

LAUDO PERICIAL

ENGENHEIRO CIVIL FABIO CAVICHIOLI DOS SANTOS

Referente ao assunto - Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

PROCESSO: 0002895-46.2025.8.26.061

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
1.1 Indicação do Processo	3
1.2 Qualificação do Perito	3
1.3 Objetivo	3
1.4 Finalidade	3
1.5 Atividades Básicas	4
1.6 Condições e Limitações	4
2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1 Identificação	5
2.2 Descrição do Imóvel	6
2.3 Macrorregião do imóvel periciado (Fernando Prestes-SP)	8
2.4 Caracterização da região	10
2.5 Diagnostico de Mercado	12
2.6 Infraestrutura urbana	13
3 METODOLOGIA	13
3.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores	14
3.2 Conceito de Valor e Avaliação de Bens	14
3.3 Especificação da Avaliação	15
3.4 Grau de Fundamentação e Nível de Precisão	16
4 DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
4.1 Coleta de Dados	18
4.2 Pesquisa Mercadológica	18
4.3 Valor Unitário Específico	21
5 CONCLUSÃO	22
ENCERRAMENTO	22
REGISTRO FOTOGRÁFICO	23
ANEXOS	34
ANEXO A – MEMÓRIA DE CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	34
Imóvel avaliando	34
Método empregado:	34
Imóveis amostrados para comparação:	34
Tabela de homogeneização:	35

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:.....	35
Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:	35
Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:	36
Cálculo do campo de arbítrio:	36
Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	36
Resultado final:	36
ANEXO B – AMOSTRAS DE IMÓVEIS PARA VALOR DE MERCADO	36
ANEXO C – MATRICULA DO IMÓVEL	39
ANEXO D – DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL	42
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	42

1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 Indicação do Processo

Processo nº: 0002895-46.2025.8.26.0619
Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação
Requerente(s): Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Vale do Piqueri Abcd Pr/sp
Requerido(a)(s): MARINA MAZZONI FERRARI, CPF 31343942861

1.2 Qualificação do Perito

Fabio Cavichioli dos Santos, portador do RG: 41.480.469-7 SSP/SP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia pelo CREA/SP nº: 5070661056, e registrado no Conselho Federal de Engenharia – CONFEA RNP: 2619302927, membro do AEAAT (Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Jaboticabal). Graduado em Engenharia Civil pelo Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior – ITES e Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias Rurais e Ambientais na faculdade EBPÓS (Escola Brasileira de Pós-Graduação).

1.3 Objetivo

O presente Laudo Pericial tem por objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel, objeto dos autos, mediante a aplicação de procedimentos técnicos fundamentados na Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653, considerando suas características e as condições do mercado imobiliário local.

1.4 Finalidade

A finalidade do presente Laudo é fornecer ao Juízo subsídios técnicos devidamente fundamentados para a adequada compreensão das características do imóvel avaliado, bem como determinar seu valor de mercado na data-base fixada, respondendo aos quesitos formulados e subsidiando tecnicamente a decisão judicial.

1.5 Atividades Básicas

Etapas desenvolvidas durante a realização do trabalho avaliatório.

- Perícia em data e horário: 03/03/2026 às 13:30 hs.

Local: Avenida Antônio Prado, n: 08, no município de Fernando Prestes - SP

Participaram da Perícia:

Sra. Marina Mazzoni Ferrari

- Caracterização do Imóvel;
- Diagnóstico de mercado;
- Coleta de dados: procedidas através de levantamentos realizados em anúncios, classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor do Imóvel;
- Considerações finais e conclusão;

1.6 Condições e Limitações

O presente Laudo de Avaliação observa as seguintes condições e limitações:

- Para a composição da amostra utilizada no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, buscou-se inicialmente identificar imóveis com características o mais semelhantes possível ao imóvel avaliando, considerando fatores como localização, área do terreno, área construída, padrão construtivo e tipologia do imóvel.

Entretanto, em razão de o município de Fernando Prestes/SP possuir mercado imobiliário reduzido, característico de municípios de pequeno porte, não foi possível localizar número suficiente de imóveis totalmente semelhantes ao avaliando em todos os aspectos considerados.

Diante dessa limitação, adotou-se como procedimento a seleção de imóveis com padrão construtivo semelhante, situados em bairros com características urbanísticas e de ocupação comparáveis. Na sequência, foram também considerados imóveis com características aproximadas quanto à área e tipologia construtiva, aplicando-se os devidos fatores de homogeneização, conforme preconizado pelas normas técnicas aplicáveis, a

fim de tornar os dados comparáveis ao imóvel avaliando, tal procedimento é comum em mercados de menor liquidez ou com reduzida oferta de imóveis similares, não comprometendo a confiabilidade do resultado, desde que adotados os devidos tratamentos técnicos dos dados coletados.

