	Área (m²):	Observações:
10 x 20	200,00	Matrícula do Imóvel
Construção:	Área (m2):	Observações:
Residencial	121,41	Área Extraída do Cadastro Municipal
Coordenadas:	Latitude: S – 21°44'37" Longitude: W – 48°48'55"	

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI-SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO ELETRICISTA
 ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
 CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
 Tabatinga/SP

Vizinhança: Predominantemente Residencial
Zoneamento Urbano: - Setor 0005 (Município) – Padrão Popular
Documentação Fornecida: Ficha Cadastral IPTU 2026 obtida junto a Prefeitura Municipal.
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse relatório teve como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel em referência, sendo este periciado em 11/05/2026 às 14:00 horas.

Presume-se que todas as informações contidas neste provêm de fontes confiáveis e fornecidas em boa fé. Não foram realizadas medições, tampouco análise do aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução entre outros.

A finalidade deste laudo é unicamente determinar o mais provável valor do imóvel, nas atuais condições de mercado e dentro das características de padrão e conservação encontradas na data da sua vistoria.

Foram utilizados na elaboração deste laudo de avaliação os critérios e as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente a NBR 14.653 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos; e do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

3. LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS DE MERCADO


Situação e Acesso ao Local

Encontra-se em localização periférica da cidade, conforme pode ser verificado na imagem de satélite abaixo:

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP



Imagem do Google Maps. Rua Adolfo Tagliatela, 270 – Vila Maria – Ibitinga-SP.

Vizinhança

A vizinhança é predominantemente residencial, com alguns pontos comerciais e industriais aos arredores, como, mercados, farmácias, lojas, etc. A rua onde o imóvel está localizado, possui baixo tráfego de veículos e pedestres.

Informações Gerais do Local

SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO
X		Pavimentação Asfáltica	X		Internet
X		Energia Elétrica	X		Comércios
X		Coleta de Lixo	X		Escola
X		Iluminação Pública	X		Correio
X		Guias e Sarjetas	X		Igreja

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

(16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

X		Passeio Público	X	Agências Bancárias
X		Arborização	X	Posto de Saúde
	X	Gás Encanado	X	Condução Coletiva
X		Rede de Água	X	Feiras
X		Rede de Esgoto		
	X	Rede Telefônica		

Fatores de Desvalorização na Região

Este tópico tem como objetivo determinar se nas proximidades do imóvel existem características que possam incidir na sua desvalorização.

Fatores Naturais			Fatores Sociais		
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO
	X	Risco de Deslizamento		X	Favelas
	X	Risco de Alagamento		X	Penitenciárias
	X	Risco de Erosão		X	Indústria Poluente
	X	Outros:		X	Usina de Lixo

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 7.793: *“Um prédio residencial, consistente de uma casa de alvenaria, com 50,40 metros quadrados de construção, sob nº 270 (duzentos, e setenta) da rua “Adolfo Tagliatela”, antiga rua “Um”, e respectivo terreno que constitui o lote dois (2) da quadra dezenove (19), do Conjunto Habitacional Nosso Teto, nesta cidade, com a área de duzentos (200) metros quadrados, medindo dez (10) metros de frente para a rua “Adolfo Tagliatela”, por vinte (20) metros da frente aos fundos, confrontando na frente com a referida rua, de um lado com o Lote número um (1), de outro lado com o lote três (3), e nos fundos com o lote vinte e cinco (25).”*

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI-SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

Edificação

Tendo como referência a área construída cadastrada junto à Prefeitura Municipal, o imóvel possui 121,41 m² de área edificada.

O bem é composto por duas edificações, sendo uma situada na parte frontal do terreno e outra aos fundos, ambas com acesso independente. A edificação frontal é constituída por quatro quartos, duas cozinhas, dois banheiros, sala e garagem. A edícula localizada nos fundos é composta por dois quartos, sala e cozinha conjugadas, varanda e lavanderia.

Principais Itens Construtivos

Pisos: Concreto - Vermelhão

Paredes: Alvenaria.

Forros: Parcialmente em PVC branco e alguns cômodos sem forro.

