MATHEUS GÓES GOBBO
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
CREA 5069440661

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL URBANO

Processo: Carta Precatória Cível nº **1001326-28.2025.8.26.0187**

Processo de origem: nº **0001993-96.2002.8.26.0620**

Juízo deprecado: Vara Única da Comarca de Fartura/SP

Juízo deprecante: Vara Única da Comarca de Taquarituba/SP

Requerente: Patrícia Rosa de Souza Oliveira

Requerido: Francisco Moreira de Mello

Perito nomeado: Matheus Góes Gobbo

CREA: 5069440661

ART: 2620261165556

Finalidade da perícia: Avaliação judicial de imóvel urbano para fins de prosseguimento dos atos expropriatórios, conforme carta precatória expedida para avaliação e leilão do bem.



matheusgobboo@outlook.com (14) 99607-0767

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

MATHEUS GÓES GOBBO
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
CREA 5069440661

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel avaliado: Imóvel urbano
Endereço: Rua Celeste Mazetto, nº 276, Centro, Taguaí/SP.
Matrícula: nº 1.865 do Cartório de Registro de Imóveis de Fartura/SP.
Cadastro municipal: 00273.
Inscrição cadastral: 001028021601.
Setor: 001.
Quadra: 028.
Lote: 0216.
Área do terreno conforme autos/matrícula: 300,00 m².
Área do terreno conforme cadastro municipal: 330,00 m².
Área edificada conforme cadastro municipal: 237,27 m².
Uso aparente: imóvel urbano edificado, atualmente alugado.

2. OBSERVAÇÃO SOBRE A ÁREA DO IMÓVEL

Nos autos consta a indicação de área de **300,00 m²**, enquanto a ficha cadastral municipal do imóvel informa área de terreno de **330,00 m²**.
Durante a análise técnica, verificou-se que a área constante da ficha cadastral municipal corresponde à situação efetiva do imóvel, uma vez que a conferência geométrica do lote indica dimensões aproximadas de **10,00 m de testada e fundos por 33,00 m nas laterais**, resultando em área de **330,00 m²**, conforme imagem abaixo.



matheusgobboo@outlook.com (14) 99607-0767

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

Dessa forma, para fins de avaliação, foi adotada a área de terreno de **330,00 m²**, por representar a área efetiva apurada do imóvel avaliando, compatível com a ficha cadastral municipal e com a verificação técnica realizada.

Registra-se, contudo, que os autos/matrícula mencionam área de **300,00 m²**, razão pela qual a divergência documental é expressamente consignada neste laudo, sem prejuízo de eventual análise ou regularização registral própria, caso o Juízo entenda necessária.

A área edificada considerada na avaliação corresponde a **237,27 m²**, conforme ficha cadastral municipal e elementos verificados durante a vistoria técnica.

3. FINALIDADE E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A finalidade do presente laudo é subsidiar o Juízo quanto ao valor de mercado do imóvel urbano objeto de penhora, para fins de prosseguimento dos atos de avaliação e eventual alienação judicial. O objetivo técnico consiste na determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, na data-base da avaliação, considerando suas características físicas, construtivas, locacionais, documentais e mercadológicas.

4. NORMAS TÉCNICAS UTILIZADAS

O presente laudo foi elaborado com observância às diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, especialmente a Parte 1 – Procedimentos Gerais e a Parte 2 – Imóveis Urbanos, adotando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico por regressão linear, mediante utilização do software SisDEA.

Foram observados, ainda, os princípios de clareza, objetividade, fundamentação técnica, rastreabilidade dos dados e coerência mercadológica, próprios da engenharia de avaliações e da prova pericial judicial.

5. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Carta Precatória Cível nº 1001326-28.2025.8.26.0187;
- Processo de origem nº 0001993-96.2002.8.26.0620;
- Matrícula nº 1.865 do CRI de Fartura/SP;
- Espelho cadastral exercício 2026 da Prefeitura Municipal de Taguaí;
- Fotografias obtidas em vistoria;
- Dados de mercado coletados;
- Relatório estatístico gerado pelo SisDEA;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

Para elaboração do presente laudo foram analisados os documentos constantes dos autos, especialmente a carta precatória expedida para avaliação e leilão do imóvel, a matrícula nº 1.865 do CRI de Fartura/SP, a ficha cadastral municipal do imóvel, as informações obtidas durante a vistoria técnica, os dados de mercado coletados e o relatório estatístico gerado pelo software SisDEA.

6. VISTORIA TÉCNICA

Data da vistoria: 25 de abril de 2026
Horário: 14:30 hrs
Local: Rua Celeste Mazetto, nº 276, Centro, Taguaí/SP.
Ocupação: Alugado
Quem acompanhou: Advogado João Victor Oliveira do Amaral
Condições e limitações de acesso: A vistoria técnica foi realizada em 25 de abril de 2026, no imóvel localizado na Rua Celeste Mazetto, nº 276, Centro, Taguaí/SP, ocasião em que foram observadas as características físicas, construtivas, locacionais e mercadológicas do bem. Ao chegar ao endereço, constatou-se que a ocupante/inquilina não havia sido previamente comunicada acerca da realização da vistoria, razão pela qual não autorizou o registro fotográfico interno de determinados ambientes e restringiu o acesso a alguns cômodos pontuais, justificando que não aguardava a diligência e que a residência não se encontrava organizada para a visita técnica. Ainda assim, o acesso ao interior do imóvel foi permitido em sua maior parte, possibilitando a verificação da distribuição dos ambientes, padrão construtivo, acabamentos, funcionalidade, idade aparente e estado geral de conservação. Foram realizados registros fotográficos externos e internos autorizados, abrangendo o imóvel, seu entorno, acesso, fachada e condições aparentes de conservação. Quanto aos cômodos não acessados diretamente, a ocupante/inquilina informou a respectiva destinação, permitindo sua identificação funcional para fins avaliatórios. Dessa forma, a vistoria possibilitou a caracterização geral do imóvel, sendo a limitação pontual de acesso considerada na análise técnica, juntamente com a observação externa, os dados cadastrais disponíveis, a documentação constante dos autos e as demais informações técnicas obtidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando situa-se na região central do município de Taguaí/SP, em via urbana denominada Rua Celeste Mazetto, inserido em área com ocupação urbana consolidada e padrão de entorno considerado bom.

A região é dotada de infraestrutura urbana básica, contando com pavimentação asfáltica, iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica e calçamento, características que contribuem para a adequada utilização urbana do imóvel.

O entorno apresenta predominância de imóveis urbanos de uso residencial, com presença de atividades comerciais e de serviços nas proximidades, tais como supermercados, restaurante, posto de gasolina e demais estabelecimentos de apoio local. O imóvel encontra-se próximo à avenida de entrada da cidade, o que favorece sua acessibilidade e integração com a malha urbana municipal.

A localização, conforme imagem abaixo, apresenta facilidade de acesso, boa inserção urbana e proximidade com equipamentos e serviços essenciais, fatores que influenciam positivamente a formação do valor de mercado do imóvel. Dessa forma, a região pode ser caracterizada como área urbana consolidada, com infraestrutura adequada, padrão de ocupação satisfatório e condições favoráveis de liquidez dentro do mercado imobiliário local.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme ficha cadastral municipal, possui área de terreno de 330,00 m² e área edificada de 237,27 m², com testada de 10,00 m, edificação classificada cadastralmente como de padrão médio e estado de conservação indicado como bom. A data de construção constante do cadastro municipal é 08/06/1998.

O cadastro municipal indica ainda valor venal total de R$ 532.193,30, sendo R$ 144.654,01 referente ao terreno e R$ 387.539,29 referente à edificação. Tais valores são mencionados apenas como informação cadastral, não se confundindo com o valor de mercado apurado no presente laudo.

Conforme apurado em vistoria, trata-se de imóvel residencial térreo, composto por 04 dormitórios, sendo 01 suíte, banheiro social, sala de TV, sala de jantar, cozinha, lavanderia, despensa, área gourmet, edícula aos fundos, vaga de garagem para 01 veículo e corredor lateral.

A edificação é executada em alvenaria, com cobertura convencional e forro de madeira, não possuindo laje aparente nos ambientes vistoriados. O imóvel apresenta padrão construtivo compatível com edificação residencial de padrão médio, com distribuição funcional dos ambientes e aproveitamento adequado do terreno.

Quanto ao estado de conservação, o imóvel apresenta condição geral boa, porém com necessidade de manutenção compatível com sua idade aparente e com a data de construção constante do cadastro municipal. Foram observadas necessidades de repintura geral, tratamento de pontos de umidade e substituição ou reparo de algumas portas, além de serviços de conservação e manutenção preventiva.

As instalações elétricas e hidráulicas foram observadas apenas de forma aparente, não tendo sido realizada vistoria técnica específica ou ensaios para verificação aprofundada de seu funcionamento, dimensionamento ou estado interno. Da mesma forma, o telhado não foi vistoriado diretamente, não sendo possível afirmar, no âmbito deste laudo, se há necessidade de reparos ou manutenção específica na cobertura.

Considerando a idade aproximada do imóvel, de cerca de 28 anos, e as condições verificadas durante a vistoria, conclui-se que a edificação se encontra em estado de conservação geral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

satisfatório, porém demandando manutenção ordinária e corretiva em alguns elementos construtivos, especialmente pintura, umidade e esquadrias, aspectos considerados na análise avaliatória e na formação do valor de mercado.

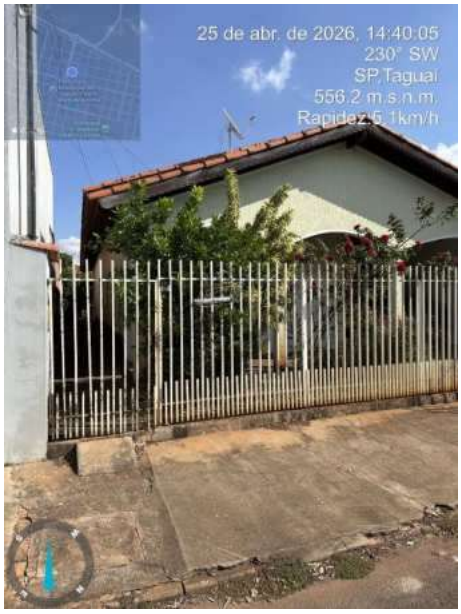
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO

- **Fotos da fachada do imóvel e da rua**





- **Fotos da lateral/frontal do imódel**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

- **Fotos do corredor lateral**





- **Fotos da entrada e da garagem**

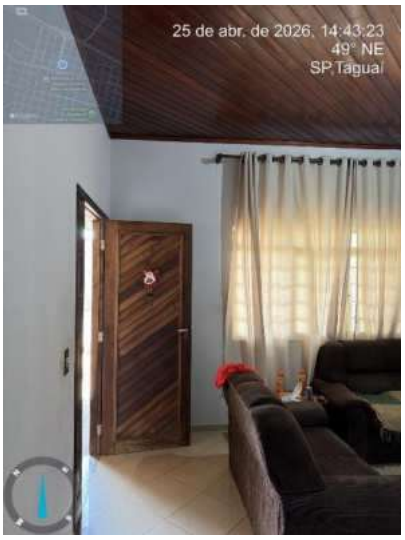


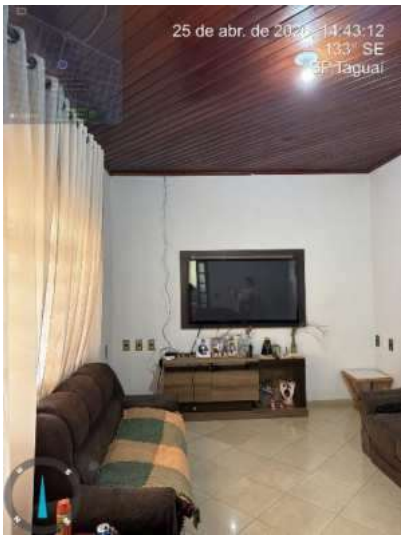


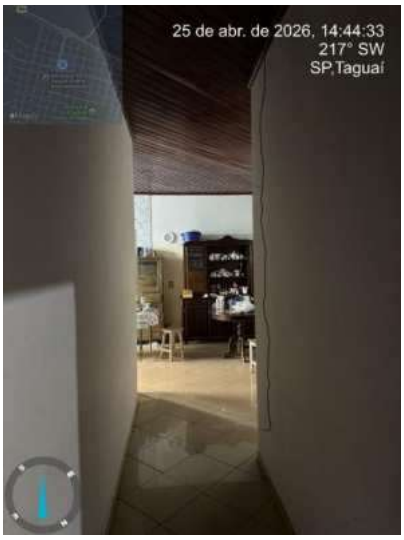
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

MATHEUS GÓES GOBBO
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
CREA 5069440661

- **Fotos dos ambientes internos**



















matheusgobboo@outlook.com
(14) 99607-0767

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

MATHEUS GÓES GOBBO
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL
CREA 5069440661

- **Fotos da área externa/quintal/edícula nos fundos do imóvel**

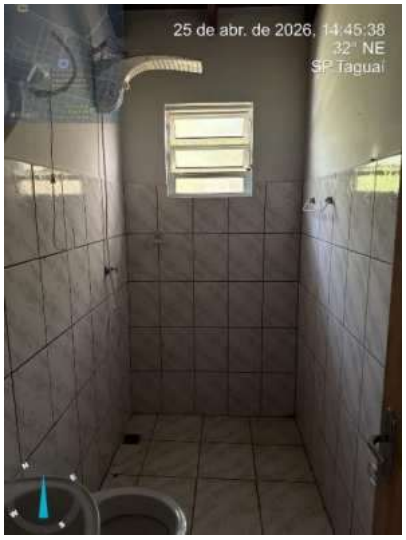














matheusgobboo@outlook.com
(14) 99607-0767

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para elaboração da avaliação, foi realizada pesquisa de mercado junto a pelo menos 04 imobiliárias e/ou corretores locais, além de busca presencial na região do imóvel, com verificação de placas de venda e anúncios identificados nas proximidades. A pesquisa teve por objetivo localizar imóveis urbanos ofertados à venda no município de Taguaí/SP e região de influência, com características comparáveis ao imóvel avaliando quanto à localização, área, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, infraestrutura urbana e uso residencial.

Verificou-se que o mercado imobiliário local apresenta baixa disponibilidade de imóveis efetivamente similares, especialmente em razão das características específicas do imóvel avaliando e da reduzida oferta de bens comparáveis na região central do município. Dessa forma, as amostras selecionadas corresponderam aos elementos de mercado que apresentaram maior pertinência e possibilidade de comparação técnica.

Os elementos coletados foram selecionados entre aqueles que apresentaram maior compatibilidade com o imóvel avaliando, considerando as limitações do mercado local. Após a análise crítica dos dados, as amostras foram inseridas no software SisDEA e submetidas a tratamento estatístico por regressão linear, buscando-se obter modelo coerente com o comportamento mercadológico observado e adequado à estimativa do valor de mercado do imóvel.

11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia adotada no presente laudo foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico por regressão linear, mediante utilização do software SisDEA, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653-1 e da ABNT NBR 14.653-2, aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste na determinação do valor do imóvel a partir da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes ou comparáveis, considerando variáveis que influenciam diretamente a formação do preço, tais como localização, área do terreno, área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, infraestrutura urbana, uso e demais atributos físicos, construtivos, locacionais e mercadológicos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

12. PESQUISA DE MERCADO

No presente caso, os dados de mercado coletados foram inseridos no software SisDEA e submetidos a tratamento estatístico por regressão linear, com o objetivo de identificar a relação entre os valores ofertados e as variáveis explicativas selecionadas. Esse procedimento permite estimar o comportamento do mercado imobiliário local e obter valor compatível com as características específicas do imóvel avaliando.

A escolha do referido método justifica-se pela existência de dados de mercado disponíveis, ainda que em quantidade limitada, e pela possibilidade de tratamento estatístico das amostras coletadas. Dessa forma, buscou-se obter modelo avaliatório coerente com a realidade mercadológica observada no município de Taguaí/SP e região de influência, adequado à estimativa do valor de mercado do imóvel urbano objeto da avaliação judicial.

Foram coletadas 11 (onze) amostras de imóveis urbanos ofertados à venda no município de Taguaí/SP, localizados em regiões com características comparáveis ao imóvel avaliando quanto à localização, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura urbana e uso residencial.
As amostras foram obtidas por meio de imobiliárias locais, corretores autônomos, anúncios de mercado imobiliário e contatos diretos realizados durante a pesquisa mercadológica desenvolvida no mês de maio de 2026. Os elementos coletados foram submetidos à análise crítica quanto à contemporaneidade, confiabilidade da fonte, similaridade com o imóvel avaliando e coerência mercadológica.
Após análise técnica, os dados considerados pertinentes foram inseridos no software SisDEA e submetidos a tratamento estatístico por regressão linear, visando à obtenção de modelo compatível com o comportamento do mercado imobiliário local.

Amostra	Fonte	Endereço	Área total (m²)	Valor ofertado
01	Marcelo Ribeiro	Rua José Fogaça de Oliveira, nº 47	110,00	R$ 360.000,00
02	Marcelo Ribeiro	Rua João Marcondes, nº 57	95,00	R$ 330.000,00
03	Marcelo Ribeiro	Rua dos Jequitibás, nº 571	100,00	R$ 330.000,00
04	RTorres Imóveis	Rua das Amburanas, nº 74	170,00	R$ 420.000,00
05	RTorres Imóveis	Rua dos Buritis, nº 04	200,00	R$ 449.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

Amostra	Fonte	Endereço	Área total (m²)	Valor ofertado
06	RTorres Imóveis	Rua dos Manacás, nº 195	145,00	R$ 390.000,00
07	Thais Imóveis	Rua Pedro Bergamo, nº 109	150,00	R$ 350.000,00
08	Ana de Almeida	Rua Salvador Domingos de Campos, nº 205	235,00	R$ 600.000,00
09	JCG Imóveis	Rua Sete de Setembro, nº 395	220,00	R$ 510.000,00
10	Emilly Romano	Rua João Floriano Martins, nº 317	245,00	R$ 620.000,00
11	Emilly Romano	Rua José Gobbo, nº 567	252,00	R$ 650.000,00

13. VARIÁVEIS UTILIZADAS NO SISDEA

Para composição do modelo estatístico foram analisadas variáveis capazes de influenciar a formação do valor dos imóveis urbanos pesquisados, considerando atributos físicos, construtivos e mercadológicos relevantes ao comportamento do mercado imobiliário local.

A variável dependente adotada foi o valor total do imóvel, enquanto as variáveis independentes efetivamente utilizadas no modelo final corresponderam a:

- área total do imóvel;
- padrão construtivo;
- estado de conservação.

As variáveis selecionadas apresentaram aderência técnica e coerência mercadológica compatíveis com a formação do valor dos imóveis urbanos pesquisados.

14. TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS DADOS

Os dados de mercado coletados foram tratados por regressão linear no software SisDEA, com o objetivo de identificar a relação estatística entre os valores dos imóveis pesquisados e as variáveis explicativas selecionadas.

Durante o processamento estatístico foram analisados:

- coerência mercadológica do modelo;
- significância estatística das variáveis;
- comportamento dos resíduos;
- aderência entre valores observados e estimados;
- existência de pontos discrepantes ou influenciantes;
- compatibilidade dos resultados com o comportamento do mercado imobiliário local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

O modelo final não apresentou outliers, tampouco extrapolação das variáveis consideradas, demonstrando consistência técnica e compatibilidade com o imóvel avaliando.

As amostras utilizadas apresentaram comportamento estatístico adequado, permitindo a obtenção de modelo avaliatório coerente com as características do imóvel objeto da presente perícia judicial.

15. RESULTADOS DO SISDEA

Número de amostras coletadas: 11

Número de amostras utilizadas: 11

Número de amostras descartadas: 00

Variável dependente:

- Valor total do imóvel.

Variáveis independentes utilizadas:

- Área total;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação.

Coeficiente de correlação: 0,9907425

Coeficiente de determinação (R^2): 0,9815706

Estatística F de Fisher-Snedecor: 124,28

Significância do modelo: 0,00%

Equação de regressão:

$$\frac{1}{Valor\ total} = 3{,}964884422 \times 10^{-6} - 9{,}132302197 \times 10^{-9} \cdot Area\ total$$
$$- 1{,}142716631 \times 10^{-7} \cdot Padrão\ construtivo + \frac{3{,}099329394 \times 10^{-7}}{Estado\ de\ conservação}$$

Valor mínimo estimado: R$ 505.943,41

Valor médio estimado: R$ 531.372,66

Valor máximo estimado: R$ 559.493,39

Amplitude do intervalo: 4,79% a 5,29%

Grau de Precisão: III

O processamento estatístico realizado no SisDEA resultou em modelo de regressão linear considerado tecnicamente adequado para a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, observados os parâmetros estatísticos, a coerência mercadológica e os critérios normativos aplicáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

O modelo apresentou elevada aderência estatística, ausência de extrapolação e inexistência de outliers, demonstrando compatibilidade com o comportamento do mercado imobiliário local.

Aplicando-se ao modelo as características do imóvel avaliando, obteve-se o valor estimado de R$ 531.372,66 (quinhentos e trinta e um mil, trezentos e setenta e dois reais e sessenta e seis centavos), na data-base da avaliação.

16. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Com base na quantidade e qualidade dos dados de mercado utilizados, na metodologia adotada, no tratamento estatístico realizado e nos resultados obtidos pelo SisDEA, o presente laudo enquadra-se no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

17. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Considerando a vistoria técnica realizada, as características físicas e construtivas do imóvel, sua localização, os documentos analisados, os dados de mercado coletados e o tratamento estatístico por regressão linear realizado no SisDEA, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, na data-base da avaliação, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R$ 531.372,66

(quinhentos e trinta e um mil, trezentos e setenta e dois reais e sessenta e seis centavos)

Considerando que a penhora indicada nos autos recai sobre a meação do executado, o valor correspondente à fração ideal de 50% do imóvel equivale a:

R$ 265.686,33

(duzentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e seis reais e trinta e três centavos)

ressalvada eventual definição jurídica diversa pelo Juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

18. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

O presente laudo foi elaborado com base nos documentos constantes dos autos, na ficha cadastral municipal, nas informações obtidas durante a vistoria técnica, nos dados de mercado coletados e no tratamento estatístico realizado no software SisDEA.

A avaliação considera as condições aparentes do imóvel na data da vistoria e as condições de mercado vigentes na data-base da avaliação.

Não foram realizadas investigações estruturais, geotécnicas, ambientais, fiscais, dominiais ou urbanísticas aprofundadas, salvo quanto aos elementos expressamente analisados neste laudo.

Registra-se a existência de divergência entre a área do terreno indicada nos autos/matrícula, de 300,00 m², e a área constante da ficha cadastral municipal, de 330,00 m², circunstância expressamente consignada para apreciação do Juízo.

Registra-se, ainda, que durante a vistoria técnica houve limitação parcial de acesso a determinados ambientes internos do imóvel, em razão de restrição imposta pela ocupante/inquilina presente no local, circunstância considerada na análise técnica e na formação da convicção pericial.

Eventuais ônus, gravames, ocupações, restrições administrativas, irregularidades construtivas, divergências documentais ou situações não evidenciadas nos documentos analisados poderão influenciar o valor do imóvel, caso venham a ser comprovados posteriormente.

19. CONCLUSÃO

Diante dos elementos analisados, da vistoria técnica realizada, da pesquisa de mercado desenvolvida e do tratamento estatístico por regressão linear efetuado no SisDEA, conclui-se que o valor de mercado do imóvel urbano localizado na Rua Celeste Mazetto, nº 276, Centro, Taguaí/SP, matriculado sob nº 1.865 no Cartório de Registro de Imóveis de Fartura/SP, na data-base da avaliação, corresponde a:

R$ 531.372,66 (quinhentos e trinta e um mil, trezentos e setenta e dois reais e sessenta e seis centavos)

O valor foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico por regressão linear, observando-se as diretrizes da ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.

20. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a acrescentar, encerra-se o presente Laudo de Avaliação Judicial, composto pelas informações técnicas, fotografias, pesquisa de mercado, elementos estatísticos e demais dados constantes no corpo do presente trabalho pericial.

Taguaí-SP, 29 de maio de 2026.

MATHEUS GOES GOBBO:42048724841

MATHEUS GOES GOBBO:42048724841
29/05/2026 13:20:44 -03:00

MATHEUS GÓES GOBBO
Engenheiro Civil – Perito Judicial
CREA nº 5069440661
ART nº 2620261165556

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Michelle Aparecida da Silva, liberado nos autos em 02/06/2026 às 11:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001326-28.2025.8.26.0187 e código RDG4Ugtv.