Ressalta-se que o município de Fernando Prestes/SP possui mercado imobiliário restrito, contando atualmente com apenas uma imobiliária atuante na intermediação local. Observou-se que a maior concentração de imóveis ofertados e efetivamente transacionados ocorre em bairros mais recentes da cidade, compostos predominantemente por edificações de construção relativamente recente. Tal característica difere do imóvel avaliando, que se trata de edificação construída há vários anos, inserida em contexto urbano consolidado, circunstância que também limitou a obtenção de amostras plenamente equivalentes, exigindo a adoção de critérios técnicos de homogeneização para compatibilização dos dados comparativos.

- Consideraram-se como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, obtidas de boa-fé e consideradas confiáveis.
- O trabalho desenvolvido e os resultados apresentados são válidos exclusivamente para a sequência metodológica adotada neste laudo, sendo vedada a utilização desta avaliação para fins diversos ou em associação com outros estudos.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho está amparada na legislação vigente que regulamenta o exercício profissional, bem como nas normas e regulamentos emitidos pelo respectivo conselho de classe.
- Para não extrapolar o escopo e a finalidade principal deste trabalho, foram dispensadas considerações de mérito jurídico relativas a títulos de propriedade, invasões, hipotecas, superposição de divisas e demais aspectos de natureza legal, os quais são de competência específica da esfera jurídica.
- Para a definição das amostras e respectivas classificações, a avaliação baseou-se em informações obtidas junto a corretores e anúncios de imobiliárias disponíveis ao público, cujos contatos foram devidamente registrados e disponibilizados.

2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Identificação

Imóvel com tipologia Residencial, localizado na Avenida Antônio Prado, n: 08, Centro no município de Fernando Prestes - SP, com matrícula nº 21.916 do Cartório de Registro de Imóveis do município de Taquaritinga - SP (Anexo C). No referido lote de 271,55 metros quadrados há uma área predial de 197,06 m². A referência Principal de estrada de acesso ao município é a Rodovia Armando Alves da Cunha que liga o município diretamente a Rodovia Washington Luíz.



Imagem 1: Fachada do imóvel avaliando

2.2 Descrição do Imóvel

Identificação geral

Trata-se de imóvel urbano destinado ao uso residencial, de padrão construtivo classificado como normal, com idade aparente estimada em aproximadamente 35 anos, considerando-se as características construtivas, materiais empregados e o estado geral de conservação observados durante a vistoria.

Distribuição dos ambientes

O imóvel é composto por sala, três dormitórios, cozinha, dois banheiros, depósito e lavanderia, além de áreas cobertas nas laterais e aos fundos e garagem coberta com capacidade para dois veículos.

Sistema construtivo

A edificação é executada em alvenaria de vedação convencional com tijolos cerâmicos e estruturada por colunas em concreto armado. Não foi possível verificar diretamente o sistema de fundação adotado; contudo, durante a vistoria realizada *in loco*, não foram observadas manifestações patológicas aparentes que indicassem comprometimento estrutural.

Revestimentos e acabamentos

Os pisos internos são revestidos em cerâmica, enquanto as áreas externas apresentam calçadas em concreto desempenado ao longo de sua extensão. As paredes internas e externas possuem revestimento em reboco com pintura em tinta látex, sendo que nos banheiros e na cozinha há revestimento em azulejo cerâmico em toda a extensão das paredes. Na lavanderia não há revestimento cerâmico nas paredes.

Equipamentos e elementos fixos

A cozinha possui bancada com pia em granito. Nos banheiros observou-se a presença de lavatório em material mármore sintético, vaso sanitário em louça e conjunto de acessórios sanitários.

Na área coberta aos fundos encontra-se pia com bancada em granito, churrasqueira pré-moldada e espaço destinado à lavanderia equipado com tanque em material mármore sintético.

Cobertura e forros

A cobertura da edificação é composta predominantemente por telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira em praticamente toda a área edificada. Apenas o depósito e o banheiro localizados aos fundos possuem cobertura em telhas de fibrocimento. Os ambientes internos contam com forro em PVC.

Esquadrias

As esquadrias das janelas dos dormitórios, sala e cozinha são em aço com pintura esmaltada e fechamento em vidro. As portas externas são em aço com pintura esmaltada, enquanto as portas internas são em madeira com pintura esmaltada.

