

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS/SP.**

Processo nº: 0000807-66.2024.8.26.0038
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença – Extinção
Exequente: Adilson dos Santos
Executado: Nilza Santos Nascimento

GLÓRIA PIZANI MENEGASSO, Engenheira Civil, Perita Judicial, vem respeitosamente perante a Vossa Excelência, juntar o Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica bem como solicitar a liberação dos honorários aos autos deste processo.

Araras, 22 de dezembro de 2025

Termos em que,
Pede deferimento.

Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil
CREA/SP 5071141354

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

SUMÁRIO

1 – ABREVIATURAS.....3

2 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO.....3

3 – IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR.....3

4 – FINALIDADE DO LAUDO.....3

5 – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS.....3

6 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....4

7 – OBJETO DA AVALIAÇÃO.....5

8 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....5

9 – VISTORIA.....6

10 – PESQUISA.....6

11 – DA METRAGEM DO IMÓVEL.....6

12 – DA METRAGEM DA BENFEITORIA.....7

13 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....7

14 – LOCALIZAÇÃO.....9

15 – ESCLARECIMENTOS.....10

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 – ABREVIATURAS

- CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
- ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR: Norma Brasileira
- IBAPE: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
- EC: Estado de Conservação
- CUB: Custo Unitário Básico
- SINDUSCON-SP: Sindicato da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo

2 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo nº: 0000807-66.2024.8.26.0038
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença – Extinção
Exequente: Adilson dos Santos
Executado: Nilza Santos Nascimento

3 – IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

Nome do Perito: Glória Pizani Menegasso
Registro Profissional CREA/SP: 5071141354

4 – FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por finalidade a avaliação mercadológica do imóvel localizado no lote nº 39, quadra D, situado na rua Waldemar Cressoni (antiga rua 05), nº 345, no bairro Jardim Ouro Verde, cep 13607-353, Araras/SP. Número da matrícula deste imóvel objeto da perícia é 24492, propriedade de ADILSON DOS SANTOS, portador do CPF: 055.192.968-55 e NILZA NASCIMENTO DOS SANTOS, portadora do CPF: 078.717.898-56, com área de 160 m², imóvel adquirido em 08 de julho de 1992. Anexo 7.

5 – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Trena laser da marca Bosh modelo GLM40, trena com fita de aço 3 metros marca Lufkin, Iphone 11 128GB.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

6 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste trabalho, adotou-se para a avaliação do terreno o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* e para a benfeitoria (residência) o *Custo da Construção Civil em São Paulo de novembro de 2025*, conforme Boletim Econômico apresentado no Anexo 8.

Neste método, o valor do terreno é obtido pela comparação com outros de características similares, com base em dados pesquisados no mercado, seguindo ao que pede a *ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens – Partes 1 e 2*. As características e atributos coletados são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para avaliação da benfeitoria, utilizou-se para os cálculos o valor CUB mais recente do estado onde o imóvel se localiza, a fim de obter um valor real e atual da construção, levando em consideração o estado de conservação da residência e o padrão de construção.

A residência pode ser caracterizada pelo padrão simples, Anexo 9, conforme especificações apresentadas no documento *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, elaborado pelo IBAPE no ano de 2017.

Para os cálculos da benfeitoria, foi utilizado o valor CUB do estado de São Paulo no período de novembro de 2025, para Residência Padrão Baixo, Anexo 11, conforme a *ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*.

O estado de conservação da residência, Anexo 10, se enquadra no coeficiente *Ec = F - Necessitando de reparos simples a importantes*, devido a características observadas na vistoria visual e técnica do imóvel.

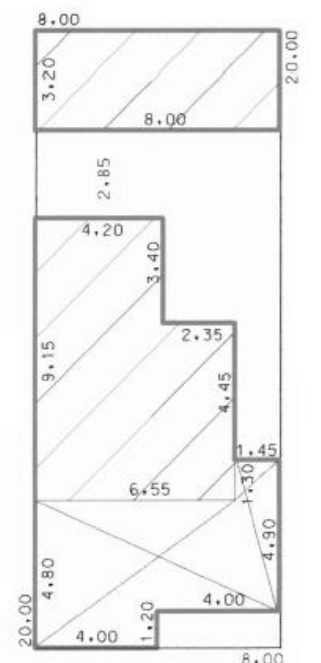
A decisão de avaliar o terreno e benfeitoria separadamente, deve-se pelas amostras de imóveis similares anunciados no município serem insuficientes, podendo resultar em um valor de mercado errôneo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
 Engenheira Civil | CREA-5071141354

7 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

CÓPIA DO CROQUI DA RESIDÊNCIA RETIRADO DO PORTAL DA PREFEITURA DE ARARAS/SP



Rua Waldemar Cressoni

8 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel localizado na rua Waldemar Cressoni, nº 345, no bairro Jardim Ouro Verde, Araras/SP, trata-se de uma residência térrea com terreno de 160 m², as áreas construídas são divididas entre a residência e uma edícula aos fundos, que somam 108,18 m². No Anexo 12 é possível observar a planta baixa do imóvel elaborada através das medições realizadas in-loco.