Esquadrias: Aço e vidro

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

Documentações, Registro e IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA MUNICÍPIO DE IBITINGA Rua Miguel Landim, 333 - Centro CNPJ: 45.321.460/0001-50 Ficha Cadastral Exercício: 2026						Data de Emissão: 14/05/2026 09:07									
DADOS CADASTRAIS															
Cadastro: 0005.0175.0002.02		Inscrição: 0005.0175.0002.02		Setor:		Quadra: 19		Lote: 2		Unidade:		Seção:		Face:	
Cobrança: NORMAL		Período:		Lei:		Alteração: 23/01/2026		Cadastro: 13/10/1993		Valor Venal: 23479,94					
Proprietário						Compromissário e/ou Co-responsável									
Nome: GERSON ALVES ABELHA CPF/CNPJ: 194.990.718-06 RG/Inscrição: 278153963						Nome: GERSON ALVES ABELHA CPF/CNPJ: 194.990.718-06 RG/Inscrição: 278153963									
Endereço do Imóvel						Endereço de Correspondência									
Logradouro: RUA ADOLFO TAGLIATELA, 0270 Bairro: CONJ. RES. VILA MARIA Loteamento: Complemento: 0270 CEP: 14948-386						Logradouro: RUA ADOLFO TAGLIATELA, 0270 Bairro: CONJ. RES. VILA MARIA Cidade: IBITINGA Complemento: 0270 CEP: 14948-386 UF: SP									
Características do Terreno															
Área do Terreno: 200,00		Valor Venal: 3.956,00		Profundidade:		Testada: 10,00		Lad. Esquerdo:		Lad. Direito:					
Zoneamento: SETOR 0005		Fração Ideal: 1,00													
Característica		Desdobro		Característica		Desdobro		Característica		Desdobro					
0010 - Utilização		0001 - Residencial		0012 - Coleta de Lixo		0001 - Sim		0013 - Limpeza Publica		0002 - Não					
0014 - Fator Desconto		0002 - Não		0015 - C.I.P.		0002 - NÃO									
Características da Edificação															
Área Edificada: 121,41		Valor Venal: 19.523,94		Data de Construção:											
Tipo Edificação: POPULAR		Área Edif. Total: 121,41													

Levantamento Fotográfico



FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI-SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO ELETRICISTA
 ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
 CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
 Tabatinga/SP



FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI-SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557


Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP



FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI-SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP



5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Pressupostos Básicos

As premissas iniciais admitidas para a elaboração deste laudo de avaliação estão especificadas abaixo para que não ocorram dúvidas referentes aos dados coletados e confiabilidade da avaliação:

- Procurou-se utilizar dados de mercado contemporâneos com a data de referência da avaliação;
- Não foram realizados estudos ou análises de solo, pesquisa ambiental, que possam vir a interferir no valor do imóvel avaliado;

Metodologia

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI-SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

Esta avaliação foi feita segundo os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Foram utilizados para fundamentar o presente laudo os seguintes métodos:

- 1) **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** – Permite obter o valor do imóvel através da comparação com dados de outros imóveis ofertados semelhantes ao avaliando, na mesma região econômica, que estão à venda ou foram recentemente comercializados, os elementos comparados são tratados com base no Tratamento por Fatores.

Os fatores de homogeneização dos elementos amostrais mais usuais que podem ser utilizados na homogeneização dos valores são:

- **Fator de fonte ou oferta:** adotado 1% sobre os valores pedidos, imaginando que os imóveis que estão em oferta no mercado sofrerão variação do seu valor no ato da venda;
- **Fator localização:** para compensar as diferenças de valores decorrentes da localização entre o imóvel objeto e as amostras levantadas no mercado, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando;
- **Fator de Topografia:** Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante;
- **Fator de frentes múltiplas ou esquina:** Leva em consideração que terrenos de esquina possuem uma maior valorização durante a transação de compra e venda;
- **Fator terreno:** para compensar o fato de que alguns imóveis levantados na pesquisa têm uma proporção entre área de terreno e área construída bem maior que a do imóvel objeto, permitindo, portanto, futuras expansões;
- **Fator atualização:** para atualização de valores de amostras cujos valores têm referência a datas ocorridas há mais de seis meses.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI-SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

- **Fator área:** adotada a fórmula de *Harper Berrini*, que procura compensar as diferenças entre os valores unitários, baseada no princípio de que os imóveis menores tendem a apelar a um mercado maior e, portanto, têm mais liquidez.
 - **Fator de frente ou testada:** Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação a outro de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.
 - **Fator padrão construtivo:** para compensar as diferenças entre o imóvel e as amostras levantadas no mercado no que diz respeito aos padrões de construção, idade e estado de conservação.
- 2) **MÉTODO EVOLUTIVO:** Determina o valor total do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes, devidamente depreciados e estimados através de um fator de comercialização:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator de Comercialização

O valor do terreno neste método é determinado através do **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Ponderou-se no demonstrativo abaixo, os seguintes valores medianos para fins de comercialização:

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

ELEMENTO	IMÓVEIS	FONTE INFORMAÇÃO	ÁREA TERRENO (m2)	PREÇO (R\$)	PREÇO UNIT. (R\$)
1	Rua Paulino Carlos, s/nº - Centro	"X" ¹	390,00	R\$ 80.000,00	R\$ 205,13
2	Boulevard das Águas	"Y" ¹	200,00	R\$ 85.000,00	R\$ 425,00
3	Rua Marcilio Zeponi, s/nº - Jardim São Domingos	"Z" ¹	200,00	R\$ 100.000,00	R\$ 500,00

Os valores coletados acima foram tratados através do método de tratamento de fatores chegando ao seguinte resultado:

