

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **SUMÁRIO**

**I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**II – VISTORIA**

**III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**IV – RESPOSTA AOS QUESITOS**

**V – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

**VI – PESQUISA DE MERCADO**

**VII – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

**VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

## **ANEXOS**

**ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor do metro quadrado do imóvel**

**ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas**

**ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel**

**ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria**

**ANEXO V – Ficha de Dados Cadastrais fornecidas pela PMA**

## **I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o justo valor de mercado do imóvel urbano localizado à Rua Cruz e Sousa, n° 263, esquina com a Rua São Paulo, Vila Xavier, no município de Assis - SP, que encontra-se penhorado na Ação de Execução proposta pelo Sr. Casimiro Antonio Thomé contra o Sr. Jayme Ferruccio e o Sr. Fernando Di Loreto.

O método a ser utilizado na avaliação será o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método recomendado pelas Normas Técnicas, sendo que as amostras de mercado prospectadas serão homogeneizadas por fatores, como será adequadamente detalhado durante o decorrer deste Laudo de Avaliação.

Sendo importante esclarecer que os resultados obtidos após o tratamento estatístico das amostras fornecerão os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do imóvel dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Também é importante esclarecer que todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as orientações da NBR 14653-2, que é a Norma Brasileira de avaliação de bens imóveis urbanos, e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

## **II) VISTORIA:**

A Vistoria ao imóvel localizado na Rua Cruz e Souza, n° 263, esquina com a Rua São Paulo, na Vila Xavier, foi realizada na data de 14 de Agosto de 2025, tendo início às 9:00 hrs, no entanto, não foi possível acessar o interior do imóvel para uma inspeção mais detalhada pois não havia ninguém no local no dia agendado uma vez que, segundo informações levantadas com os vizinhos, a moradora do imóvel, identificada como sendo a Sr. Maria Cristina Schneider, estaria viajando.

De qualquer maneira, mesmo diante da impossibilidade de acesso ao interior do imóvel todas as informações necessárias à avaliação foram obtidas com o Sr. Marcos Eduardo Pinto de Godoy, que é a pessoa que presta serviços de jardinagem no local, que relatou que há duas construções/benfeitorias edificadas no imóvel: uma residência principal com 03 Dormitórios, Sala ampla, Cozinha, Área de Serviço, Banheiro, Lavabo e Varanda, além de também ter uma Edícula com 02 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço e Abrigo para 02 Veículos.

E segundo informações levantadas junto ao Departamento Cadastral da Prefeitura Municipal de Assis a residência principal teria uma área construída de 118.00 m<sup>2</sup> e a Edícula teria uma área de 111.00 m<sup>2</sup>, totalizando, portanto, uma área total construída de 229.00 m<sup>2</sup>, conforme registrado na ficha de “*Dados Cadastrais*” do imóvel disponibilizada no Anexo V.

O terreno possui uma área registrada na Matrícula de 569.75 m<sup>2</sup>, sendo 26.50 m de frente para a Rua Cruz e Souza e 21.50 m de frente para a Rua São Paulo, e a sua topografia é plana.

**Celso Henrique Marques dos Santos**  
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

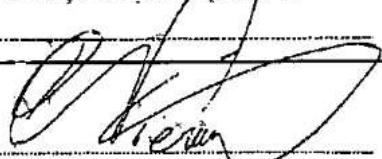
**PERICIAS EM ENGENHARIA**

Também foi relatado pelo Sr. Marcos Eduardo que o imóvel está, de maneira geral, em boas condições em relação a conservação/manutenção, não possuindo nenhum problema estrutural, como fissuras ou trincas, além de também ter relatado que a pintura externa foi recentemente revisada, ou seja, não foi constatado durante os trabalhos periciais nenhum fator que pudesse impactar negativamente o seu valor de mercado.

Com o levantamento de todas as informações necessárias à avaliação e com o registro fotográfico externo do imóvel, os trabalhos periciais foram concluídos por volta das 10:30 hrs.

### III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

#### 1 – Descrição conforme Matrícula Nº 7.677:

<b>REGISTRO GERAL</b>		MATRICULA N.º <u>7.677</u> F.º <u>01</u>	
<b>LIVRO N.º 2</b>		ASSIS <u>20</u> de Maio de 1982	
Distrito <u>ASSIS</u>	Urbano <input checked="" type="checkbox"/> C. P. M. <u>S.04 2.65 L.01</u>		
Município <u>ASSIS</u>	Rural <input type="checkbox"/> Incra		
Localização <u>Rua Cruz e Souza, nº.263</u>		Oficial <u>maior:</u>	
<p><b>IMÓVEL:</b> ULA CASA DE TIFÓLOS, coberta com telhas, sob nº.263, e respectivo terreno que mede vinte e seis metros e cinquenta centímetros (26,50) de frente para a Rua Cruz e Souza e vinte e um metros e cinquenta centímetros (21,50), para a Rua São Paulo, pela qual faz esquina, tendo a área de 509,75 metros quadrados, confrontando-se pela frente, com a Rua Cruz e Souza; do lado direito a quem sai do imóvel, com Siso Carpentieri; do lado esquerdo com a Rua São Paulo e pelo fundo com herdeiros de Arineu Costa dos Santos, devillamento cadastrado na Prefeitura Municipal de Assis, como setor 04, da quadra 65, lote 01.-</p> <p>Proprietária: <u>MARLI DE LOURDES DINIZ</u>, brasileira, viúva, de lar, residente a Rua São Paulo nº.263, CIC sob nº.153.991.928/53.-</p> <p>Título Aquisitivo: <u>Transcrição nº.14.636 do Livro 3-AM deste cartório.</u></p> <p>Oficial Maior: <u>Mesmo.</u></p>			

#### 2 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel urbano localizado na Rua Cruz e Souza, nº 263, esquina com a Rua São Paulo, Vila Xavier, na cidade de Assis-SP, situado nas proximidades da Av. Armando Sales de Oliveira, o que possibilita a facilidade de trânsito para outros bairros da cidade.

**Celso Henrique Marques dos Santos**  
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

**PERICIAS EM ENGENHARIA**

- A Vila Xavier é um bairro predominantemente residencial, e conta com uma boa infraestrutura urbana, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, coleta de lixo e transporte público, além de também contar com pequenos comércios para o atendimento das residências.

- No imóvel está edificada uma residência principal com área construída de 118.00 m<sup>2</sup>, que possui 03 Dormitórios, Sala ampla, Cozinha, Área de Serviço, Banheiro, Lavabo e Varanda, sendo edificada em alvenaria com Laje, a cobertura é em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, estão assentados pisos cerâmicos em todos os ambientes, as áreas frias possuem revestimentos cerâmicos, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, as Esquadrias são em metal, as paredes são rebocadas e a Pintura é em Látex sobre reboco.

- Também encontra-se edificada no imóvel uma Edícula com área construída de 111.00 m<sup>2</sup>, que possui 02 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço e Abrigo para 02 Veículos, possuindo um padrão construtivo similar a residência principal.

- O terreno possui uma área registrada na Matrícula de 569.75 m<sup>2</sup>, sendo 26.50 m de frente para a Rua Cruz e Souza e 21.50 m de frente para a Rua São Paulo, e possui topografia plana.

- Também foi constatado que, de maneira geral, o imóvel está em bom estado em relação a conservação/manutenção, não sendo constatado, e nem relatado, nenhum fator que pudesse impactar negativamente o seu valor de mercado.

## **IV – RESPOSTA AOS QUESITOS:**

### **1- QUESITOS DO REQUERENTE (págs. 37/38):**

**1) Qual a localização exata do imóvel, com a respectiva descrição do endereço, matrícula e dados do registro de imóveis?**

R: O imóvel está localizado na Rua Cruz e Souza, n° 263, esquina com a Rua São Paulo, Vila Xavier, na cidade de Assis-SP, situado nas proximidades da Av. Armando Sales de Oliveira, conforme detalhado na imagem disponibilizada no “Anexo III - Situação Geográfica do Imóvel”.

**2) O imóvel possui benfeitorias? Em caso afirmativo, descrevê-las, informando a metragem da área construída, o padrão da construção, o estado de conservação, o número de cômodos e demais características relevantes.**

R: Sim, foram constatadas duas construções/benfeitorias edificadas no imóvel, uma residência principal com área construída de 118.00 m<sup>2</sup> e uma Edícula com área de 111.00 m<sup>2</sup>, sendo que o padrão construtivo e o estado de conservação destas construções/benfeitorias está detalhado no “Tópico III – Descrição do Imóvel - Descrição Técnica”.

**Celso Henrique Marques dos Santos**  
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

**PERICIAS EM ENGENHARIA**

**3) O imóvel se encontra em zona urbana consolidada? Há infraestrutura pública disponível (água, esgoto, energia elétrica, transporte, asfaltamento, iluminação, etc.)?**

R: O imóvel encontra-se em zona urbana, sendo que o bairro onde está localizado, a Vila Xavier, conta com uma adequada infraestrutura, possuindo rede de energia elétrica, rede de telefonia, pavimentação asfáltica, iluminação pública, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, coleta de lixo e transporte público, além de também contar com pequenos comércios para o atendimento das residências.

**4) O imóvel está desocupado ou ocupado? Em caso de ocupação, a quem se atribui essa posse? Há indícios de que o ocupante seja locatário, comodatário ou terceiro estranho à lide?**

R: Conforme esclarecido, mesmo não havendo ninguém no local no dia agendado as informações levantadas com os vizinhos indicaram que o imóvel está ocupado pela Sra. Maria Cristina Schneider, que por estar residindo no local há bastante tempo tudo indica que ela possa ser a proprietária do imóvel, ou pelo menos que deva ter alguma relação com os proprietários.

**5) O imóvel apresenta algum vício físico ou legal que possa comprometer sua comercialização em leilão judicial?**

R: Conforme também esclarecido, mesmo não sendo possível o acesso ao interior do imóvel foi constatado que, de maneira geral, ele está em boas condições em relação a conservação/manutenção, não sendo constatado, e nem relatado, nenhum fator/vício físico que pudesse impactar negativamente o seu valor de mercado ou comercialização.

**6) Há registro de débitos condominiais ou tributários incidentes sobre o imóvel? Em caso afirmativo, qual a estimativa desses valores?**

R: Quesito prejudicado, pois os trabalhos periciais foram solicitados no sentido de realizar a avaliação do imóvel, e não uma pesquisa em relação a seus débitos.

**7) Qual o valor de mercado atual do imóvel, com base nos preços praticados para imóveis semelhantes na mesma região?**

R: O valor de mercado estimado para o imóvel foi de R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais), conforme detalhado do Tópico “VII – Resultado da Avaliação”.

**8) Há fatores externos ou obras públicas em andamento nas imediações que possam contribuir para a valorização do imóvel?**

R: Não.

**9) O imóvel possui boa liquidez no mercado local, considerando sua localização e características?**

R: Sim.

**10) Qual a valor estimado para fins de alienação judicial, considerando sua comercialização forçada em hasta pública?**

R: Embora somente o Juízo possa determinar o valor a ser alienado em hasta pública no caso de uma liquidação forçada o valor do imóvel pode ser reduzido em até 40 %.

## **V - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:**

Conforme esclarecido, para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** que consiste na prospecção de amostras de mercado que forneçam um parâmetro seguro em relação ao seu valor de mercado, para tal serão consideradas como amostras de mercado outros imóveis que possuam características semelhantes ao imóvel em questão.

Sendo importante esclarecer que as amostras prospectadas durante a Pesquisa de Mercado, detalhadas no Anexo II, serão homogêneas por fatores conforme preconizado na NBR-14653, sendo que os fatores considerados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Padrão Construtivo, Fator Estado de Conservação e Fator Área Construída.

Para o saneamento dos valores amostrais será utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico será embasado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição “t” de Student com intervalo de confiança de 80 %, sendo que o respectivo relatório estatístico está disponibilizado no Anexo I.

O resultado obtido após o saneamento das amostras será o valor do metro quadrado do imóvel, portanto, para a obtenção do seu valor de mercado será necessário multiplicar o valor obtido pela área registrada na Matrícula, que é de 569.75 m<sup>2</sup>, no entanto, o relatório estatístico fornecerá os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador definir o valor do seu metro quadrado dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

## **VI - PESQUISA DE MERCADO:**

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o imóvel em questão, foram prospectadas amostras de imóveis com características semelhantes, atendendo assim as recomendações normativas e do IBAPE.

Foram prospectadas 06 amostras de mercado, sendo todas provenientes de ofertas, ou seja, não foi obtida nenhuma informação de imóveis já transacionados, e todos os imóveis prospectados possuem características similares ao imóvel avaliando, sendo tomado o cuidado de somente serem considerados imóveis mais antigos, pois foi constatado durante os trabalhos periciais que o imóvel avaliando, mesmo estando, de maneira geral, em boas condições em relação a conservação/manutenção, possui as construções/benfeitorias com um certo tempo de edificação, procurando assim obter resultados condizentes/alinhados a sua realidade de mercado, pois caso fossem considerados imóveis mais novos, com construções edificadas mais recentemente poderiam ocorrer distorções nos resultados obtidos.

As amostras de mercado foram levantadas junto as carteiras de Imobiliárias da cidade, com grande experiência em negócios realizados, sendo consideradas, portanto, confiáveis, até porque foram coletadas dentro do princípio da boa fé e através de contato com corretores idôneos, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação.

## **VII - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

Conforme já esclarecido, o valor do metro quadrado do imóvel deverá estar contido dentro dos limites do intervalo de confiança obtidos no relatório estatístico disponibilizado no Anexo I, e caberá ao Perito Avaliador arbitrar/definir o seu valor dentro deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Neste cenário, como o relatório estatístico apontou como sendo de R\$ 1.419,44/m<sup>2</sup> o limite inferior (Li) do intervalo de confiança e como sendo de R\$ 1.999,70 o limite superior (Ls), e mesmo considerando que o imóvel possui uma boa localização, estando situado nas proximidades da Av. Armando Sales de Oliveira, o que facilita o trânsito para outros bairros da cidade, e mesmo considerando que, de maneira geral, ele está em boas condições em relação a conservação/manutenção, o fato dele não ter sido inspecionado mais detalhadamente, uma vez que o acesso ao interior não foi possível em virtude da moradora, a Sra. Maria Cristina Schneider, estar viajando, faz com que este Perito entenda como sendo adequado arbitrar/definir o valor do seu metro quadrado em um patamar próximo ao centro do intervalo de confiança, ou seja, em um patamar próximo dos R\$ 1.709,57/m<sup>2</sup>, neste cenário o valor a ser considerado na avaliação será de **R\$ 1.700,00/m<sup>2</sup> (um mil e setecentos reais o metro quadrado)**, conforme detalhado no relatório estatístico do Anexo I.

E como o valor de mercado do imóvel será estimado multiplicando o valor obtido pela área registrada na Matrícula, teremos:

$$\begin{aligned} VI &= \text{Área do Imóvel} \times \text{Valor do metro quadrado} \\ VI &= 569.75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.700,00/\text{m}^2 \\ VI &= \underline{\text{R\$ } 968.575,00} \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 970.000,00**  
**(novecentos e setenta mil reais)**  
**Data base: Setembro de 2025**

## **IX – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:**

O presente Laudo Pericial foi classificado quanto à fundamentação em relação a avaliação realizada como sendo **GRAU II**, uma vez que a maioria dos itens se enquadrou no Grau II da Tabela 2 da NBR 14.653-3, disponibilizada abaixo:

<b>Tabela 2 NBR 14.653-3 – Classificação quanto ao Grau de Fundamentação</b>			
<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Caracterização do bem avaliando	Completa quanto as variáveis consideradas <i>a priori</i>	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados utilizados	4 (K+1) onde K é o nº de variáveis independentes	3 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes	2 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes
Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dos dados e variáveis utilizados na modelagem
Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior	Admitida, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior
Nível de significância $\alpha$ máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

E com relação à precisão como o presente Laudo Pericial utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a amplitude do intervalo de confiança foi menor que 30 %, ele foi enquadrado no **GRAU III**, conforme a Tabela abaixo:

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>GRAU III</b>	<b>GRAU II</b>	<b>GRAU I</b>
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	30 % - 50 %	> 50 %

## ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor do metro quadrado do imóvel

Para a determinação do valor do metro quadrado do imóvel localizado à Rua Cruz e Souza, n° 263, esquina com a Rua São Paulo, Vila Xavier, no município de Assis/SP, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores, sendo que os fatores utilizados foram: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Padrão Construtivo, Fator Estado de Conservação e Fator Área Construída.

O saneamento dos valores amostrais foi realizado 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 %, sendo que as amostras de mercado prospectadas foram ajustadas através dos fatores de homogeneização detalhados acima, resultando na Tabela de Homogeneização abaixo:

### 1 – Tabela de Homogeneização:

Am	Valores utilizados			Fatores de homogeneização					Valor Ajustado (Xi) (R\$ / m2)
	Valor Ofertado (R\$)	Área Imóvel (m2)	Valor (R\$ /m2)	Oft	Loc	P C	E C	A C	
1	600.000,00	300.00	2.000,00	0.9	0.9	0.9	1.0	0.8	1.166,40
2	600.000,00	267.00	2.247,19	0.9	1.0	0.9	0.9	0.9	1.474,38
3	550.000,00	324.00	1.697,53	0.9	1.0	1.1	1.0	1.1	1.848,61
4	550.000,00	262.00	2.099,24	0.9	1.0	1.1	1.0	1.0	2.078,24
5	550.000,00	258.00	2.131,78	0.9	1.0	1.0	1.0	1.2	2.302,33
6	590.000,00	310.00	1.903,23	0.9	1.0	0.9	0.9	1.0	1.387,45

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

Média:  $X = \sum (Xi) / n$ , ou seja, **X = 1.709,57**

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2 / (n-1))}$ , ou seja, **S = 438,34**

### 3 – 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, ou seja,  $d = |Xi - X| / S < VC$ , e como extrai-se da Tabela de Chauvenet que o Valor Crítico para 6 amostras é de **VC = 1.73**, teremos:

Amostra 1:	$d =  1.166,40 - 1.709,57  / 438,34 = 1.24 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d =  1.474,38 - 1.709,57  / 438,34 = 0.54 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d =  1.848,61 - 1.709,57  / 438,34 = 0.32 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d =  2.078,24 - 1.709,57  / 438,34 = 0.84 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d =  2.302,33 - 1.709,57  / 438,34 = 1.35 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d =  1.387,45 - 1.709,57  / 438,34 = 0.73 < 1.73$	(amostra pertinente)

#### 4 – Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança, Limite inferior (Li) e Limite superior (Ls), são os extremos dentro dos quais um valor tem 80 % de chance de se encontrar, e são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

$$Ls = X + [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

Onde: tc = valor da Tabela de Distribuição “t” de Student para 80 % de confiança e para o grau de liberdade definido no teste (n-1), ou seja, **tc = 1.48**

Portanto, teremos:

4.1- Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.709,57 - [1.48 \times 438,34 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{1.419,44}$$

4.2- Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.709,57 + [1.48 \times 438,34 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{1.999,70}$$

#### 5 – Valor do metro quadrado do imóvel:

A NBR 14.653-2 permite que o Perito Avaliador defina o valor do metro quadrado do imóvel dentro do intervalo de confiança obtido, que corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo (Ls) e o valor mínimo (Li) calculados no tópico anterior, justificando a sua decisão

Portanto, mesmo considerando que o imóvel possui uma boa localização, pois o fato dele estar situado nas proximidades da Av. Armando Sales de Oliveira facilita o trânsito para outros bairros da cidade, e mesmo considerando que ele está, de maneira geral, em boas condições em relação a conservação/manutenção, o fato dele não ter sido inspecionado mais detalhadamente, uma vez que o acesso ao interior não foi possível em virtude da moradora, a Sra. Maria Cristina Schneider, estar viajando, faz com que este Perito entenda como sendo adequado arbitrar/definir o valor do seu metro quadrado em um patamar próximo ao centro do intervalo de confiança, ou seja, num patamar próximo dos R\$ 1.709,57 (um mil, setecentos e nove reais e cinquenta e sete centavos), neste contexto, o valor do metro quadrado do imóvel a ser considerado na avaliação será de:

**VALOR DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL**  
**R\$ 1.700,00/m<sup>2</sup>**  
**(um mil e setecentos reais/m<sup>2</sup>)**

## ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas

AMOSTRA 01	
<b>Descrição:</b> Imóvel residencial	
<b>Área Imóvel:</b> 300.00 m2	<b>Área Construída:</b> 320.00 m2
<b>Valor Ofertado:</b> R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)	
<b>Oferta:</b> Luzia Imóveis - Ref: 10442	<b>Fone:</b> (18) 3321-2822
<b>Localização:</b> Vila Boa Vista - Assis/SP	
<b>Características:</b> 02 Dormitórios, sendo 01 Suíte, Sala Estar e Jantar, Copa/Cozinha, Área de Serviço, Lavabo, Garagem para 04 veículos - Edícula: 02 Suítes, Sala, Cozinha e Lavabo.	

AMOSTRA 02	
<b>Descrição:</b> Imóvel residencial de esquina	
<b>Área Imóvel:</b> 267.00 m2	<b>Área Construída:</b> 244.00 m2
<b>Valor Ofertado:</b> R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)	
<b>Oferta:</b> Village Imobiliária - Ref: CA1703	<b>Fone:</b> (18) 3323-5168
<b>Localização:</b> Vila Xavier - Assis/SP	
<b>Características:</b> 03 Dormitórios sendo 01 Suíte, Sala Estar e Jantar, Cozinha, Banheiro Social, Área de Serviço, Garagem para 02 veículos - Edícula: Dormit., Cozinha e Banheiro.	

AMOSTRA 03	
<b>Descrição:</b> Imóvel residencial de esquina	
<b>Área Imóvel:</b> 324.00 m2	<b>Área Construída:</b> 178.00 m2
<b>Valor Ofertado:</b> R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)	
<b>Oferta:</b> Imobiliária ChavediCasa - Ref: CA0085	<b>Fone:</b> (18) 99158-4123
<b>Localização:</b> Vila Xavier - Assis/SP	
<b>Características:</b> 03 dormitórios sendo 01 Suíte, Sala de Estar e Cozinha integradas, Sala de TV, Banheiro Social, Área de Serviço, Garagem para 02 veículos.	

AMOSTRA 04	
<b>Descrição:</b> Imóvel residencial	
<b>Área Imóvel:</b> 262.00 m2	<b>Área Construída:</b> 207.00 m2
<b>Valor Ofertado:</b> R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)	
<b>Oferta:</b> Visa Imobiliária - Ref: 07171	<b>Fone:</b> (18) 3302-8888
<b>Localização:</b> Vila Xavier - Assis/SP	
<b>Características:</b> 03 Dormitórios sendo 01 Suíte, Sala Estar, Copa/Cozinha, 02 Banheiros, Área de Serviço, Garagem para 02 veículos - Edícula: Dormitório, Cozinha e Banheiro.	

AMOSTRA 05	
<b>Descrição:</b> Imóvel residencial de esquina	
<b>Área Imóvel:</b> 258.00 m2	<b>Área Construída:</b> 133.00 m2
<b>Valor Ofertado:</b> R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)	
<b>Oferta:</b> Imobiliária M S Ferrari - Ref: 3141	<b>Fone:</b> (18) 3324-3434
<b>Localização:</b> Vila Xavier - Assis/SP	
<b>Características:</b> 03 Dormitórios, sendo 01 Suíte, Sala Estar, Sala de Jantar, Cozinha, Área de Serviço, Banheiro Social, Quarto de Despejo e Garagem para 02 veículos.	

AMOSTRA 06	
<b>Descrição:</b> Imóvel residencial	
<b>Área Imóvel:</b> 310.00 m2	<b>Área Construída:</b> 225.00 m2
<b>Valor Ofertado:</b> R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais)	
<b>Oferta:</b> Village Imobiliária - Ref: CA1460	<b>Fone:</b> (18) 3323-5168
<b>Localização:</b> Vila Xavier - Assis/SP	
<b>Características:</b> 03 Dormitórios sendo 01 Suíte, Sala Estar, TV e Jantar, Cozinha, Área de Serviço, Lavabo e Garagem para 02 veículos - Edícula: Dorm., Sala, Cozinha e Banh.	

### ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel



## ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – Fachada do imóvel - Rua Cruz e Souza, n° 263, esquina com a Rua São Paulo, Vila Xavier, Assis-SP, terreno com 569.75 m2 registrados na Matrícula e topografia plana.



Imagem 02 – A Vila Xavier é um bairro predominantemente residencial, conta com uma boa infraestrutura urbana e possui uma localização privilegiada, fatores que valorizam o imóvel.



Imagem 03 – Vista lateral - foram constatadas duas construções/benfeitorias no imóvel, uma residência principal com área construída de 118.00 m2 e uma Edícula com área de 111.00 m2.



Imagem 04 – Além das construções/benfeitorias edificadas no imóvel também foi constatado um amplo quintal na parte dos fundos, outro fator que agrega valor ao imóvel, valorizando-o.



Imagem 05 – Devido a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel em virtude da moradora, a Sra. Maria Cristina Schneider, estar viajando, somente foi possível o registro fotográfico externo.



Imagem 06 – Mesmo não sendo possível acessar o interior do imóvel, foi constatado que a pintura externa foi revisada e não há nenhuma fissura ou trinca, imóvel em boas condições.



Imagem 07 – Mesmo não sendo possível acessar o interior do imóvel, foi constatado que ele está, de maneira geral, em boas condições em relação a conservação/manutenção.



Imagem 08 – Lateral direita - em primeiro plano, o Abrigo para Veículos, e, ao fundo, a Edícula em alvenaria, construções/benfeitorias edificadas no imóvel que estão em boas condições.



Imagem 09 – Edícula - foi constatado um padrão construtivo similar ao da residência principal.



Imagem 10 – Quintal - conforme já esclarecido ter um amplo quintal na parte dos fundos é um fator que valoriza o imóvel, principalmente quando levado em consideração a sua localização.

## ANEXO V – Ficha de Dados Cadastrais fornecidas pela PMA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS**  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA CNPJ: 46179941000135  
 Av. Rui Barbosa, Nº 926 - CENTRO  
 Ficha Cadastral Exercício: 2025

Data Emissão: 20/03/2025  
 Hora: 11:36:57  
 Exercício: 2025  
 Usuário: FERNANDO  
 Página(s): 1 de 1

### DADOS CADASTRAIS

Inscrição: 4.065.013      Setor: 4      Quadra: 065      Lote: 013      Unid: 001  
 Cobrança: Territorial + Predial      Período: 9999      Lei:      Valor Venal: 237.781,65      **QNT FRAÇÕES: 1**

#### Proprietário

Nome: FERDINANDO DI LORETO

CPF/CNPJ:      RG/Insc

#### Co-responsável

Nome:

CPF/CNPJ:      RG/Insc

#### Possuidor

Nome:

CPF/CNPJ:      RG/Insc

#### Endereço do Imóvel

Logra: RUA SAO PAULO, 263 -

Bairro:      CEP: 19814900

Loteamento:

#### Endereço de Correspondência

Logra: RUA SAO PAULO, 263 -

Bairro:      CEP: 19802000

Cidade ASSIS      UF: SP

### Característica do Terreno

Área do Terreno: 572,00      Testada: 19,70  
 Quantidade de Frações: 1      Valor Venal Terreno: 90.140,89

### Característica da Edificação

Área Principal Fração: 118,00      Área Depência Fração: 111,00      Área Total da Fração: 229,00      Área Edificada Total: 229,00  
 Pontos da Construção: 32      Valor Venal Fração: 147.640,76      V. Venal Total Fração: 237.781,65

Característica	Desdobro
0026 Esquina	0001 Sim
0027 Depreciação	0002 Não
0035 Função	0001 R.P (Aliq. 1,00) - Residência Própria
0049 Murado	0001 Sim
0034 Estrutura	0003 Alvenaria



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso  
Sistema de Cálculo

**ATUALIZAÇÃO DE CÁLCULOS**

**PROCESSO Nº.** 0001364-29.2002.8.11.0010  
**INTERESSADO:** CASIMIRO ANTONIO THOME  
**Índice de Correção** INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor  
**Taxa de Juros:** Juros Legais

**PLANILHA DE ATUALIZAÇÃO**

CORREÇÃO MONETÁRIA							
Descrição	Valor Histórico	Juros	Data Início	Data Fim	Índice	Valor Corrigido	Juros
7.677 - CRI ASSIS/SP	R\$ 970.000,00	R\$ 0,00	01/09/2025	23/05/2026	1,0267720	R\$ 995.968,84	R\$ 0,00
	<b>R\$ 970.000,00</b>		<b>VALOR CORRIGIDO: 23/05/2026</b>			<b>R\$ 995.968,84</b>	
<b>CRÉDITO ATUALIZADO</b>							<b>R\$ 995.968,84</b>
CASIMIRO ANTONIO THOME						R\$ 995.968,84	
<b>MONTANTE APURADO</b>						<b>R\$ 995.968,84</b>	

Cálculo gerado no portal público (SISCALC) em 23/05/2026 às 09:13

Consulte o cálculo pelo site <http://siscalc.tjmt.jus.br/> utilizando o código de autenticação: **0BF8449D-33CB-41D6-ADCC-3599200F6CBB**