Dado ao seu tipo de construção e acabamentos empregados, segundo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, a residência pode ser caracterizada pelo padrão simples (Anexo 9) e coeficiente de conservação Ec = F (Anexo 10). Fonte: Ibape, Site: <https://ibape-nacional.com.br/site/>.

O valor do CUB novembro de 2025, conforme Anexo 8 para R1: R\$ 2.080,78 (Dois mil e oitenta reais e setenta e oito centavos). Fonte: Sinduscon-SP, Site: <https://www.sindusconsp.com.br/>.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
 Engenheira Civil | CREA-5071141354

9 – VISTORIA

A vistoria foi realizada na data de 01 de dezembro de 2025 das 10:00h às 10:35h, na presença da Sra. NILZA SANTOS NASCIMENTO, portadora do CPF: 078.717.898-56. Foram observadas diversas características da residência, como o método construtivo, as áreas de terreno e áreas construídas, os tipos e condições dos acabamentos empregados, a disposição dos cômodos, entre outros.

Observou-se também a localização onde o imóvel se encontra, como a infraestrutura do bairro, condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção, comércios, escolas e igrejas locais, entre outros.

Além disso, é importante analisar como se encontram os fatores estruturais da residência e possíveis patologias da construção, pois essas condições também influenciam no valor de mercado do imóvel.

Com base nos elementos aparentes observados durante a vistoria, constatou-se que há possíveis falhas estruturais, observadas através de trincas e fissuras nas paredes e elementos estruturais da residência; e falhas no sistema de impermeabilização, observadas através de pontos de infiltração nas paredes e rodapés do imóvel. Dentro dos limites da inspeção visual efetuada, sem a realização de ensaios destrutivos, pode-se afirmar que essas características não apresentam grandes riscos à estrutura da casa, mas devem ser analisadas a fim de caracterizar seu estado de conservação.

O objetivo dessa análise criteriosa é a determinação o valor de mercado para o devido lote e sua benfeitoria.

10 – PESQUISA

A pesquisa foi realizada no dia 08 de dezembro de 2025, utilizando o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* e para a benfeitoria o *Custo da Construção Civil em São Paulo de novembro de 2025*, onde arbitramos o valor de mercado. A avaliação segue critérios conforme a ABNT, por meio da NBR 14.653. Para pesquisa de valores de terrenos, foram consultados anúncios em sites de imobiliárias locais.

11 – DA METRAGEM DO IMÓVEL

QUADRO DE ÁREAS		
LIMÍTROFES	MEDIDAS	ÁREAS
TESTADA	8,00 m	
FUNDOS	8,00 m	
LATERAL DIREITA	20,00 m	
LATERAL ESQUERDA	20,00 m	
ÁREA DO TERRENO		160,00 m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

12 – DA METRAGEM DA BENFEITORIA

QUADRO DE ÁREAS - RESIDÊNCIA		
AMBIENTES	MEDIDAS	ÁREAS
RESIDÊNCIA		
GARAGEM	7,89 x 4,64	36,60 m²
COZINHA	3,38 x 3,04	10,27 m²
SALA DE ESTAR	3,03 x 2,69	8,15 m²
CORREDOR INTERNO	3,32 x 0,85	2,82 m²
QUARTO 01	3,03 x 2,75	8,33 m²
QUARTO 02	3,24 x 1,63 + 0,97 x 2,21	7,42 m²
QUARTO 03	2,62 x 3,23	8,46 m²
BANHEIRO SOCIAL	2,06 x 2,06	4,24 m²
EDÍCULA FUNDOS		
COZINHA	2,93 x 3,39	9,93 m²
BANHEIRO	1,86 x 1,15	2,13 m²
QUARTO	2,95 x 2,92	8,61 m²
CORREDOR INTERNO	0,94 x 1,30	1,22 m²
	ÁREA TOTAL	108,18 m²

13 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno fica localizado na rua Waldemar Cressoni (antiga rua 05), nº 345, no bairro Jardim Ouro Verde, perímetro urbano da cidade e comarca de Araras, que mede 8,00m por 20,00m, encerrando a área de 160m².

No referido lote existe uma residência com 86,29m² e uma edícula nos fundos com 21,89m² construídas no sistema convencional, conforme tabela acima.

GARAGEM: Entrada da casa, dando acesso à sala de estar da residência e corredor lateral; Portão eletrônico pintado em tinta esmalte na cor cinza; Piso de cerâmica 43x43cm nas cores verde e cinza; Estrutura de telhado em madeira e telhas cerâmicas; Paredes pintada em látex na cor creme.

SALA DE ESTAR: Tem acesso para entrada e saída da residência e acesso à cozinha; Piso em cerâmica 35x35cm na cor cinza mesclado; Paredes pintadas em látex branco; Teto com pintura em látex branco; Porta e esquadria de aço pintados com tinta esmalte na cor verde.

COZINHA: Tem acesso para entrada e saída da residência através do corredor lateral, acesso à sala de estar e corredor interno; Piso em cerâmica 35x35cm na cor cinza mesclado; Revestimento cerâmico 32x20cm até o teto em todas as paredes na cor cinza

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

mesclado; Teto com pintura em látex branco; Porta e esquadria de aço pintados com tinta esmalte na cor verde.

CORREDOR INTERNO: Tem acesso à cozinha, quartos e banheiro social da residência; Piso em cerâmica 35x35cm na cor cinza mesclado; Paredes pintadas em látex branco; Teto com pintura em látex branco.

QUARTO 01: Tem acesso ao corredor interno; Piso em cerâmica 35x35cm na cor cinza mesclado; Paredes pintadas em látex branco; Teto com pintura em látex branco; Porta de madeira; Esquadria de aço pintada com tinta esmalte na cor verde.

QUARTO 02: Tem acesso ao corredor interno; Piso em cerâmica 35x35cm na cor cinza mesclado; Paredes pintadas em látex verde; Teto com pintura em látex branco; Porta de madeira; Esquadria de aço pintada com tinta esmalte na cor verde.

QUARTO 03: Tem acesso ao corredor interno; Piso em cerâmica 35x35cm na cor cinza mesclado; Paredes pintadas em látex verde; Teto com pintura em látex branco; Porta de madeira; Esquadria de aço pintada com tinta esmalte na cor verde.

BANHEIRO SOCIAL: Tem acesso ao corredor interno; Piso em cerâmica 30x30cm na cor cinza mesclado; Revestimento cerâmico 30x20cm até o teto em todas as paredes na cor cinza mesclado; Teto com pintura em látex branco; Porta de madeira; Esquadria de aço pintada com tinta esmalte na cor verde.

CORREDOR LATERAL: Tem acesso à garagem, cozinha e quintal da residência; Piso de cerâmica 43x43cm nas cores verde e cinza; Estrutura de telhado em madeira; Paredes pintada em látex na cor creme.

CORREDOR EXTERNO: Tem acesso ao quintal da residência; Piso de cerâmica 43x43cm nas cores verde e cinza; Estrutura de telhado em madeira; Paredes rebocadas sem pintura.

QUINTAL: Tem acesso aos corredores lateral e externo e acesso à edícula; Piso de cerâmica 43x43cm nas cores verde e cinza; Paredes da fachada da edícula pintadas em látex na cor marrom e paredes dos muros rebocadas sem pintura.

COZINHA EDÍCULA: Tem acesso ao quintal da residência e ao corredor interno; Piso em cerâmica 30x30cm na cor cinza mesclado; Revestimento cerâmico 30x20cm na altura de 1,00m na cor cinza mesclado em duas paredes; Paredes pintadas em látex na cor creme; Teto com forro em PVC na cor branca; Porta e esquadria de aço pintadas com tinta esmalte na cor branca.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

CORREDOR INTERNO EDÍCULA: Tem acesso à cozinha, banheiro e quarto da edícula; Piso em cerâmica 30x30cm na cor cinza mesclado; Paredes pintadas em látex na cor creme; Teto com forro em PVC na cor branca.

BANHEIRO EDÍCULA: Tem acesso ao corredor interno; Piso em cerâmica 30x30cm na cor cinza mesclado; Revestimento cerâmico 32x56cm na altura de 1,50m na cor branca; Paredes pintadas em látex na cor creme; Teto com forro em PVC na cor branca; Porta sanfonada em PVC na cor branca; Esquadria de aço pintada com tinta esmalte na cor branca.

QUARTO EDÍCULA: Tem acesso ao corredor interno; Piso em cerâmica 30x30cm na cor cinza mesclado; Paredes pintadas em látex na cor branca; Teto com forro em PVC na cor branca; Porta de madeira; Esquadria de aço pintada com tinta esmalte na cor branca.

14 – LOCALIZAÇÃO

O terreno é plano, numa área residencial com casas de padrão simples, geminadas, conjunto habitacional, a rua é asfaltada, pouco movimentada, com iluminação pública e sistema de água e esgoto. O bairro conta com comércio, escolas, igrejas e transporte público.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

15 – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel tem por finalidade a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para a venda. A vistoria é elaborada de forma criteriosa, observando diversos fatores do imóvel, como área do terreno, área construída, tipos e condições de acabamentos, método construtivo, condições estruturais, possíveis patologias da construção, entre outros.

Além da vistoria da residência, é importante observar as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do local onde o imóvel se encontra. A localização, comércio, escolas, igrejas, conduções, assim como toda a infraestrutura do bairro são fatores determinantes na valorização ou depreciação de um imóvel.

Com as amostras encontradas na pesquisa de terrenos similares e aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, esta perita avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais).

Espero ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juíz, e assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a acrescentar, declaro concluído e encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial, aos 22 de dezembro de 2025.

Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil
CREA/SP 5071141354

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXOS

- ANEXO 1: Pesquisa de mercado, Araras/SP**
- ANEXO 2: Memorial de Cálculo**
- ANEXO 3: Avaliação da Benfeitoria**
- ANEXO 4: Mapa de localização – Rua Waldemar Cressoni, nº 345**
- ANEXO 5: Vista aérea – Rua Waldemar Cressoni, nº 345**
- ANEXO 6: Fotografias**
- ANEXO 7: Cópia da matrícula**
- ANEXO 8: Boletim Econômico SINDUSCON novembro/2025**
- ANEXO 9: Padrão da residência**
- ANEXO 10: Coeficiente de conservação**
- ANEXO 11: Categorização da residência para valores CUB**
- ANEXO 12: Planta baixa elaborada por medições in-loco**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 1: Pesquisa de mercado, Araras/SP

PESQUISA DE MERCADO DO IMÓVEL - TERRENOS - ARARAS/SP						
Nº	LOCALIZAÇÃO	FONTE DE PESQUISA	SITE	VALOR DO TERRENO	TERRENO (m²)	VALOR DO M²
1	Jardim Alto da Colina	Chaves na Mão	www.chavesnamao.com.br	R\$ 115.000,00	250,00	R\$ 460,00
2	Jardim Alto das Araras	Chaves na Mão	www.chavesnamao.com.br	R\$ 138.000,00	250,00	R\$ 552,00
3	Jardim Encosta do Sol	Chaves na Mão	www.chavesnamao.com.br	R\$ 150.000,00	297,00	R\$ 505,05
4	Jardim Manacá	Chaves na Mão	www.chavesnamao.com.br	R\$ 78.000,00	160,00	R\$ 487,50
5	Jardim Bosque dos Ipês	Chaves na Mão	www.chavesnamao.com.br	R\$ 140.000,00	200,00	R\$ 700,00
6	Jardim Esplanada	Chaves na Mão	www.chavesnamao.com.br	R\$ 120.000,00	200,00	R\$ 600,00
7	Jardim Esplanada	Chaves na Mão	www.chavesnamao.com.br	R\$ 88.000,00	200,00	R\$ 440,00
8	Jardim Piratininga	Viva Real	www.vivareal.com.br	R\$ 89.000,00	222,00	R\$ 400,90
9	Jardim Esmeraldas	Remax	www.remax.com.br	R\$ 110.000,00	280,00	R\$ 392,86
10	Jardim Campos Verdes	Remax	www.remax.com.br	R\$ 118.000,00	250,00	R\$ 472,00
11	Jardim Planalto	Remax	www.remax.com.br	R\$ 120.000,00	250,00	R\$ 480,00
12	Jardim Myriam	Remax	www.remax.com.br	R\$ 120.000,00	259,66	R\$ 462,14
13	Terras de Santa Elisa	Remax	www.remax.com.br	R\$ 135.000,00	262,00	R\$ 515,27
14	Jardim Manacá	Tradição	www.imobiliariatracao.com.br	R\$ 135.000,00	186,00	R\$ 725,81
15	Jardim Planalto	Lopes	www.lopes.com.br	R\$ 115.000,00	250,00	R\$ 460,00
					TOTAL	R\$ 7.653,52

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
 Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 2: Memorial de Cálculo

Avaliação considerando-se o valor do m²

Média Aritmética do valor do m² das 15 amostras pesquisadas

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 15 amostras}}{15} = \frac{\text{R\$ 7.653,52}}{15} = \text{R\$ 510,23}$$

Valor do imóvel = área do imóvel x R\$ / m² médio

$$\text{Valor do imóvel na média aritmética} = 160 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 510,23} = \text{R\$ 81.636,80}$$

Média homogeneizada

Elimina-se as amostras considerando-se a observação do avaliador
 Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa

$$\text{Média homogeneizada} = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 13 amostras}}{13} = \frac{\text{R\$ 6.534,86}}{13} = \text{R\$ 502,68}$$

Valor do imóvel da média homogeneizada = área total do imóvel x R\$ / m²

$$\text{Valor do imóvel na média homogeneizada} = 160 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 502,68} = \text{R\$ 80.428,80}$$

OBS: Foram retiradas as amostras 9 e 14 (mais baixa e mais alta)

Média ponderada

Valor da média aritmética:	R\$ 510,23	+20% =	R\$ 612,28
	R\$ 510,23	-20% =	R\$ 408,18

Amostras acima de R\$ 612,28 / m² e abaixo de R\$ 408,18 / m², serão retiradas para efeito do cálculo.