ELEM.	PREÇO UNIT. (R\$)	PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO			FATOR AJUSTE	PREÇO HOMOGENEIZADO
		OFERTA	LOCAL.	ÁREA		
1	R\$ 205,13	0,99	1,00	0,97	0,96	R\$ 196,99
2	R\$ 425,00	0,97	0,96	1,00	0,93	R\$ 395,76
3	R\$ 500,00	0,99	0,96	1,00	0,95	R\$ 475,20
MÉDIA						R\$ 355,98
DESVIO PADRÃO						143,309
COEF. VARIAÇÃO						0,403
I.C 80%						t student 1,89
I.C 80%						LIM. SUPERIOR R\$ 547,50
I.C 80%						LIM. INFERIOR R\$ 164,46

Desse modo, aplicando o valor unitário obtido sobre a área do imóvel, encontrou-se o valor:

¹ Preservada a fonte de informação para não haver represália por qualquer parte.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI-SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

(16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP



VALOR DO TERRENO

$$200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 355,98/\text{m}^2 = \text{R\$ } 71.196,00$$

- VALOR DA EDIFICAÇÃO (Ve)

O valor da edificação foi avaliado levando em consideração os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital destas.

O valor das benfeitorias (mão de obra e material) foi baseado no valor do **CUB (SindusCon-SP)** para uma Residência Unifamiliar – Padrão de Interesse Social (PIS).

Mês/Ano	Total	Material	Mão-de-Obra	Adm
Abril/2026	R\$ 1.420,65	R\$ 598,80	R\$ 781,36	R\$ 40,49

Cálculo do Fator de Depreciação através da Tabela de Ross- Heidecke

Categoria do Imóvel: (G) – Reparos Importantes

Vida Útil dos Imóveis – Casas de Alvenaria – 65 anos

Idade aproximada do Imóvel Avaliado – 43 anos

$$\begin{array}{l} 65 \text{ ----- } 100\% \\ 43 \text{ ----- } x\% \\ x = 66,15\% \end{array}$$

Obtém-se que o imóvel avaliado já atingiu aproximadamente 66,15% de sua vida útil. Deste modo, através da categoria *REPAROS IMPORTANTES (G)* e sua vida útil 66% obtemos o fator de depreciação na Tabela de Ross-Heidecke a ser adotado **Fd = 78,60%**.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

(16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

Custo Construção Nova	R\$ 1.420,65/m ²
Fator de Depreciação	78,60%
Custo Construção Depreciada	304,02 R\$/m ²
Área Total Edificada	121,41 m ²
Valor Avaliação Benfeitorias	R\$ 36.911,07
Fator de Comercialização	Fc = 0,95

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Através dos dados coletados e cálculos realizados concluiu-se que o valor do imóvel analisado é dado por:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

$$Vi = (R\$ 71.196,00 + R\$ 36.911,07) \cdot 0,95$$

$$VI = R\$ 102.701,71$$

6. VALOR DO ALUGUEL

Com base em pesquisas de mercado realizadas na região de inserção do imóvel, considerando imóveis com características semelhantes quanto à localização, padrão construtivo, área, estado de conservação e finalidade de uso, procedeu-se à análise comparativa para estimativa do valor locativo mensal do bem avaliando.

Foram considerados anúncios e ofertas de imóveis equivalentes disponíveis no mercado imobiliário local, aplicando-se os devidos fatores de homogeneização para adequação das amostras às características específicas do imóvel em avaliação.

A composição do valor de locação foi definida da seguinte forma:

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

- Casa edificada na frente: R\$ 650,00/mês
- Edícula aos fundos: R\$ 300,00/mês

Valor Locatício Total Estimado R\$ 950,00/mês (novecentos e cinquenta reais por mês)

O valor acima representa a estimativa de aluguel mensal do imóvel na data-base deste laudo, em condições normais de mercado.

7. CONCLUSÃO

Seguindo a metodologia aplicada, especificamente a NBR 14.653, Parte 1: Procedimentos Gerais, e Parte 2: Imóveis Urbanos, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que possui todas as metodologias e parametrizações para avaliação mercadológica de imóveis, conclui-se que:

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 102.701,71 (Cento e dois mil, setecentos e um reais e setenta e um centavos);

VALOR TOTAL DE ALUGUEL: R\$ 950,00 (Novecentos e cinquenta reais).

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

8. QUESITOS DO EXEQUENTE

Não apresentou quesitos.

9. QUESITOS DO EXECUTADO

Não apresentou quesitos.

10. ENCERRAMENTO

Diante do exposto conclui-se que informações foram apresentadas limitando-se exclusivamente ao conteúdo pertinente constante nos autos e às evidências obtidas durante da diligência pericial. Ressalta-se que todas as análises e considerações aqui descritas refletem fielmente o escopo da perícia, observando os limites da documentação e dos fatos apurados na perícia.

Contudo, solicita-se que seja levantado o valor referente ao trabalho pericial a fim de atenuar as despesas associadas à realização da perícia, sendo oficiada a Defensoria Pública para proceder o levantamento dos honorários de fl. 50.

Permanece à disposição do Juízo para esclarecer quaisquer fatos necessários.

Ibitinga-SP, 14 de maio de 2026.

FRANCIS MANOEL JORGE

Engenheiro Civil/Corretor de Imóveis

CREA-SP: 5062369634/CRECI-SP: 166069-F

PERITO JUDICIAL

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP