



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP

Proc. Nº 0003434-27.2025.8.26.0032

Exeqte **Alessandra Aleixo dos Santos**
Advogado: **Paulo Augusto Nogueira Rodero**
Advogada: **Giovanna Santos Scudellari**

Exectdo **José Renato Franco de Oliveira**
Advogado: **Aparecido de Andrade**
Advogado: **Matheus Cortez de Souza**

SUELEN CARVALHO PINHEIRO, brasileira, solteira, avaliadora e corretora de imóveis, portadora do RG n. 40.262.159-1, inscrita no CPF n. 369.693.948-08, PIS: 268.69477.95-5, com escritório profissional a rua Brasil, n.208, São João em Araçatuba/SP, CEP 16.025-010, CCM 106378, e-mail:scpgrafo@gmail.com, telefone: (18) 99140-0375 e (18) 3304-3466, tendo sido nomeada por Vossa Excelência, nos autos da ação em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar o resultado do Laudo de Parecer Técnico do imóvel avaliando.



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

Localizada na Rua Antônio dos Santos Ribeiro 339 Bloco 01 APTO 33 – Residencial Daniele, município de Araçatuba/SP.

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de alienação e locação.

Interessado:

Alessandra Aleixo dos Santos

Corretora de Imóveis:

Suelen Carvalho Pinheiro
Rua Brasil, 208 - São João , Araçatuba/SP
Creci nº 180418F CNAI 40001
Fone: (18)99140-0375- E-mail: scpgrafo@gmail.com

Ilmo. Sra. Alessandra Aleixo dos Santos

Suelen Carvalho Pinheiro, Corretora de Imóveis com registro no CRECI/SP sob o nº 180418F e CNAI 40001, com escritório na Rua Brasil 208, São João, Araçatuba/SP na qualidade de Avaliadora Imobiliária contratada por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de doação. Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

Apartamento nº33, localizado no 3º andar do Bloco 01, do Residencial Daniele, situado na Rua Antônio dos Santos Ribeiro, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, 50,905 M² de área útil, que acrescida de da área de uso comum de 30,78 M², perfazendo a área construída de 81,69 M², correspondendo no terreno a fração ideal de 0,04167, com direito ao uso de uma vaga de garagem localizada no térreo, o terreno onde está assentado o edifício encerra a área de 1.801,49 M². Imóvel contendo sala, cozinha, 02 dormitórios, 1 banheiro, piso cerâmico, teto laje, garagem.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 03/07/2025. A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação. Atualmente o imóvel avaliando encontra-se ocupado. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota. O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se na página .

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 4 (quatro) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas:

 Nº 	Área Total	Valor R\$	R\$ / M²
1º Cond. ParqueTrianon	59,00	192.000,00	3254,23
2º Cond. Alta Vista	45,00	167.000,00	3711,11
3º Cond.Parque Arizona	50,00	130.000,00	2600,00
4º Cond.Aloha	44,00	140.000,00	3103,44

* Preço tipo "Oferta"



EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta. Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

[Nº]	Área Total	Valor R\$	R\$ / M²
1º Cond. ParqueTrianon	59,00	172.800,00	2928,81
2º Cond. Alta Vista	45,00	150.300,00	3340,00
3º Cond.Parque Arizona	50,00	117.000,00	2340,00
4º Cond.Aloha	44,00	126.000,00	2863,63

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%.

DEPRECIACÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

[Nº]	Área Total	Valor R\$	R\$ / M²	Ano	Depreciação
1º Cond. ParqueTrianon	59,00	172.800,00	2928,81	5,2	1,08%
2º Cond. Alta Vista	45,00	150.300,00	3340,00	15	9%
3º Cond.Parque Arizona	50,00	117.000,00	2340,00	8	2,56%
4º Cond.Aloha	44,00	126.000,00	2863,63	13	6,76%

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

[Nº]	Área Total	Valor R\$	R\$ / M²
1º Cond. ParqueTrianon	59,00	187.875,19	3184,32
2º Cond. Alta Vista	45,00	138.292,70	3073,17
3º Cond.Parque Arizona	50,00	123.429,19	2468,58
4º Cond.Aloha	44,00	121.711,76	2766,17

** Preço depreciado (reduzido) pelo "Método de Ross-Heidecke"*

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética: Média Aritmética = Somatório dos valores pesquisados

Número de valores pesquisados

Média Aritmética = R\$3184,32 + R\$3073,17 + R\$2468,58 + R\$2766,17 = R\$ 11.492,24

Média Aritmética = R\$ 11.492,24 / 4 = R\$ 2873,06 M²

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 2585,75 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 3160,36 (média aritmética + 10%).

[Nº]	Área Total	Valor R\$	R\$ / M²	Ponderação
1º Cond. ParqueTrianon	59,00	187.875,19	3184,32	ELIMINADO
2º Cond. Alta Vista	45,00	138.292,70	3073,17	-
3º Cond.Parque Arizona	50,00	123.429,19	2468,58	ELIMINADO
4º Cond.Aloha	44,00	121.711,76	2766,17	-



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Média Ponderada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação número de valores pesquisados, após ponderação: Média Ponderada = R\$ 3073,17 + R\$2766,17 / 2 =

Média Ponderada R\$ 2919,67 M²

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

[Nº]	Área Total	Valor R\$	R\$/M²
2º Cond. Alta Vista	45,00	138.292,70	3073,17
4º Cond. Aloha	44,00	121.711,76	2766,17

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do M²

Valor do imóvel avaliando = 50,905 M² X R\$ 2919,67 M² = R\$148.625,80

Considerando que o imóvel avaliando possui 14 anos de idade, vida útil estimada em 50 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como 'regular', torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação. A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um percentual de 7,84%, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em ou seja, de R\$148.625,80 para R\$136.973,53.



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de no valor de R\$136.973,53 (cento e trinta e seis mil e novecentos e setenta e três reais e cinquenta e três centavos), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$130.124,86 (cento e trinta mil e cento e vinte e quatro reais e oitenta e seis centavos) e o máximo de R\$143.822,20 (cento e quarenta e três mil e oitocentos e vinte e dois reais e vinte centavos) e o valor do aluguel com o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel avaliando R\$684,86 + condomínio.

Parecer Técnico de Análise Mercadológica do imóvel avaliando é no valor de R\$136.973,53 (cento e trinta e seis mil e novecentos e setenta e três reais e cinquenta e três centavos) e valor calculado de aluguel é de R\$684,86 + condomínio.

Araçatuba/SP 03 de julho de 2025.

Suelen Carvalho Pinheiro

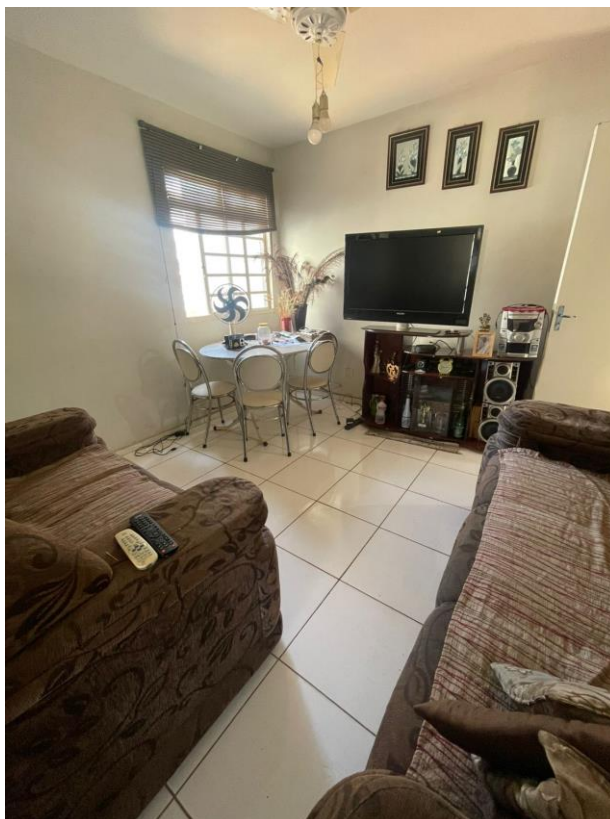
Corretora de Imóveis / Avaliadora de Imóveis

Creci/SP n° 180418F CNAI/SP 40001



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO



SALA



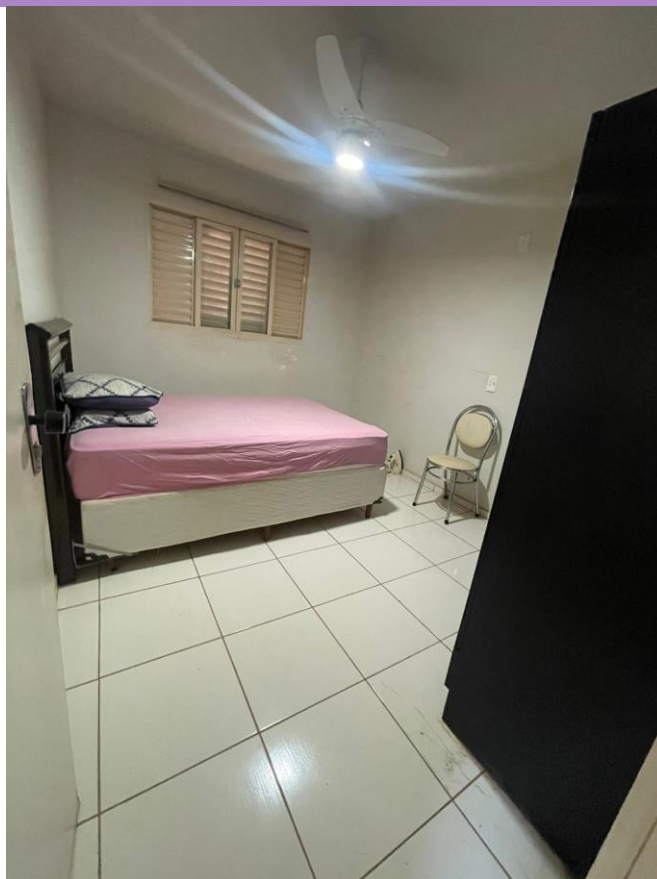
SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial



COZINHA



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial



QUARTO 1



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial



QUARTO 2



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial



BANHEIRO



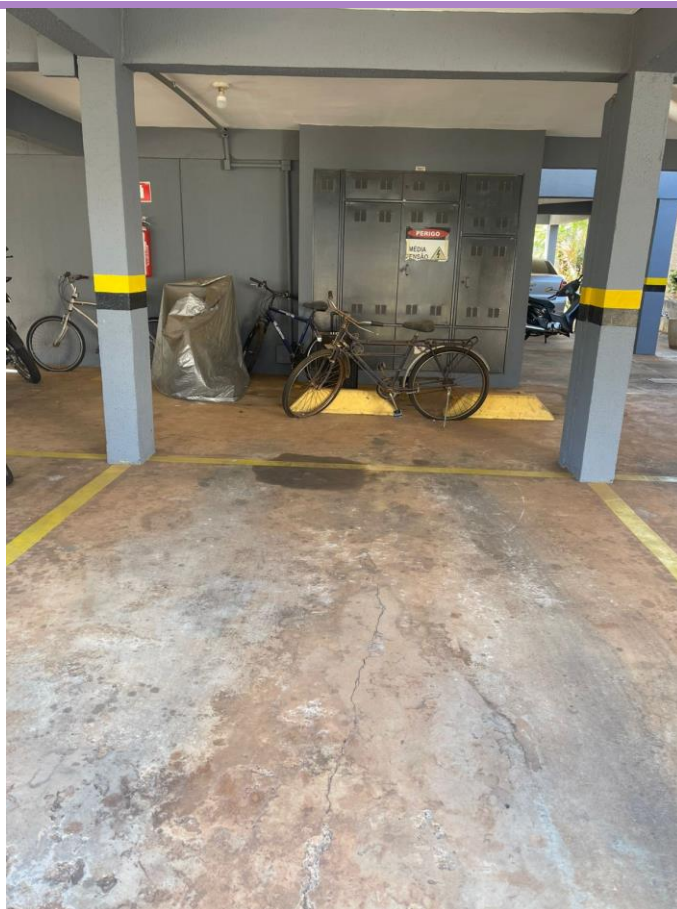
SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial



LAVANDERIA



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial



GARAGEM



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 125 - Centro - CEP 14.010-360
Fone: (18) 3049-9290 - E-mail: carpi.sp@net.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **80.641** FICHA **01**

divida no valor de R\$59.305,00, referente ao financiamento da construção, pagável no prazo de 300 meses, com juros à taxa nominal de 4,5000% a.a. e à taxa efetiva de 4,5941% a.a., pelo Sistema de Amortização Constante Novo. Origem dos Recursos: FGTS, correspondendo na data do título a R\$420,07 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira parcela de amortização no mês subsequente ao término do cronograma de obras e no dia correspondente ao da assinatura do contrato de mútuo. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 207.810 de 24/11/2009). REGISTRADO POR: Silvia Izippato de Carvalho, Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-03 em 29 de novembro de 2010.
CONCLUSÃO DO CONDOMÍNIO
Tendo em vista a conclusão do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL DANIELE", situado na Rua Antônio dos Santos Ribeiro nº 339, conforme habite-se averbado sob nº 38 da matrícula nº 75.927, nesta data, a ficha complementar da presente unidade autônoma é convertida em matrícula recebendo o número 80.641, nos termos do instrumento particular datado de 05 de novembro de 2010. (Prenotação nº 217.755 de 09/11/2010). AVERBADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

EXTENSÃO	Valor cobrado pela Certidão														
CERTIFICADO e sua fe. (Protocolo nº 440048) que o imóvel da presente matrícula tem sua situação com referência a ALTERAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE DEUS REAIS OU QUASI-REIS OUTROS GRAVAMES, inscriptamente matriculada no presente, a qual reprodução autêntica da matrícula nº 80.641, averbada nos termos do art. 13, § 1º da Lei 9.515/97, NÃO REDE.	<table border="1"> <tr><td>At. Oficial</td><td>R\$ 30,17</td></tr> <tr><td>At. Estado</td><td>R\$ 10,95</td></tr> <tr><td>At. Sec. de Fazenda</td><td>R\$ 2,42</td></tr> <tr><td>At. 1309</td><td>R\$ 2,00</td></tr> <tr><td>At. Reg. Civil</td><td>R\$ 2,62</td></tr> <tr><td>Imp.</td><td>R\$ 1,83</td></tr> <tr><td>Out.</td><td>R\$ 1,01</td></tr> </table>	At. Oficial	R\$ 30,17	At. Estado	R\$ 10,95	At. Sec. de Fazenda	R\$ 2,42	At. 1309	R\$ 2,00	At. Reg. Civil	R\$ 2,62	Imp.	R\$ 1,83	Out.	R\$ 1,01
At. Oficial	R\$ 30,17														
At. Estado	R\$ 10,95														
At. Sec. de Fazenda	R\$ 2,42														
At. 1309	R\$ 2,00														
At. Reg. Civil	R\$ 2,62														
Imp.	R\$ 1,83														
Out.	R\$ 1,01														
Assinatura, tendo data, 13 de julho de 2022.	TOTAL R\$ 64,82														

Carla Helena da Almeida Pinheiro
Escrevente Substituto

Rodrigo Facio B.
Escrevente Substituto

Selo Oficial: 1204/13-00000000-032229

Página 2 de 2



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

		PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA		Exercício 2025	
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO		CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179			
Cod. Imóvel: 87795		Guia: 4751925		IPTU	
DADOS DO IMÓVEL					
Inscrição	4900001000103590111	Cód. Imóvel	87795		
Proprietário	MARIA CRISTINA DA SILVA				
Compromissário					
Local do Imóvel	EST: FRANCISCO LOPES, 339. Compl.: 03 0033 BLOCO 01., VILA ALBA, CEP: 16057-560.				
Loteamento	Loteamento: CHÁCARAS MARQUES Matrícula: 80641				
Entrega	EST: FRANCISCO LOPES, 339. Compl.: 03 0033 BLOCO 01. Apto.: 33.				
Bairro	VILA ALBA, CEP: 16057-560. - ARAÇATUBA - SP.				
Área do Terreno	1801,49 m2	Valor M² Terreno	4,16		
Testada Principal	24,80 m	Valor M² Construção	389,45		
Área de Construção	83,53 m2	Alíquota	1,30%		
Fração Ideal	0,041667	Padrão Construção	PADRAD III		
Tipo de Construção	Residencial	Depreciação	0,000000		
Tipo de Imposto	Predial	Zona	ZONA 47		
		Valores Venais			
		Terreno	312,26		
		Prédio	32.530,76		
		Valor Venal do Imóvel	32.843,02		
		Data de Lançamento	01/01/2025		
Total Lançado				618,24	
Processo Nº de 00/00/0000					
Eventos					
Imposto Predial e Terr. Urbano				426,96	
TX Remoção de Lixo Residencial				191,28	

IMÓVEIS PARA FINS DE COMPARAÇÃO

ANEXO 1



R\$ 195.000

R\$ 192.000

Venda

Condomínio R\$ 250 / mês

IPTU R\$ 360

Simular financiamento

(12) 99239-0 Exibir telefone

Chat

Apartamento 2 quartos à venda - Petit-Trianon, Araçatuba - SP 1398411505 | OLX

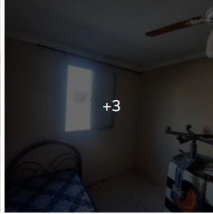


SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

ANEXO 2







R\$ 167.000

Venda

[Simular financiamento](#)

[Chat](#)

Lucas Custódio
Último acesso há 2 horas

Na OLX desde março de 2014
Vila Mariana, São Paulo - SP

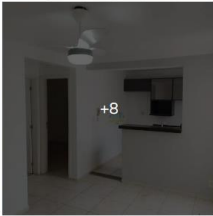
[Aprender mais sobre o anunciante](#)

Apartamento 2 quartos à venda - Umuarama, Araçatuba - SP 1409405592 | OLX

ANEXO 3







R\$ 130.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

[Simular financiamento](#)

[\(18\) 3608-8](#) [Exibir telefone](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.
[Saiba mais](#)

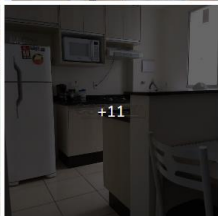
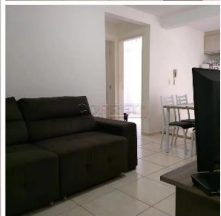
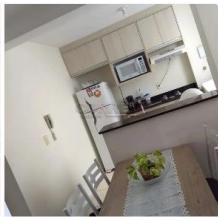
publicidade

Apartamento 2 quartos à venda - Umuarama, Araçatuba - SP 1411029053 | OLX



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

ANEXO 4



R\$ 140.000

Venda

Condomínio R\$ 287 / mês

[Simular financiamento](#)

[\(18\) 3607-1](#) [Exibir telefone](#)

[Chat](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. [Saiba mais](#)



PROFISSIONAL

Apartamento 2 quartos à venda - Monte Carlo, Araçatuba - SP 1410552682 | OLX



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

CURRÍCULO ACADÊMICO

SUELEN CARVALHO PINHEIRO

Contato: (18 99140-0375

E-mail: scpgrafo@gmail.com

Endereço Profissional: Rua Brasil 208, São João, Araçatuba/SP CEP 16025-010.

Formações Acadêmicas

- **Bacharelado em Administração**
Universidade Paulista – UNIP
Concluído em 30/06/2020 – Colação de Grau em 24/07/2020

Formações Profissionais e Técnicas

- **Técnica em Transações Imobiliárias**
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP – 2ª Região
Inscrição nº 180418-F – Desde 24/08/2017
- **Avaliadora Imobiliária (CNAI nº 40001)**
Habilitada para emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM
Registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI – COFECI
Desde 08/08/2022
- **Perita Judicial – CRECI/SP**
Curso Ed.142 – Concluído em 28/07/2022
Carga horária: 4 horas
Conteúdo: Habilidades do Perito, Processo Jurídico, Princípios Processuais, PTAM, CPC, entre outros.

Capacitações Complementares

- **Perícia Judicial**
Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil – CONPEJ
21h/aula – Concluído em 28/06/2022



SUELEN CARVALHO PINHEIRO
Perita Judicial & ExtraJudicial

-
- **Perícia Grafotécnica**
Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil – CONPEJ
21h/aula – Concluído em 06/06/2022
 - **Perícia em Documentoscopia**
Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil – CONPEJ
21h/aula – Concluído em 15/07/2022
 - **Documentoscopia – Curso Livre de Aperfeiçoamento**
Unova Cursos – 10h
Concluído em 11/06/2025