Instalações

As instalações elétricas e hidráulicas são compatíveis com o padrão construtivo do imóvel e encontravam-se em funcionamento no momento da vistoria.

Elementos externos

O lote encontra-se totalmente murado, possuindo portão frontal do tipo correr em grade metálica fabricada em aço com pintura em esmalte.

Estado de conservação

Observação técnica da vistoria

O registro fotográfico anexo integra o presente laudo, complementando e corroborando tecnicamente as características construtivas e o estado de conservação ora descritos.

Origem do Povoado

Mais tarde, a família Mendes adquiriu terras compreendendo em lotes que teriam pertencido a Sesmaria. Em fins do século XIX, as terras foram divididas conforme sentença homologada em 16 de maio de 1898, entre 65 condôminos, a citar alguns: Anna Flauzina de Jesus, Francisco Salles de Almeida Leite, Francisco José Ferraz, Francisco Thomaz Villela, Francisco da Cunha Villela, Honório Alves da Cunha, Joaquim Leonel Ferraz, Dr. Luiz Santos Dumont (irmão de Alberto Santos Dumont), Leonel José Ferraz, Marcos Villela Louzada.

Embora a Fazenda Mendes tivesse sido dividida judicialmente no ano de 1898, algumas famílias teriam se fixado na região antes dessa partilha.

Leonel José Ferraz, vindo da cidade de São Carlos/SP fixou-se em Aparecida do Monte Alto atraído pela grande quantidade de madeira existente na região. Adquiriu terras à margem do Ribeirão dos Mendes e construiu a primeira habitação de madeira. Leonel denominou estas plagas de “Matão”, devido à exuberância de verde. Seduzidas pela atividade da madeira, as pessoas que se dirigiam à região referiam-se a ela como “Matão do Leonel”.

A partir de então, atraídos por motivos econômicos, desbravadores adquiriram propriedades na região e nela se estabeleceram (são considerados os fundadores do município). Em 1894, Francisco Salles de Almeida Leite adquiriu terras iniciando a primeira lavoura de café. Por volta de 1903, o italiano José Agustoni adquiriu terras onde hoje localiza-se a sede do município, trabalhando no transporte de cargas e passageiros e no comércio. No ano de 1904, o comerciante Júlio Freitas da Silva e o madeireiro Joaquim Gorgulho estabeleceram-se no município, assim como Giácomo Pedrassoli, cafeicultor que instalou as primeiras máquinas de beneficiamento de café e arroz.

Em 1909, chegou ao povoado os trilhos da Estrada de Ferro Araraquara, funcionando como principal meio de escoamento da produção agrícola do "Matão do Leonel" que passou a chamar-se Fernando Prestes em homenagem ao Coronel Fernando Prestes de Albuquerque, por sugestão de Francisco Salles de Almeida Leite.

Imigrantes

O processo migratório exerceu importante influência na formação do país. Com a ascensão da lavoura de café, associada à fertilidade das terras fernando-prestenses, muitas famílias fixaram-se na região, contribuindo em vários setores da economia do município, principalmente os italianos na agricultura, os portugueses na agricultura e comércio, os sírio-libaneses no comércio. Entre muitas famílias, citam-se algumas.

Por ocasião da II Guerra Mundial, foi realizado um recadastramento dos imigrantes no país. O livro "Cidade de Fernando Prestes: resgate de sua memória", apresenta alguns imigrantes (país de origem, filiação, chega ao país, matrimônios e outros) que a época se recadastrou junto a Delegacia de Polícia de Fernando Prestes.

Distrito de Paz

Com o desenvolvimento, o povoado passou a ter relevância nos contextos político, social, histórico e geográfico do estado, motivo pelo qual em 29 de dezembro de 1914, foi criado o Distrito de Paz de Fernando Prestes, no município de Monte Alto e Comarca de Jaboticabal. Nesse sentido, passou a ter mais autonomia, sendo criado na ocasião o cargo de subprefeito.

Nas proximidades do imóvel, de 50 a 500 metros encontramos, dentre outros:

- ## 2.6 Infrastruttura urbana

3 METODOLOGIA

Entre os métodos previstos nas referidas normas, adotou-se aquele considerado mais adequado às características do imóvel avaliando e à disponibilidade de informações confiáveis

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É de uso exclusivo do Conselho Nacional de Defesa da Informação (CNDI) e não deve ser divulgado sem a devida autorização. Qualquer violação das regras de segurança pode resultar em sanções legais e disciplinares. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002299-46.2023.8.26.0600 e código 0002299-46.2023.8.26.0600.

3.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores

De acordo com a ABNT NBR 14653-1, esse método “identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra”.

No presente trabalho foi adotado o tratamento por fatores, procedimento que consiste na aplicação de coeficientes de ajuste destinados a corrigir diferenças observadas entre o imóvel avaliando e os imóveis integrantes da amostra, atributos estes que influenciam diretamente na formação dos preços de mercado.

Dessa forma, a partir da coleta de dados comparáveis e da aplicação dos respectivos fatores de homogeneização, obtém-se um conjunto de valores unitários ajustados, permitindo a determinação do valor de mercado mais representativo para o imóvel em análise.

3.2 Conceito de Valor e Avaliação de Bens

Valor de mercado é a expressão monetária mais provável pela qual um bem seria negociado em determinada data de referência, em condições normais de mercado, entre partes independentes, conhecedoras das características do bem e não sujeitas a pressões ou interesses que comprometam a livre negociação.

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Ainda conforme a mesma norma, a avaliação de bens consiste em:

O valor de mercado pressupõe a existência de um mercado caracterizado por condições de concorrência adequada, no qual se observam, de forma geral, as seguintes premissas:

- ### 3.3 Especificação da Avaliação

“A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza) da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

O nível de precisão está condicionado à qualidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos estudados. Para tal precisão, impõe ainda, a confiabilidade de cada um dos elementos estudados seja assegurada quanto:

- Idoneidade e a completa identificação das fontes;
- Descrição das características;

fabiocavichi@hotmail.com (16) 99762-7849 **CAVIC** Engenharia Diagnostica, Avaliações e Pericias

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação 2 e Precisão 2

4 DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Coleta de Dados

A coleta de dados constitui o pilar fundamental de qualquer avaliação, por representar a etapa inicial do processo, na qual são levantadas informações referentes a imóveis com características semelhantes ao bem avaliando. Esses dados, após o devido tratamento técnico, conferem sustentação e confiabilidade aos resultados apresentados neste Laudo de Avaliação.

O avaliador, dentro das possibilidades e limitações do mercado, selecionou amostras de imóveis disponíveis, priorizando aqueles que apresentam características físicas, funcionais e locacionais o mais próximas possível do imóvel objeto deste estudo.

4.2 Pesquisa Mercadológica

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Para a seleção das amostras, o Perito avaliador contou com o apoio e a colaboração de corretor de imóveis da imobiliária atuante no município, a fim de identificar bairros e propriedades com maior grau de semelhança em relação ao imóvel avaliando, considerando aspectos como localização, padrão construtivo, área e estado de conservação.

Os imóveis utilizados na pesquisa encontram-se regularmente anunciados por imobiliária local, sendo suas informações passíveis de verificação pública.

Ressalta-se que o mercado imobiliário local apresenta reduzido número de transações envolvendo imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando, uma vez que a maior parte das negociações recentes ocorre com imóveis novos em bairros mais recentes do município.

Foram analisadas 07 (sete) amostras, apresentadas a seguir:

Pesquisa		Area	Valor Anunciado	Valor Unitário	Fonte	Contato
Elemento	Natureza	Construída	(R\$)	(R\$/m²)		
1	Oferta	92,00	R\$ 160.000,00	R\$ 1.739,13	Proprietária Janaina	17 99708 4714
2	Oferta	93,03	R\$ 250.000,00	R\$ 2.687,30	Imobiliária Inovar	16 99729-9245
3	Oferta	83,86	R\$ 250.000,00	R\$ 2.981,15	Imobiliária Inovar	16 99729-9245
4	Oferta	67,58	R\$ 250.000,00	R\$ 3.699,32	Imobiliária Inovar	16 99729-9245
X 5	Oferta	66,23	R\$ 250.000,00	R\$ 3.953,81	Imobiliária Inovar	16 99729-9245
6	Oferta	85,43	R\$ 230.000,00	R\$ 2.692,26	Imobiliária Inovar	16 99729-9245
X 7	Oferta	83,33	R\$ 120.000,00	R\$ 1.440,57	Imobiliária Inovar	16 99729-9245

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F4: ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Site: <https://www.transparencia.org.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0082899-46.2023.8.26.0600 e código K047531nj.

- Dessa forma, para fins de homogeneização dos dados, adotou-se coeficiente de 0,90 para elementos em oferta e 1,00 para elementos com valores efetivamente transacionados.

Fator destinado a ajustar as diferenças de valor decorrentes da localização do imóvel avaliando em relação aos elementos comparativos, considerando aspectos como inserção urbana, padrão do entorno, infraestrutura disponível, facilidade de acesso, proximidade a equipamentos urbanos, atratividade e aceitação da região no contexto do mercado imobiliário local.

Para o imóvel avaliando foi adotado o coeficiente 1,00, por representar a referência locacional utilizada na presente avaliação.

Utilizou-se o coeficiente 1,00 para o padrão correspondente ao avaliando, aplicando-se variação de + ou - 30% para os padrões superiores ou inferiores.

- **Fator Padrão Construtivo:** Fator destinado a equalizar diferenças relacionadas ao padrão das edificações, considerando aspectos como arquitetura empregada, qualidade construtiva, padrão de acabamento, existência de garagem ou vagas de estacionamento, bem como demais características construtivas que influenciam a percepção de valor pelo mercado.

Utilizou-se o coeficiente 1,00 para o padrão correspondente ao avaliando, aplicando-se variação de + ou - 30% para os padrões superiores ou inferiores.

- **Fator Estado de Conservação:** Fator destinado a ajustar as diferenças entre o estado de conservação do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, considerando

aspectos como nível de manutenção, desgaste natural dos materiais, eventuais reformas realizadas e necessidade de reparos aparentes.

Para o imóvel avaliando foi adotado o coeficiente 1,00, por apresentar bom estado de conservação, com indícios de manutenção de pintura recente em parte do imóvel e ausência de manifestações patológicas que possam comprometer seu desempenho ou valor de mercado.

Utilizou-se o coeficiente 1,00 para o padrão correspondente ao avaliando, aplicando-se variação de + ou - 30% para os padrões superiores ou inferiores.

4.3 Valor Unitário Específico

O valor unitário específico do metro quadrado encontrado para o Imóvel avaliando é de R\$ 1.319,74 reais. Considera-se no valor unitário específico a média de todas as amostras homogeneizadas e saneadas, com o campo de arbítrio dentro do intervalo de confiança, ou seja, exclui-se as amostras que ficaram fora do intervalo de +/- 40% em torno da última média ou fora da média do desvio padrão. O Imóvel de número 5 e 7 ficaram fora do intervalo da média e foi eliminado, e posteriormente refeito o cálculo.

Abaixo a tabela com o resumo das amostras com aproveitamento, homogeneizadas e saneadas, e a memória de cálculo completa encontra-se no (anexo A).

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	R\$/m² homog.
1	1.739,13	0,90	1,00	1,10	1,10	1.893,91
2	2.687,31	0,90	0,80	0,70	0,80	1.083,52
3	2.981,16	0,90	0,80	0,70	0,80	1.202,00
4	3.699,32	0,90	0,80	0,80	0,80	1.704,65
6	2.341,10	0,90	0,90	0,70	0,80	1.061,92

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, obteve-se um conjunto de valores unitários homogêneos, representativos do mercado imobiliário local, os quais serviram de base para a determinação da estimativa de valor do imóvel avaliando.

Valor médio encontrado através das amostras homogeneizadas e saneadas, com o campo de arbítrio dentro do intervalo de confiança.

$$\text{Valor final} = \text{R\$ } 1.319,74 * 197,06 = \text{R\$ } 260.067,96$$



Foto 5: Garagem



Foto 6: Corredor externo a direita



Foto 7: Area ao fundo do Imóvel



Foto 8: Lavanderia e a direita porta de entrada do banheiro localizado ao fundo do Imóvel



Foto 9 e 10: Banheiro ao fundo do Imóvel



Foto11: Vista para área e a direita depósito, localizado ao fundo do Imóvel



Foto 12: Cozinha



Foto 13: Cozinha

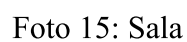
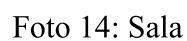




Foto 16 e 17: Banheiro Interno



Foto 18: Quarto 1



Foto 19: Quarto 1



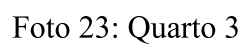
Foto 20: Quarto 2



Foto 21: Quarto 2



Foto 22: Quarto 3



ANEXOS

ANEXO A – MEMÓRIA DE CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$ 260.000,00

Imóvel avaliando

Rua Antônio Prado, 08

Área: 197,06 m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: OFERTA TRANSAÇÃO
- F2: LOCALIZAÇÃO
- F3: PADRÃO CONSTRUTIVO
- F4: ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Rua Derval Lindo Moraes 119 Jardim Portugal

Área: 92m²

Valor: R\$160.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.739,13

Fator de homogeneização OFERTA TRANSAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização PADRÃO CONSTRUTIVO: 1,10

Fator de homogeneização ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 1,10

Imóvel 2:

Rua Augusto Massei nº 298, Jd Planalto

Área: 93m²

Valor: R\$250.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.687,31

Fator de homogeneização OFERTA TRANSAÇÃO: 0,90

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,80

Fator de homogeneização PADRÃO CONSTRUTIVO: 0,70

Fator de homogeneização ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 0,80

Imóvel 3:

Rua Augusto Massei nº 292, Jd Planalto

Área:	84m ²
Valor:	R\$250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.981,16
Fator de homogeneização OFERTA TRANSAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,80
Fator de homogeneização PADRÃO CONSTRUTIVO:	0,70
Fator de homogeneização ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	0,80

Imóvel 4:

Rua Aparecido Estruzani n° 409, Vila Carlim

Área:	68m ²
Valor:	R\$250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.699,32
Fator de homogeneização OFERTA TRANSAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,80
Fator de homogeneização PADRÃO CONSTRUTIVO:	0,80
Fator de homogeneização ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	0,80

Imóvel 6:

Rua Resende Turbiani n° 593, São Benedito

Área:	85m ²
Valor:	R\$200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.341,10
Fator de homogeneização OFERTA TRANSAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	0,90
Fator de homogeneização PADRÃO CONSTRUTIVO:	0,70
Fator de homogeneização ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	1.739,13	0,90	1,00	1,10	1,10	1.893,91
2	2.687,31	0,90	0,80	0,70	0,80	1.083,52
3	2.981,16	0,90	0,80	0,70	0,80	1.202,00
4	3.699,32	0,90	0,80	0,80	0,80	1.704,65
6	2.341,10	0,90	0,90	0,70	0,80	1.061,92

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 1.389,20$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 384,00$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

$$\text{Amostra 1: } d = |1.893,91 - 1.389,20| / 384,00 = 1,31 < 1,65$$

(amostra pertinente)

	1 - Oferta R\$ 160.000,00 Rua Derval Lindo Moraes 119 Jardim Portugal Area Terreno 200,00 M² Área Construída 92,00 M² Casa com forro, coberta com telha de cerâmica, 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e vaga para 2 carros. Janaina 17 99708-4714
	2 - Oferta R\$ 250.000,00 Rua Augusto Massei n° 298, Jd Planalto Área Construída: 93,03 m² Área Terreno: 137,50 m² Casa de laje, coberta com telha de cerâmica, 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e garagem para 2 carros. Imobiliária Innovar 16 99729-9245
	3 - Oferta R\$ 250.000,00 Rua Augusto Massei n° 292, Jd Planalto Área Construída: 83,86 m² Área Terreno: 137,50 m² Casa de laje, coberta com telha de cerâmica, 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e garagem para 2 carros. Imobiliária Innovar 16 99729-9245
	4 - Oferta R\$ 250.000,00 Rua Aparecido Estruzani n° 409, Vila Carlim Área construída 67,58 m² Área do terreno 130,77 m² Casa de laje, coberta com telha de cerâmica, 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e garagem para 2 carros. Imobiliária Innovar 16 99729-9245

	5 – Oferta R\$ 250.000,00 Av. Luiz Frare nº 1409, Vila Carlim Área construída 66,23 m² Área do terreno 126,18 m² Casa de laje, coberta com telha de cerâmica, 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e garagem para 2 carros. Imobiliária Innovar 16 99729-9245
	6 – Oferta R\$ 200.000,00 Rua Resende Turbiani nº 593, São Benedito Área construção: 85,43 m² Área do terreno: 200,00 m² Casa de laje, coberta com telha de cerâmica, 2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviço e garagem para 1 carros. Imobiliária Innovar 16 99729-9245
	7 – Oferta R\$ R\$120.000 Av. 7 de setembro nº 85, Centro Área construída: 83,33 m² Área do terreno: 252,00 m² Casa de forro pvc, coberta com telha de cerâmica, 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e garagem para 1 carros. Casa antiga e necessitando de reforma. Imobiliária Innovar 16 99729-9245

(Cópia retirada dos autos em fls. 03 - 05)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

-01-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: TERRENO "3", de formato irregular, situado à Avenida Antonio Prado, no distrito e município de Fernando Prestes, desta comarca, cujas medidas e confrontações são as seguintes: Partindo-se do ponto D, cravado junto ao alinhamento predial par da Avenida Antonio Prado, distante 41,80ms. do alinhamento predial par da Rua David Marini; desse ponto segue com rumo de 24°57'09"SE e distancia de 10,94ms., até o ponto "2", sobre o alinhamento predial par da Avenida Antonio Prado. Do ponto "2" segue com rumo de 71°50'21"NE e distancia de 25,00ms., até o ponto "F", confrontando com o terreno "4". Do ponto "F" segue com o rumo de 24°57'09"NO e distancia de 10,94ms. até o ponto "E", confrontando com a área remanescente. Do ponto "E" segue com rumo de 71°50'21"SO e distancia de 25,00ms. até o ponto "D", ponto de partida, confrontando com o terreno "2"; fechando assim o perímetro e perfazendo uma área de 271,55ms2.-

PROPRIETÁRIOS: ALCIDES FERRARI, encarregado de montagem, portador do RG. nº 3.944.419-SSP/SP. e do CPF/MF. sob nº 107.327.808-53 e sua esposa LUCIA MAZZONI FERRARI, do lar, portadora do RG. nº 2.017.887-SSP/SP. e do CPF/MG. sob nº 205.376.258-70, ambos brasileiros, casados no regime da separação legal de bens, na vigência da lei do divórcio, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo.-

TÍTULO ANTERIOR: Matrícula nº 14.428, Livro "2", deste Registro.-
Taquaritinga, 29 de abril de 2.002.-

☐ Oficial Interino.

Protocollo n° 62.720.-

Wilson Jonas Pereira Pinto

"R.01" - Em 15 de janeiro de 2.007.-

(PARTILHA)

Por Formal de Partilha, datado de 07 de dezembro de 2.006, extraído pelo Cartório da 1ª Vara Judicial da comarca de Monte Alto-SP., dos autos de Separação Judicial Consensual (feito nº 352/2004) do casal **ALCIDES FERRARI** e **LUCIA MAZZONI FERRARI**, assinado pelo MM. Juiz de Direito daquela Vara, Dr. Paulo de Tarsso da Silva Pinto, consta

CNM: 120055.2.0021916-15

MATRÍCULA

21.916

FICHA

01

VERSO

que por sentença que homologou a partilha transitada em julgado em 10 de agosto de 2.006, foi decretada a separação judicial consensual do casal acima e homologada a partilha dos bens, passando o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$ 8.282,26 (oito mil, duzentos e oitenta e dois reais e vinte e seis centavos), a pertencer na sua totalidade à varoa, que volta a assinar o seu nome de solteira, ou seja, **LUCIA MAZZONI**.- O Oficial (Nelson Luis Milanetto).- Rolo nº 2.452 - Protocolo nº 79.179.-

"AV.02"- Em 29 de maio de 2020. - (RG /RETIFICAÇÃO CPF)

Procede-se a presente, nos termos das cópias autenticadas das Carteiras de Identidade e do CPF/MF, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que a proprietária **LUCIA MAZZONI**, é portadora também da Carteira de Identidade nº 65.658.823-8-SSP/SP, e está inscrita no CPF/MF nº 205.376.258-60, e não como anteriormente constou. Com demais dados já constantes na matrícula.- A Oficiala Designada, (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 138.412, de 06/05/2020. - Selo Digital: 120055391010000013841220N.-

"AV.03" - Em 29 de maio de 2020. - (DIVÓRCIO)

Procede-se a presente, nos termos da Certidão de Casamento (matrícula nº 115055 01 55 1981 2 00038 159 0011185 17), e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que foi procedida a **CONVERSÃO DA SEPARAÇÃO JUDICIAL EM DIVÓRCIO** da proprietária **LUCIA MAZZONI**, já qualificada, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Taquaritinga/SP, Dr. Rogério de Aguiar Munhoz Soares, processo nº 1637/09, datada de 09/08/2011, transitada em julgado em 30/09/2011, dando por encerrado, definitivamente, a sociedade conjugal. - A Oficiala Designada, (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 138.412, de 06/05/2020. - Selo Digital: 120055391010000013841220N.-

"AV.04" - Em 29 de maio de 2020. - (CADASTRO MUNICIPAL)

Procede-se a presente, nos termos da Certidão de Valor Venal, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que o imóvel desta matrícula possui o cadastro municipal nº 11491-20.- A Oficiala Designada, (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 138.412, de 06/05/2020. - Selo Digital: 120055391010000013841220N.-

Continua ficha 02

CNM: 120055.2.0021916-15

MATRÍCULA
21.916FICHA
02

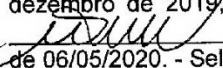
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TAQUARITINGA - SP - CNS 12.005-5

