

Processo Digital nº:	0000806-97.1999.8.26.0510
Classe - Assunto:	Cumprimento de Sentença – Cheque
Exequente:	Eurides Vital
Executado:	José Waldemyr Piovezan – ME
Mandado nº:	510.2025/022975-0

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ao(s) 17 dia(s) do mês de *setembro* do ano de 2025, eu Oficial de Justiça infra-assinado, dando cumprimento integral ao r. mandado nº 510.2025/022975-0, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Dr. Alexandre Dalberto Barbosa, e respectivo Cartório, extraídos dos autos de *Cumprimento de Sentença – Cheque*, promovido por *Eurides Vital* contra *José Waldemyr Piovezan - ME*, e depois de preenchidas as formalidades legais, passei a avaliar o seguinte bem:

1. Logradouro:

Avenida 50, nº 1880 – Parque Universitário – Rio Claro/SP

2. Matrícula:

Matrícula nº 2.196 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP

IMÓVEL: Um lote de terreno situado nesta cidade, na Vila Santa Cruz, sob nº 13, da quadra 6, com frente para a avenida 50, lado par, entre as ruas 16 e 17, distante 30,00 metros da rua 16, medindo 10,00 metros de frente, por 44,00 metros da frente aos fundos, ou seja, 440m², confrontando de um lado com os lotes 15, 16, 17 e 18, de outro com o lote 11 e fundos com o lote 14. Cadastro Municipal nº 01.11.096.0228.001 e 01.11.096.0228.002

3. Área total

Conforme Laudo de Valor Venal emitido pela Prefeitura Municipal de Rio Claro, o imóvel possui 440,00 (quatrocentos e quarenta) metros quadrados de terreno, com 228,00 (duzentos e vinte oito) metros quadrados de área construída.

4. Condições de infraestrutura urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com asfalto, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, redes de internet. Nas cercanias do bairro há escola, farmácia, supermercado e comércio em geral.

5. Construção

Trata-se de um imóvel dividido em comercial e residencial, de construção de tijolos, pisos cerâmicos, revestimentos de azulejo, paredes pintadas, laje e telhado de telhas cerâmicas, com exceção da garagem. Possuindo sala comercial, garagem, lavanderia, sala, cozinha, 2 banheiros e 3 quartos.

6. Método de avaliação

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características semelhantes do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços; em conjunto com o Método do Custo Unitário Básico (CUB) para a área construída.

7. Demonstrativo de Avaliação do Terreno

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4
Foto				
Anúncio	https://henriqueimoveisrc.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-universitario-em-rio-claro-sp/TE00151	https://henriqueimoveisrc.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-universitario-em-rio-claro-sp/TE00101	https://www.imobiliariaimovel.com.br/imovel/venda/terreno/rio-claro/universitario/1110	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-universitario-bairros-rio-claro-420m2-venda-RS320000-id-2831579681/?source=ranking%2Crp
Bairro	Parque Universitário	Parque Universitário	Parque Universitário	Parque Universitário
Área total	125m²	295m²	1784m²	420m²
Valor	R\$130.000,00	R\$239.000,00	R\$1.600.000,00	R\$320.000,00
Valor por m²	R\$1040,00	R\$810,16	R\$896,86	R\$761,90

Avenida 5, nº 535 – Centro - Rio Claro – SP – CEP: 13.500-380

	Imóvel 5	Imóvel 6	Imóvel 7	Imóvel 8
Foto				
Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-universitario-bairros-rio-claro-1589m2-venda-RS1200000-id-2721390752/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-universitario-bairros-rio-claro-860m2-venda-RS800000-id-2721391148/	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-universitario-bairros-rio-claro-400m2-venda-RS400000-id-2831839832/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-universitario-bairros-rio-claro-200m2-venda-RS200000-id-2809362584/?source=showcase%2Crp
Bairro	Parque Universitário	Parque Universitário	Parque Universitário	Parque Universitário
Área total	1589m²	860m²	400m²	200m²
Valor	R\$1.200.000,00	R\$800.000,00	R\$400.000,00	R\$200.000,00
Valor por m²	R\$755,19	R\$930,23	R\$1000,00	R\$1000,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

Imóveis	Valor do m²
Imóvel 1	R\$1.040,00
Imóvel 2	R\$810,16
Imóvel 3	R\$896,86
Imóvel 4	R\$761,90
Imóvel 5	R\$755,19
Imóvel 6	R\$930,23
Imóvel 7	R\$1.000,00
Imóvel 8	R\$1.000,00
TOTAL	R\$7.194,34
÷ 8 = Média	R\$899,29
Intervalo + 20%	R\$1079,14
Intervalo - 20%	R\$719,43

Todos os valores estão dentro do intervalo de confiança, não precisando ter nenhum descarte

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área	440 m ²
Valor do m ²	R\$899,29
Valor do terreno	R\$395.687,60

8. Avaliação da Área Construída

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	3
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 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)	4

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, agosto de 2024 em R\$/m ²					
Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m ²			Custo m ²	
R-1	1.975,09		R-1	2.399,53	
PP-4	1.850,63		PP-4	2.285,72	
R-8	1.765,43		R-8	2.001,00	
PIS	1.368,77		R-16	1.945,68	

Padrão Alto		
	Custo m ²	
R-1	2.923,61	
R-8	2.363,90	
R-16	2.557,37	

Conforme as tabelas acima, obtidas no site do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo¹, a classificação do imóvel foi em Padrão Baixo R-1.

CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

Área	228 m ²
Valor do m ² construído	R\$1.975,09
Valor da área construída	R\$450.320,52

¹ Tabelas obtidas nos endereços eletrônicos: <http://www.sinduscon-se.com.br/sinduscon/arquivos/siglas.pdf>
<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/> Acessadas em: 06/10/2025.

9. Depreciação da Área Construída

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis²

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
E	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R ----- Regular	18,10%

A Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA (X) do imóvel:

CASAS DE ALVENARIA	65 anos
--------------------	---------

Conforme Matrícula nº 2.1596, a construção é do ano 1992, contando com 33 anos de idade, portanto: $33/65 = 0,50\%$. Valor depreciado é o produto do valor novo pelo coeficiente de depreciação.

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60

² Tabelas obtidas nos endereços eletrônicos: <https://grazianoimoveis.blogspot.com/2014/02/depreciacao-do-imovel-tabela-ross.html> Acessadas em: 06/10/2025.

Avenida 5, nº 535 – Centro - Rio Claro – SP – CEP: 13.500-380

30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA

Valor da Área Construída	R\$450.320,52
Coefficiente de depreciação	0,4880
Valor depreciado	R\$219.756,41
Valor final	R\$230.564,11

10. Cálculo do valor total

CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL USANDO O MÉTODO COMPARATIVO PARA ESTABELECER O VALOR DO TERRENO E MÉTODO DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO PARA ÁREA CONSTRUÍDA

Terreno	R\$395.687,60
Construção	R\$230.564,11
Valor total	R\$626.251,71

VALOR FINAL	R\$626.251,71
Intervalo de confiança +10%	R\$688.876,88
Intervalo de confiança -10%	R\$563.626,53

11. Avaliação

Desta forma, **AVALIO O IMÓVEL** em **R\$626.251,71** (seiscentos e vinte seis mil, duzentos e cinquenta e um reais e setenta e um centavos), sendo provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, algum valor entre **R\$563.626,53** (quinhentos e sessenta e três mil, seiscentos e vinte seis reais e cinquenta e três centavos) e **R\$688.876,88** (seiscentos e oitenta e oito mil, oitocentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

(assinado digitalmente)

Stive Batalha Minatel

Oficial de Justiça