Foram retiradas amostras de números: 5, 8, 9 e 14, com isso sobraram 11 amostras.

$$\text{Média ponderada} = \frac{\text{Soma o valor do m}^2 \text{ das 11 amostras}}{11} = \frac{\text{R\$ 5.433,96}}{11} = \text{R\$ 494,00}$$

Valor do imóvel da média ponderada = área total do imóvel x média ponderada

$$\text{Valor do imóvel na média ponderada} = 160 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 494,00} = \text{R\$ 79.040,00}$$

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

Conclusão

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 80.000,00	(Arredondamento até 1%)
Limite inferior: R\$ 72.000,000	(Variação até o máximo 10%)
Limite superior: R\$ 88.000,00	(Variação até o máximo 10%)

Valor arredondado: R\$ 80.000,00 (arbitrado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 3: Avaliação da benfeitoria

Avaliação pelo CUB – Custo Unitário Básico

Valor do m² = R1

Valor do m² = R\$ 2.080,78

O valor acima deve ser depreciado em função das condições da construção, portanto utilizamos o MÉTODO HEIDECKE.

Levando-se em conta que a referida construção se enquadra no item F – Necessitando de reparos simples a importantes, a depreciação será de 33,20% conforme a tabela citada no Anexo 10. Site: <https://ibaepe-nacional.com.br/site/>.

Então,

Valor do m² para CUB = R\$ 2.080,78 x 33,20%

Valor do m² para CUB = R\$ 1.389,96

Valor do CUB x área construída = R\$ 1.389,96 x 108,18 m²

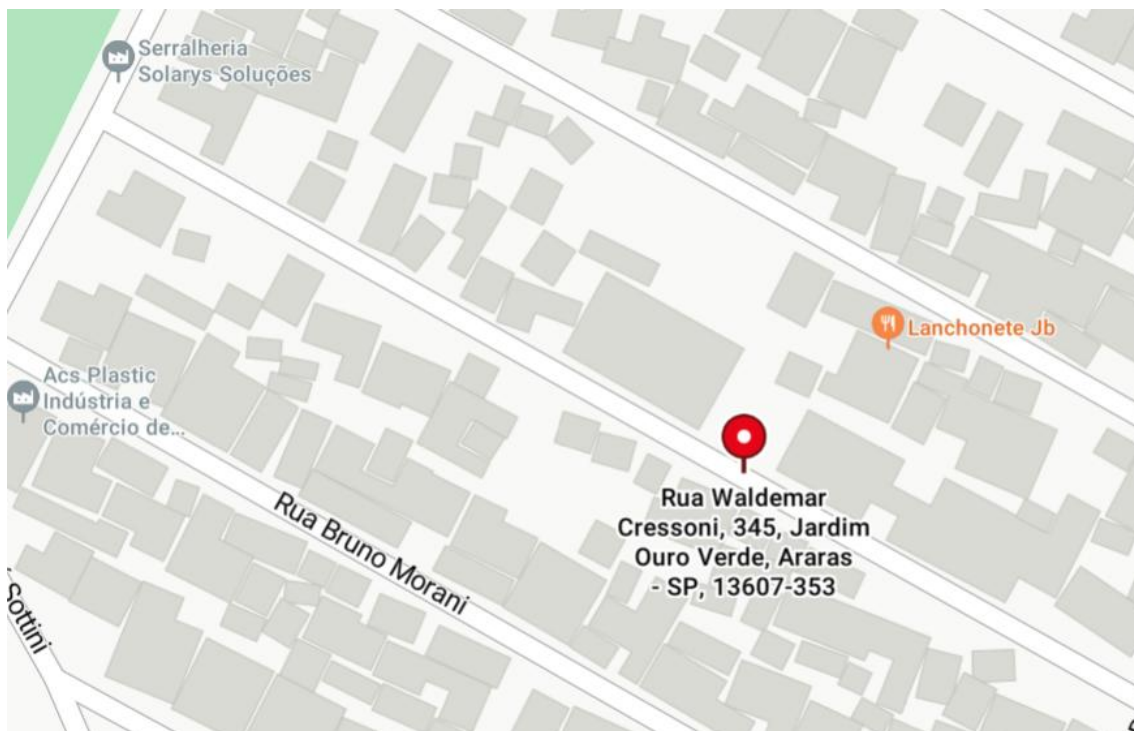
Valor do CUB = R\$ 150.365,87

Valor arredondado = R\$ 150.000,00 (arbitrado)

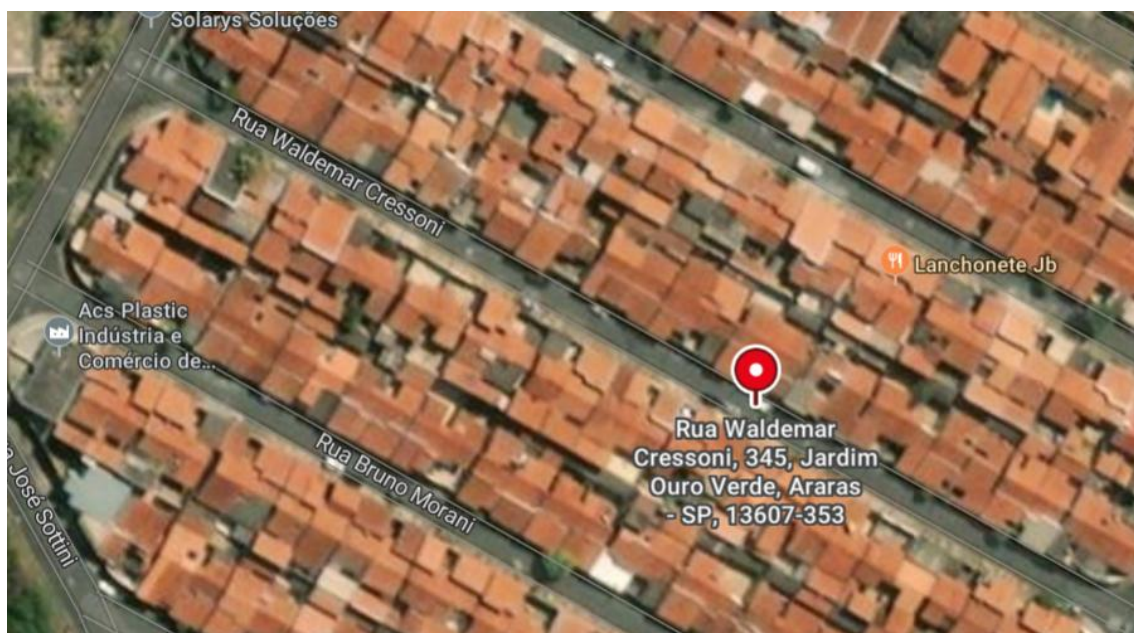
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 4: Mapa de localização – Rua Waldemar Cressoni, nº 345



ANEXO 5: Vista aérea – Rua Waldemar Cressoni, nº 345



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 6: Fotografias



Foto 1 – Fachada



Foto 2 – Garagem

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
 Engenheira Civil | CREA-5071141354



Foto 3 – Garagem



Foto 4 – Sala de estar

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354



Foto 5 – Sala de estar



Foto 6 – Corredor interno



Foto 7 – Cozinha

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354



Foto 8 – Cozinha



Foto 9 – Banheiro social



Foto 10 – Banheiro social

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354



Foto 11 – Quarto 1



Foto 12 – Quarto 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354



Foto 13 – Quarto 2



Foto 14 – Quarto 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

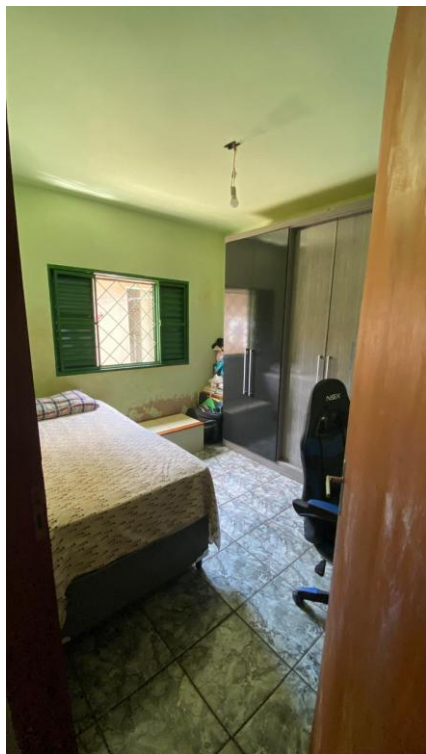


Foto 15 – Quarto 3



Foto 16 – Quarto 3



Foto 17 – Corredor lateral



Foto 18 – Corredor lateral

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354



Foto 19 – Quintal



Foto 20 – Quintal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354



Foto 21 – Corredor externo

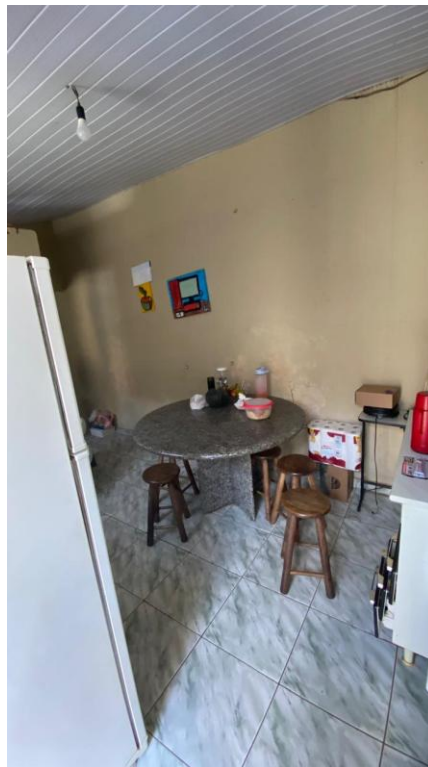


Foto 22 – Cozinha edícula



Foto 23 – Cozinha edícula

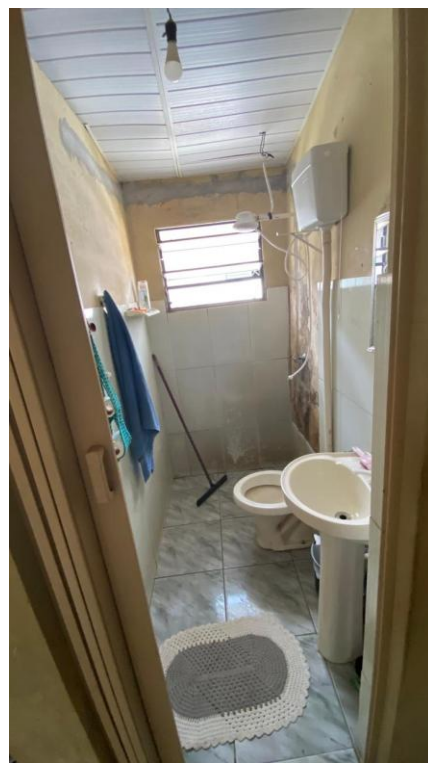


Foto 24 – Banheiro edícula

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354



Foto 25 – Quarto edícula



Foto 26 – Quarto edícula

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
 Engenheira Civil | CREA-5071141354

Matricula nº 24.492 - Página 2 de 2

R.4.M.24.492:- HIPOTECA.- Araras, 08 de setembro de 1.992.- **Devedores:-** ADILSON DOS SANTOS, e sua mulher d.NILZA NASCIMENTO DOS SANTOS, já qualificados.- **Credora :-** CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília - DF., CGC. do MF. 00.360.305/0001-04, representada por José Manoel Colombari, conforme consta do título.- **Título :-** Hipoteca.- **Forma do Título :-** Instrumento Particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação parcial, assinado nesta cidade de Araras, Estado de São Paulo, em data de 08 de julho de 1.992, em quatro vias e que foi apresentado em forma legal.- **Valor :-** CR\$ 16.028.331,81 (dezesesseis milhões, vinte e oito mil, trezentos e trinta e um cruzeiros e oitenta e um centavos).- **Condições:-** O valor acima será pago por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, do valor inicial de CR\$ 127.184,32, sendo a taxa nominal de juros de 4,70% ao ano e a taxa efetiva de 4,8025% ao ano, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a data do contrato.- **Garantia:-** Em primeira e especial hipoteca, e imóvel objeto da presente matrícula.-
 O Oficial Maior:-

-Alaôr Franzini-

Ao Escrivãocr\$ 66.020,55
 Ao Estadocr\$ 17.825,55
 A Cart. Serv.cr\$ 13.204,11
 Totalcr\$ 97.050,11
 Seis Pagos por Verba.Red.50%

AV.05-M.24.492:- DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA:- De conformidade com a Lei Municipal nº 2.446, de 21 de outubro de 1.992, a Rua 05, do Jardim Ouro Verde I, passou a denominar-se RUA WALDEMAR CRESSONI. Araras, 19 de agosto de 1.999. Eu, Erasmo Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.
 O Oficial Interino,

-Alaôr Franzini-

AV.06-M.24.492:- CANCELAMENTO:- Em virtude do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, assinado nesta cidade de Araras, Estado de São Paulo, em data de 08 de julho de 1.999, por José Geraldo Pacheco, gerente da Caixa Econômica Federal, agência desta cidade, e que foi apresentado em forma legal, fica CANCELADA a hipoteca objeto do registro número 04, da presente matrícula. Araras, 19 de agosto de 1.999. Eu, Erasmo Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.
 O Oficial Interino,

-Alaôr Franzini-

Ao Escrivão : R\$ 2,63
 Ao Estado : R\$ 0,71
 A Cart. Servent. R\$ 0,52
 TOTAL R\$ 3,86
 SELOS PAC. P/ VERBAS 158/159...

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o §1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. - Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). - **CERTIFICO** finalmente que, o último ato praticado na matrícula nº 24.492 é o constante da averbação nº 06. - O referido é verdade e da fé.- Araras, 04 de março de 2022.-

Dijlaines Lucas Ramos - Escrevente

Serventia R\$ 30,17 Estado R\$ 10,85 Fazenda R\$ 7,43 Reg. Civil R\$ 2,01 T.J. R\$ 2,62 MP. R\$ 1,83 ISS. R\$ 1,53 Total R\$ 64,44



Verifique a procedência desta certidão em <https://selodigital.tjsp.jus.br/> Leia o QR Code impresso ou consulte o número do Selo Digital abaixo:-
 1205503C3000000053380222I

(continua às fls.)

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 8: Boletim Econômico SINDUSCON novembro/2025



Boletim Econômico - Novembro de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100																
Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,85	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74
nov/25	304,64	0,27	3,81	3,98	344,15	0,23	4,82	4,97	261,59	0,35	2,30	2,50	317,84	0,00	5,74	5,74

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, novembro de 2025		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.203,96	56,86
Material	854,75	40,37
Despesas Administrativas	58,61	2,77
Total	2.117,32	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,83%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, novembro de 2025 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.080,78	0,28	R-1	2.545,33	0,26	R-1	3.084,53	0,26
PP-4	1.941,08	0,33	PP-4	2.372,48	0,25	R-8	2.487,53	0,25
R-8	1.850,22	0,32	R-8	2.117,32	0,27	R-16	2.695,45	0,27
PIS	1.441,38	0,38	R-16	2.057,91	0,27			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
 Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 9: Padrão da residência

Valores de Edificações



1.2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
 Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 10: Coeficiente de conservação

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 11: Categorização da residência para valores CUB

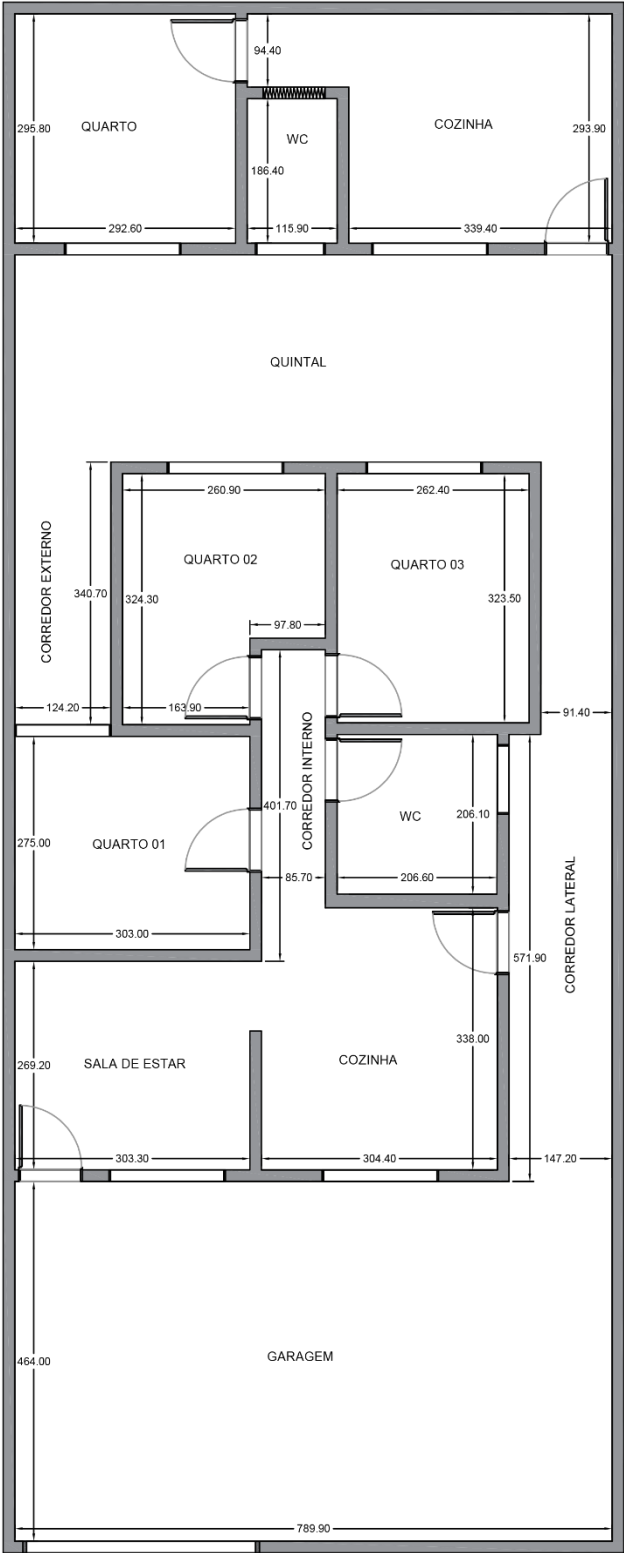
Tabela 1 - Características principais dos projetos-padrão:

Residência Unifamiliar		
Residência Padrão Baixo (R1-B)	Residência Padrão Normal (R1-N)	Residência Padrão Alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
Área Real: 58,64 m ²	Área Real: 106,44 m ²	Área Real: 224,82 m ²
Residência Popular (RP1Q)		
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha.		
Área Real: 39,56 m ²		

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ANEXO 12: Planta baixa elaborada por medições in-loco



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Perita Judicial
Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil | CREA-5071141354

ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 34 páginas todas de um lado só, assinadas digitalmente pelo avaliador, que subscreve esta última.

Araras, 22 de dezembro de 2025

Glória Pizani Menegasso
Engenheira Civil
CREA/SP 5071141354