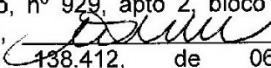
Marinho Dembinski Kern - Oficial

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

"AV.05" - Em 29 de maio de 2020. - (FALECIMENTO)

Procede-se a presente nos termos da cópia autenticada da Certidão de Óbito (matrícula nº 111419 01 55 2019 4 00208 002 0124583 90) e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar o **falecimento** da proprietária **LUCIA MAZZONI**, já qualificada, ocorrido aos 14 de dezembro de 2019, em São Bernardo do Campo/SP.- A Oficial Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 138.412, de 06/05/2020. - Selo Digital: 120055391010000013841220N.-

"R.06" - Em 29 de maio de 2020. - (PARTILHA)

Por Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, lavrada pelo 21º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no Livro nº 3851, pág. 325/337, datada de 08 de abril de 2020, dos bens deixados por **LUCIA MAZZONI**, já qualificada, e demais documentos que ficam digitalizados nesta Serventia Extrajudicial, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, com valor estimado em R\$ 8.282,26 (oito mil, duzentos e oitenta e dois reais e vinte e seis centavos), foi partilhado da seguinte forma: **1) a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula** foi atribuída a herdeira filha **MELISSA MAZZONI**, brasileira, designer, portadora da Carteira de Identidade nº 24.785.158-9-SSP/SP e do CPF/MF nº 205.384.578-30, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **EDER VIANA DE SOUZA**, brasileiro, médico, portador da Carteira de Identidade nº 10.941.625-9-SSP/SP e do CPF/MF nº 041.938.078-78, residentes e domiciliados na Rua Soror Angélica, nº 555, apto 13, Vila Ester, em São Paulo/SP; **2) a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula** foi atribuída a herdeira filha **MARINA MAZZONI FERRARI**, brasileira, solteira, supervisora, portadora da Carteira de Identidade nº 24.784.845-1-SSP/SP e do CPF/MF nº 313.439.428-61, residente e domiciliada na Avenida Taboão, nº 929, apto 2, bloco 8, Taboão, em São Paulo/SP.- A Oficial Designada,  (Maria Lenir Pinotti Anselmo).- Prenotação nº 138.412, de 06/05/2020. - Selo Digital: 120055391010000013841220N.-

ANEXO D – DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDO PRESTES
PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDO PRESTES
 RUA SÃO PAULO, 57 - CENTRO
 CNPJ: 47.826.763/0001-50
 Ficha Cadastral Exercício: 2026

Data de Emissão: 03/03/2026 11:08

DADOS CADASTRAIS							
Cadastro: 11491-20	Inscrição: 21916	Setor: 00038	Quadra: 00000	Lote: 03	Unidade: Cadastro:	Seção:	Face:
Cobrança: NORMAL	Período:	Lei:	Alteração: 13/01/2026				Valor Venal: 56426,52
Proprietário				Compromissário e/ou Co-responsável			
Nome: MARINA MAZZONI FERRARI				Nome: MARINA MAZZONI FERRARI			
CPF/CNPJ: 313.439.428-61				CPF/CNPJ: 313.439.428-61			
RG/Inscrição: 247848451				RG/Inscrição: 247848451			
Endereço do Imóvel				Endereço de Correspondência			
Logradouro: AVENIDA - ANTONIO PRADO, 00008				Logradouro: AVENIDA - ANTONIO PRADO, 08			
Bairro: JARDIM FERRARI				Bairro: CENTRO			
Loteamento:				Cidade: FERNANDO PRESTES			
Complemento:				Complemento:			

Características do Terreno					
Área do Terreno: 271,55	Valor Venal: 7.953,70	Profundidade:	Testada: 10,94	Lad. Esquerdo:	Lad. Direito:
Zoneamento: (ZU3)		Fração Ideal: 1,00			
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0009 - Imposto Territorial	0004 - Com Fecho Com Passeio	0010 - Conservação Vias	0001 - Sim	0011 - Coleta de Lixo	0001 - Sim
0012 - Limpeza Pública	0001 - Sim	0001 - Pavimentação	0001 - Sim	0002 - Utilização	0001 - Residência
0003 - Tipo	0001 - Casa/Sobrado	0004 - Estrutura	0004 - Alvenaria	0005 - Cobertura	0002 - Telha Cerâmica
Características da Edificação					
Área Edificada: 197,06	Valor Venal: 48.472,82	Data de Construção:			
Tipo Edificação: Medio		Área Edif. Total: 197,06			
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0006 - Situação	0004 - Isolada	0007 - Conservação	0002 - Regular		

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos