

LAUDO TÉCNICO

1) FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem como objetivo realizar avaliação do imóvel, inscrito na matrícula nº 14.596 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara, conforme decisão judicial às fls.3604/3605 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

A vistoria foi realizada no dia 12/02/2026 por este profissional, diretamente no local a ser avaliado, situado na Rua Dr. Walter Medeiros Mauro nº 649, Vila Harmonia – Araraquara/SP. A perícia foi acompanhada pela moradora da residência, Sra. Vera.



Fonte: Google Earth Pro

Imagem indicando a localização do imóvel vistoriado.

3) CONSTATAÇÕES

3.1) Terreno

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

O terreno possui área total de terreno de 360,00m², conforme consta na ficha cadastral nº18.017.026.00, emitida pela Prefeitura Municipal de Araraquara.

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 18.017.026.00	EXERCÍCIO 2026	DATA EMISSÃO 13/02/2026	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 51273
PROPRIETÁRIO LUIZ FERNANDO DE SOUSA CUNALI					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 360,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 199,00	TESTADA PRINCIPAL 12,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,92	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA 1983	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 196.942,21	VALOR VENAL PRÉDIO 424.912,06	ALÍQUOTA 0,2900	VALOR IMPOSTO 1.803,38	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 895 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL 621.854,27	VALOR LÍQUIDO A PAGAR 1.803,38	MATRICULA: 14596 TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA R DOUTOR WALTER MEDEIROS MAURO Nº 649 VL HARMONIA CEP 14802-470 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL R WALTER MEDEIROS MAURO (DR.) Nº 649 LOTE 2 QUADRA 027 HARMONIA (VL) ARARAQUARA SP CEP 14802-470					
				ANDAR	APARTAMENTO

Fonte: Prefeitura de Araraquara. Ficha cadastral do imóvel.

O terreno do imóvel é identificado como lote 2 da quadra 027 do loteamento Vila Harmonia. Sua área perimetral está descrita na matrícula nº 14.596 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ARARAQUARA	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
Imóvel: -Um lote de terreno sob numero dois (2), quadra 27 - da "VILA HARMONIA", nesta cidade, medindo 12,00 metros de frente para a RUA QUATRO, por 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando na frente com a citada rua, de um lado com Nelson Camargo, de outro lado e fundos com a S.A.Melhoramentos Urbanos de Araraquara, ou seus sucessores. Título: transcrição 41.071, livro numero 3-BE, fls.174, deste cartório. Proprietário: AMORACY NUCCI, brasileiro, solteiro, maior estudante, residente e domiciliado em Torrinha.-Araraquara, 27 de abril de 1.978.	
MATRÍCULA 14.596.	
FOLHA 01.	
Elcio Bernardi Escrivente Autorizado	

3.2) Edificação

O imóvel possui uma edificação térrea unifamiliar, em regular estado de conservação, padrão de construção médio, com idade construtiva aparente de 20 anos, em virtude da execução de reformas ao longo dos anos.

O projeto aprovado foi junto a Prefeitura Municipal de Araraquara, em 23 de dezembro de 1986 com área construída de 199,00 metros quadrados, sendo observada durante a vistoria e descrita da seguinte maneira: frente do imóvel com calçamento frontal concretado, portão metálico vazado para entrada de veículos e social, garagem frontal lajotada, edificação principal coberta com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, esquadrias metálicas e de madeira, portas de madeira, piso cerâmico e piso laminado de madeira na área interna, paredes azulejadas na cozinha, banheiros e lavanderia.

A residência possui os seguintes compartimentos: Garagem coberta na área frontal; sala de estar/jantar; cozinha; 02 escritórios, banheiro social, 02 dormitórios suítes, lavanderia e nos fundos área externa descoberta (quintal).

Área total construída do imóvel vistoriado é de 199,00m², conforme ficha cadastral anexa.

A seguir sera anexado as imagens do projeto aprovado.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

5

 **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ARARAQUARA**

Assessoria de Planejamento

«HABITE-SE»

= REGULARIZAÇÃO DE ABRIGO =

Conceda-se o competente «Habite-se» ao prédio

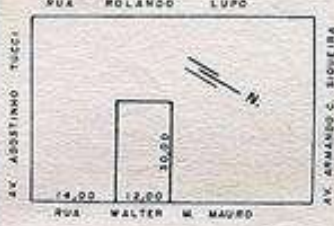
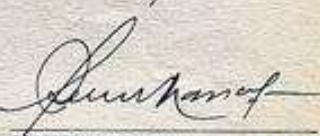
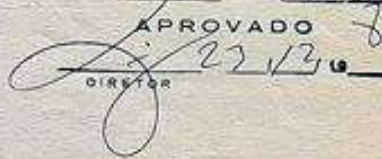
situado à ^{Rua} ~~W~~ Walter Medeiros Mauro N.º 649 construído de acordo

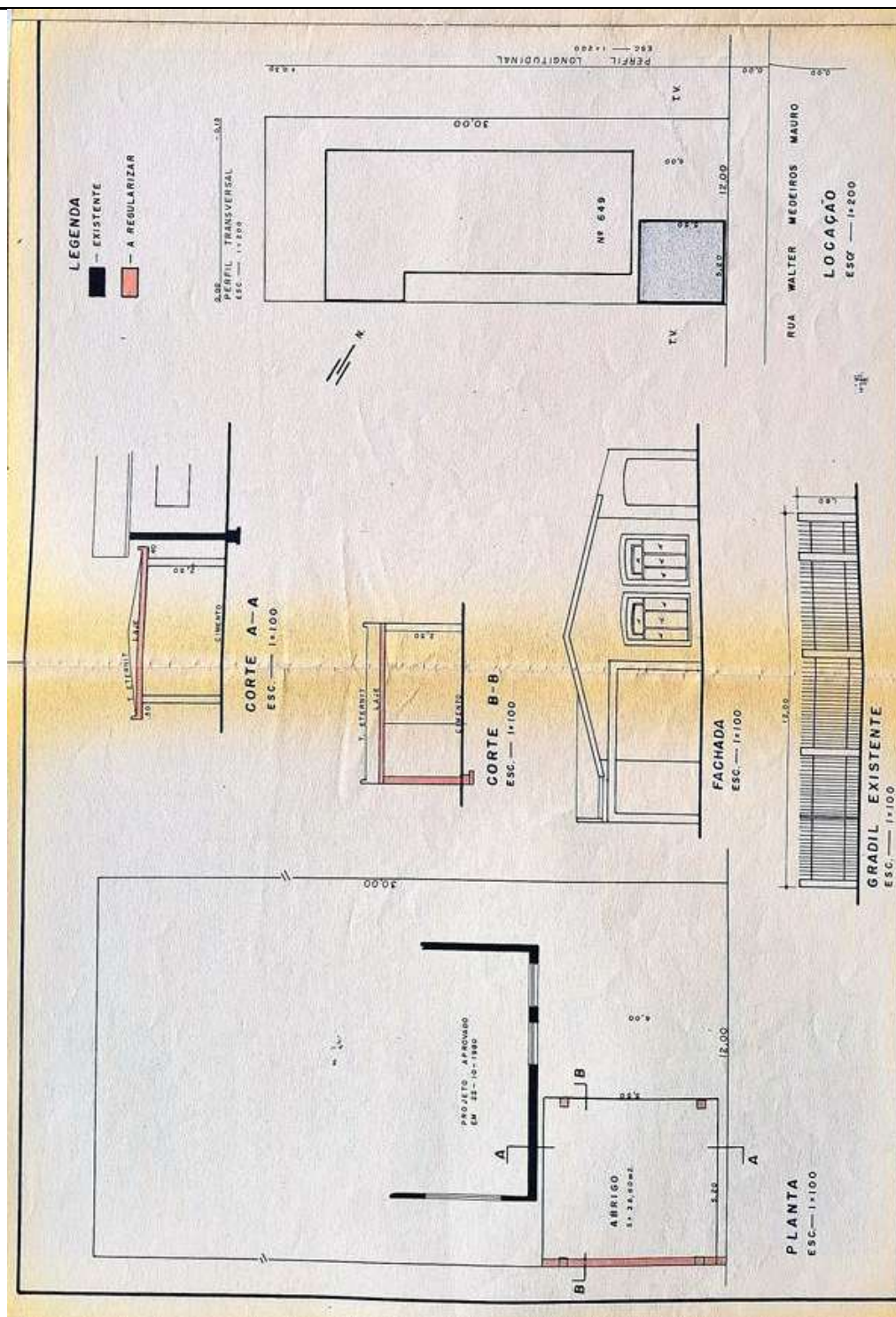
com o projeto aprovado por esta Prefeitura, em 23.12.86 - existente 170,40 m².

propriedade do Sr. MARIA CRISTINA AIELLO regularizar 28,60 m². de

Assessoria de Planejamento 31 de dezembro de 1986


DIRETOR

PROJETO COMPLETO		F. ÚNICA												
OBRA	REGULARIZAÇÃO DE ABRIGO													
LOCAL	RUA WALTER MEDEIROS MAURO Nº 649													
BAIRRO	VILA HARMONIA													
PROP.	MARIA CRISTINA AIELLO													
ESCALA	1=100 E 1=200 ZR2 - RS I													
SITUAÇÃO S/ESCALA 		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA P.M.A. DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO E QUE AS ÁGUAS PLUVIAIS SÃO SERÃO LIDADAS NO ESGOTO.  PROPRIETARIO  AUTOR DO PROJETO ROBERTO MASSAFERA ENG. CIVIL CREA 21.680/D  RESP. P/ OBRA ROBERTO MASSAFERA ENG. CIVIL CREA 21.680/D A.R.T. 61044												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ÁREAS</th> <th style="text-align: right;">M2.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENO</td> <td style="text-align: right;">360,00</td> </tr> <tr> <td>CONSTRUÇÃO</td> <td style="text-align: right;">170,40</td> </tr> <tr> <td>ABRIGO A REGULARIZAR</td> <td style="text-align: right;">28,60</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: right;">199,00</td> </tr> <tr> <td>LIVRE</td> <td style="text-align: right;">161,00</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS	M2.	TERRENO	360,00	CONSTRUÇÃO	170,40	ABRIGO A REGULARIZAR	28,60	TOTAL	199,00	LIVRE	161,00	
ÁREAS	M2.													
TERRENO	360,00													
CONSTRUÇÃO	170,40													
ABRIGO A REGULARIZAR	28,60													
TOTAL	199,00													
LIVRE	161,00													
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO PEDIDO DE APROVAÇÃO Processo 1893/83 Guia 16846186 APROVADO 86  DIRETOR 27/12/19														



4) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – Vista frontal do imóvel situado na Rua Dr. Walter Medeiros Mauro nº 649 – Vila Harmonia



FOTO 02 – Vista geral da sala de estar/jantar.

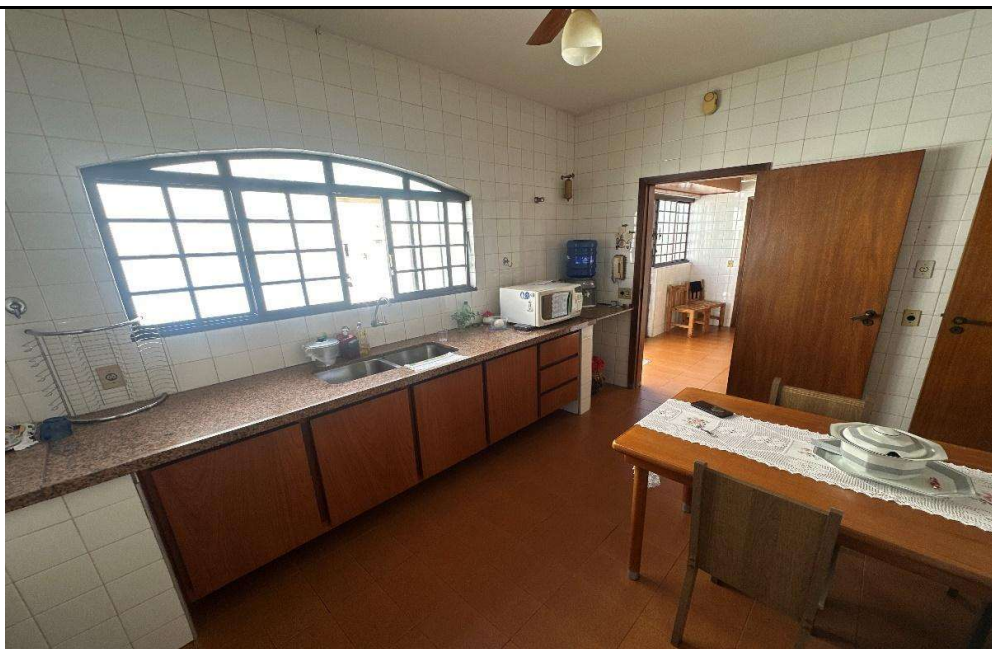


FOTO 03 – Vista geral da cozinha.

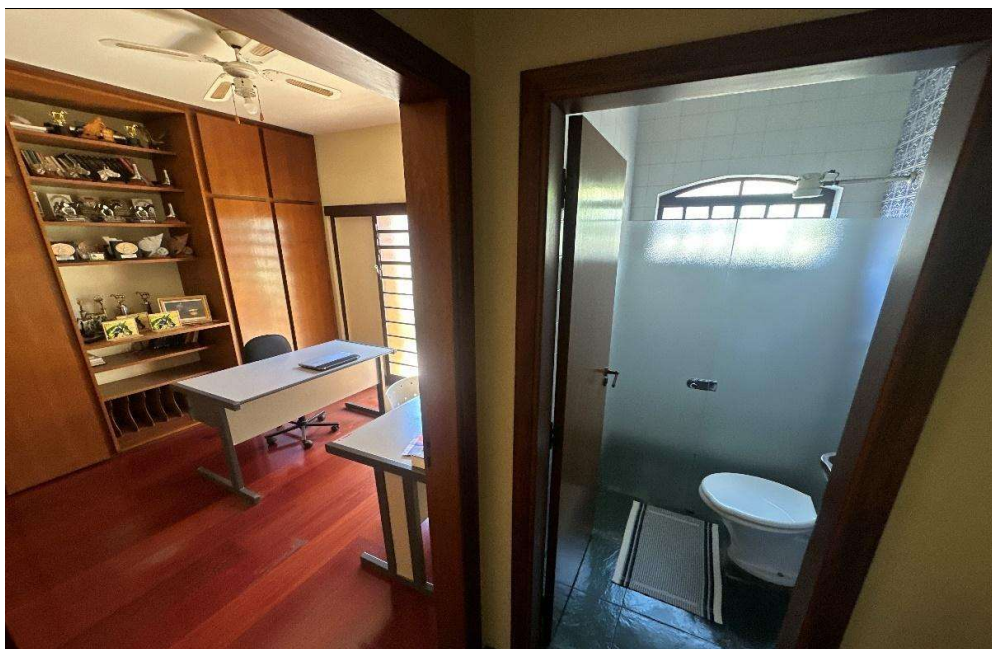


FOTO 04 – Vista geral do escritório 1/banheiro social.

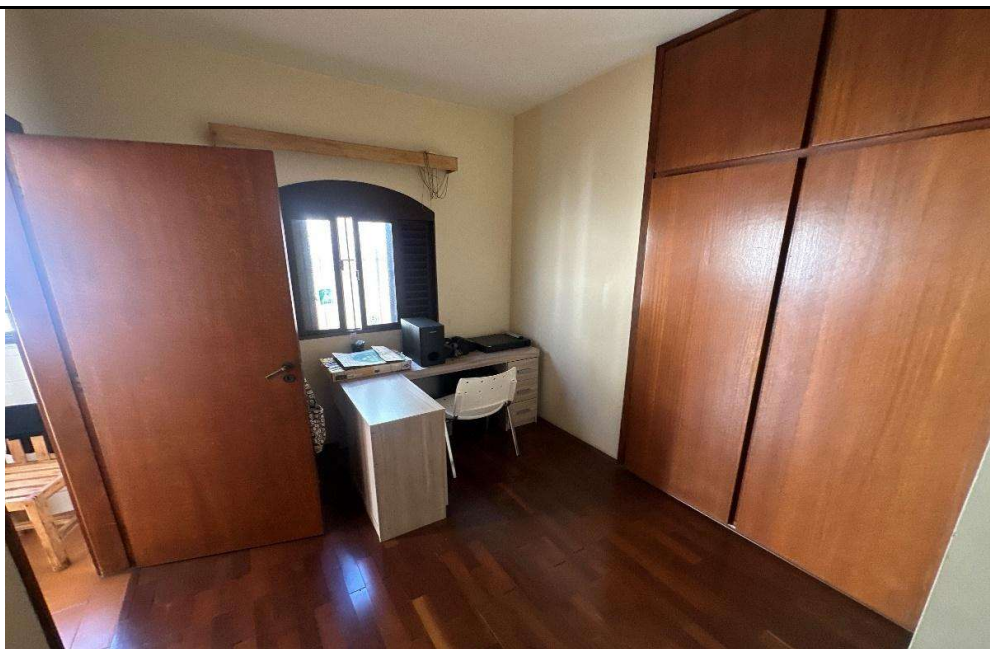


FOTO 05 – Vista geral do escritório 2.

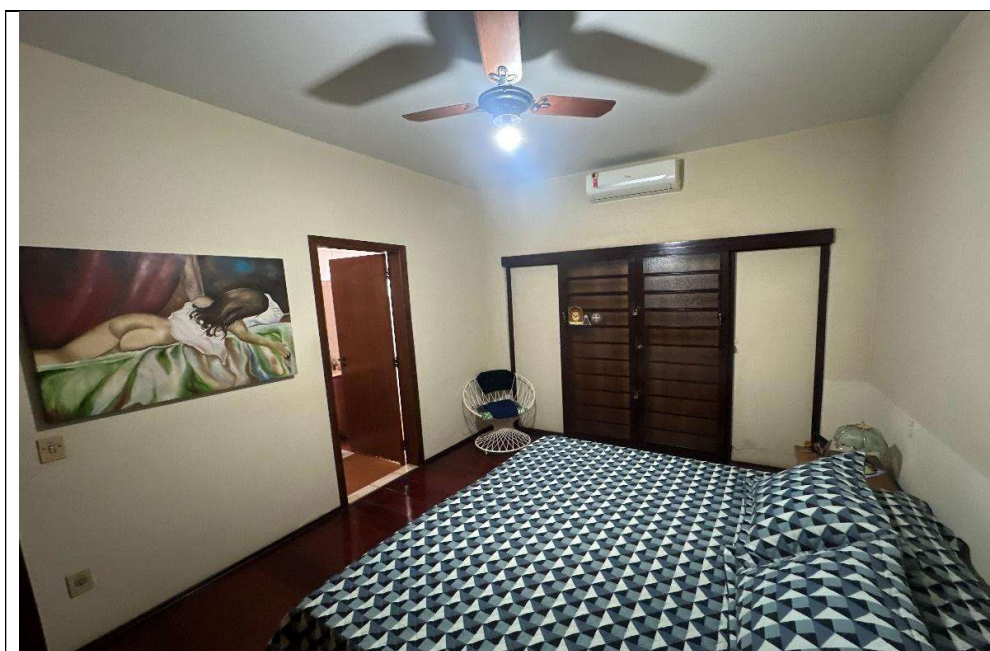


FOTO 06 – Vista geral da suíte 1.

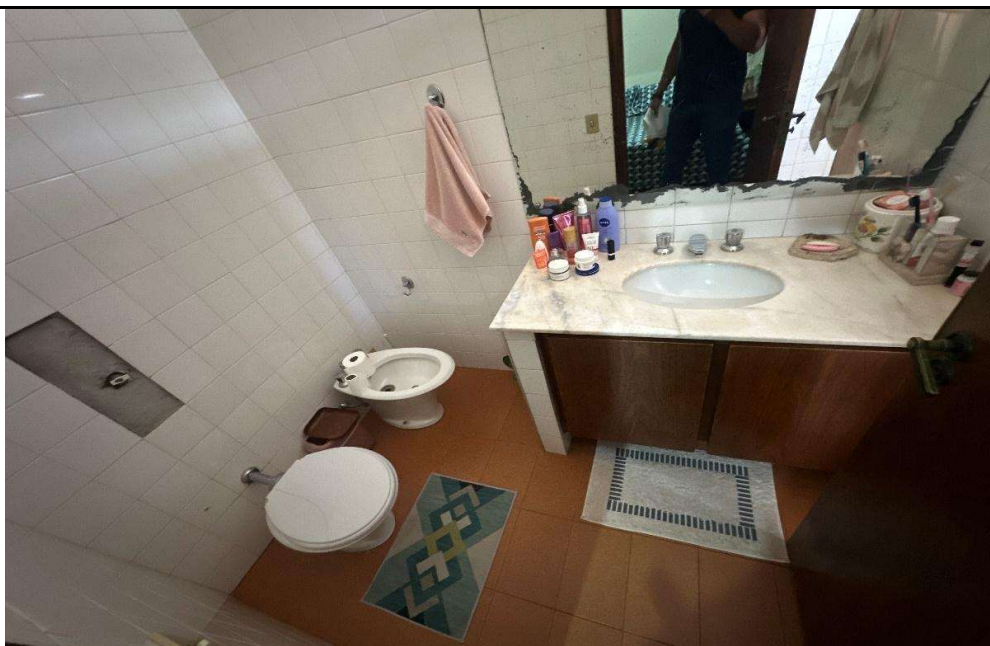


FOTO 07 – Vista geral do banheiro da suíte 1.



FOTO 08 – Vista geral da suíte 2.

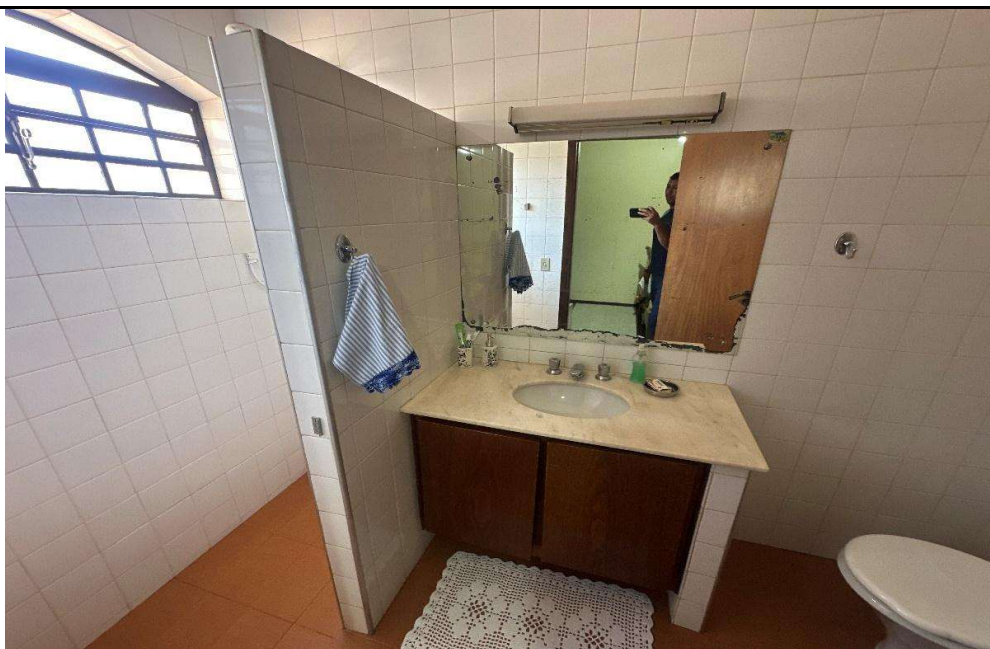


FOTO 09 – Vista geral do banheiro da suíte 2.

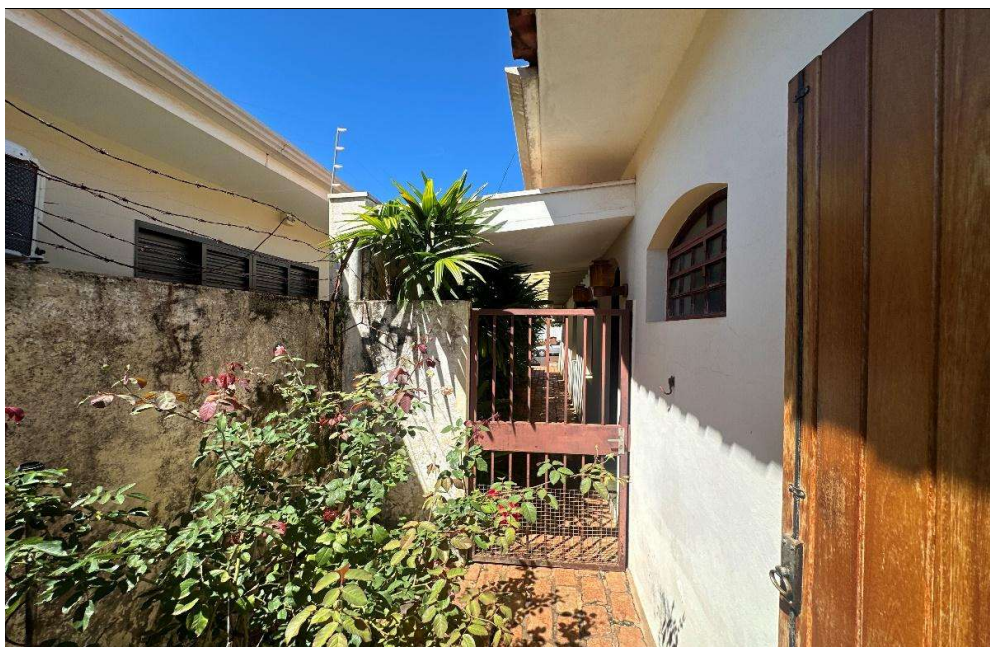


FOTO 10 – Área lateral externa do imóvel.



FOTO 11 – Vista geral da área externa dos fundos.

5) AVALIAÇÃO

5.1) Nível de precisão

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

5.2) Método Utilizado

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na página da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade construtiva (Critério de Ross-Heidecke).

5.3) Valor do Terreno (VT)

O valor foi obtido a partir de pesquisa imobiliária realizada na região do imóvel avaliado. As amostras consideradas pertencem ao mesmo bairro, ou seja, Vila Harmonia, com características semelhantes às do imóvel em questão. Com base nesses dados, obteve-se o seguinte valor unitário médio:

Amostras de referência:

<u>AMOSTRA 01</u>	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis	
Valor: R\$ 420.000,00	
Área: 550,00m ²	
Ref.:	
Local: Av. Prof. Vespasiano Veiga – Vila Harmonia	
Data da pesquisa: 13/02/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 420.000,00 x 0,9 / 550	
VU = R\$ 687,27	
Link da pesquisa: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-vila-harmonia-de-550.00m-3026131318.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=2&n_pos=1	

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Imobiliária Cardinali	
Valor: R\$ 380.000,00	
Área: 460,00m²	Ref:V207484
Local: Vila Harmonia	
Data da pesquisa: 13/02/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 380.000,00 x 0,9 / 460	
VU = R\$ 743,47	
Link da pesquisa: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-oportunidade-proximo-a-comercio-3002908711.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=18	



AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Tedde Work	
Valor: R\$ 400.000,00	
Área: 600,00m ²	Ref: 40871
Local: Av. Luiza Helena de Barros – Vila Harmonia	
Data da pesquisa: 13/02/2026	
Vu para terreno: R\$ 400.000,00 / 600	
VU = R\$ 666,66	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-harmonia-bairros-araraquara-600m2-venda-RS400000-id-2854347987/?source=ranking%2Crp	



AMOSTRA 04	
Fonte pesquisada: Borsari Imóveis	
Valor: R\$ 420.000,00	
Área: 600,00m ²	
Ref: 12817	
Local: Av. Armando Correa de Siqueira – Vila Harmonia.	
Data da pesquisa: 13/02/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 420.000,00 x 0,9 / 600	
VU = R\$ 630,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-harmonia-bairros-araraquara-600m2-venda-RS420000-id-2605174405/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 05	
Fonte pesquisada: Grupo Investe	
Valor: R\$ 450.000,00	
Área: 600,00m ²	
Ref: TE0017_INVE	
Local: Av. Dona Corina David – Vila Harmonia	
Data da pesquisa: 13/02/2026	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para terreno: R\$ 450.000,00 x 0,9 / 600	
VU = R\$ 675,00	
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-harmonia-bairros-araraquara-10m2-venda-RS450000-id-2827317871/?source=ranking%2Crp	

$$\text{Média aritmética} = \frac{687,27 + 743,47 + 666,66 + 630,00 + 675,00}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 680,48/\text{m}^2$$

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$680,48/m², os limites impostos são:

Média Saneada

$$\text{Limite Inferior (+30\%)} = \text{R\$ } 884,62/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior (-30\%)} = \text{R\$ } 476,33/\text{m}^2$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R\$ 680,48/m².

$$\textbf{Vu = R\$ 680,48/m}^2$$

PORTANTO:

$$\text{VT} = \text{Vu} \times \text{Área do terreno}$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 680,48/\text{m}^2 \times 360,00\text{m}^2$$

$$\textbf{VT = R\$ 244.972,80}$$

5.4) Valor da Edificação (VE)

- Construção = 199,00m²

Vu = R\$ 3.213,78 – para edificação padrão médio - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPECustos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

dezembro, 2025

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.937,91	2.554,18	1.383,74	3.904,29	2.436,22	1.468,06	3.462,38	2.331,37	1.131,01
Residencial médio (2)	3.213,78	2.027,94	1.185,85	3.177,54	1.918,87	1.258,67	2.815,91	1.849,23	966,68
Residencial popular (3)	2.324,51	1.444,90	879,61	2.401,48	1.470,98	930,50	2.123,98	1.407,71	716,26
Sobrado popular (11)	2.842,05	1.788,36	1.053,69	2.811,95	1.897,29	1.114,66	2.464,51	1.613,53	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.354,33	2.283,07	1.071,25	3.437,47	2.293,25	1.144,22	3.067,52	2.173,69	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.991,60	2.165,74	825,86	3.216,05	2.290,04	926,01	2.807,61	2.084,66	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.887,88	1.888,29	999,59	2.949,28	1.887,57	1.061,71	2.636,64	1.816,75	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.627,81	1.570,92	1.056,89	2.870,29	1.462,78	1.407,51	2.524,68	1.434,47	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.355,17	1.358,88	996,30	2.358,70	1.303,21	1.055,49	2.019,50	1.209,24	810,27
Comercial									
Prédio sem elevador médio (8)	3.535,87	2.266,32	1.269,55	3.274,58	1.921,75	1.352,83	3.160,15	2.112,01	1.048,14
Prédio com elevador fino (7)	4.020,88	2.945,03	1.075,85	3.516,04	2.366,96	1.149,08	3.564,02	2.670,25	993,77
Clinica Veterinária (14)	3.385,21	2.333,22	1.051,99	3.285,93	2.175,86	1.110,07	3.014,70	2.181,46	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.737,04	2.029,98	707,06	2.695,92	1.933,68	762,24	2.426,47	1.838,21	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)

Kd = 21,5 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma edificação com idade construtiva aparente de 20 anos, em regular estado de conservação).

Sendo assim temos:

$$d = \frac{(100 - kd)}{100} = \frac{(100 - 21,5)}{100} = 0,785$$

$$VE = R\$ 3.213,78/m^2 \times 0,785 \times 199,00m^2$$

$$\underline{\underline{VE = R\$ 502.040,65}}$$

Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA
▼

Indicar idade do imóvel (em anos)

20
▼

% de vida útil

30
▼

Seleccionar estado de conservação

C - Regular
▼

Índice de depreciação: 21.5

Fonte: <https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html>

Valor estimado para muros de vedação, pedras no quintal e portão frontal, considerando suas características, estado de conservação e idade é de R\$ 25.000,00

5.5) Valor do Imóvel (VI)

VI = Edificação (VE) + Terreno (VT) + benfeitorias extras

VI = R\$ 502.040,65 + R\$ 244.972,80 + R\$ 25.000,00

Valor do Imóvel (VI) = R\$ 772.013,45

6) CONCLUSÃO

O presente laudo conclui que o valor total do imóvel avaliando (edificação + terreno) é de **R\$ 772.000,00 (setecentos e setenta e dois mil reais).**

7) RESPOSTAS AOS QUESITOS APRESENTADOS PELA EXEQUENTE ÀS FLS.3644/3646

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. Qual a localização precisa do imóvel, incluindo o endereço completo, número, bairro, município e Código de Endereçamento Postal (CEP)?

Resposta: A localização é na Rua Doutor Walter Medeiros Mauro, Nº 649, Vila Harmonia, Araraquara – SP, CEP 14802-470.

2. Qual o número da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente? Por gentileza, informe a área total do terreno e a área construída averbada, confrontando-as com as medidas in loco.

Resposta: O imóvel inscrito na matrícula nº 14.596 contém área total de 360m² com área construída averbada de 199m², conforme projeto e habite-se anexado no item 3 deste laudo.

3. Descreva a situação registral atual do imóvel, informando a existência de ônus, hipotecas, penhoras, usufrutos ou outros gravames. Especificamente, como se encontra a averbação da penhora objeto desta execução?

Resposta: Por favor, vide as fls.3684/3689 dos autos onde foi anexada matrícula do imóvel com data de 7 de novembro de 2025, constando todas averbações existentes.

4. Qual a data de construção original do imóvel, conforme registros ou estimativa técnica? Houve reformas, ampliações ou manutenções significativas? Se sim, qual a data aproximada da última intervenção relevante?

Resposta: A idade aparente do imóvel por estimativa técnica é de 20 anos e não houve reformas, ampliações ou manutenções significativas.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E ESTRUTURAIS

1. Com base na análise dos materiais de construção e acabamento empregados, classifique o padrão do imóvel (e.g., popular, médio, alto, luxo) e justifique sua classificação.

Resposta: O imóvel enquadra-se no padrão médio, pois utiliza materiais e acabamentos comuns a esse nível construtivo, sem emprego de itens de alto padrão, mas com qualidade superior ao padrão popular.

2. Avalie o estado de conservação geral do imóvel, classificando-o como bom, regular, deficiente ou ruinoso. Identifique e detalhe as principais deficiências estruturais, patologias ou necessidades de reparo.

Resposta: O imóvel apresenta estado de conservação regular, evidenciando a necessidade de intervenções de manutenção, especialmente nas bases das paredes da área externa, onde se observa descascamento de pintura associado à ação de umidade, bem como nas portas de madeira, que apresentam desgaste do acabamento superficial na face externa, com perda de proteção e alteração do aspecto estético.

3. O imóvel possui benfeitorias adicionais (e.g., garagem coberta, piscina, área de lazer, churrasqueira, edícula, paisagismo, sistema de segurança, energia solar)? Em caso afirmativo, detalhe a quantidade e o estado de conservação de cada uma.

Resposta: O imóvel possui garagem coberta, com estado de conservação aparente entre regular e bom.

4. Qual o tipo de sistema construtivo principal utilizado na edificação (e.g., alvenaria convencional, concreto armado, estruturas pré-fabricadas, madeira)? Qual a idade aparente do imóvel, considerando desgastes e manutenções?

Resposta: Vide o laudo, no item 3, onde falamos sobre o sistema construtivo principal e idade aparente.

5. Verifique e informe se o imóvel está devidamente conectado aos serviços públicos essenciais, como abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica e gás encanado (se disponível). Confirme a funcionalidade de todas as instalações.

Resposta: O imóvel está devidamente conectado aos serviços públicos essenciais, como abastecimento de água, coleta de esgoto e energia elétrica.

SITUAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

1. Descreva a zona urbana, bairro e o entorno imediato onde o imóvel está localizado, avaliando a densidade demográfica, a qualidade da infraestrutura urbana (pavimentação, iluminação, transporte público) e a presença de equipamentos sociais (escolas, hospitais, comércio).

Resposta: O imóvel está localizado na Vila Harmonia, uma área residencial consolidada, com densidade demográfica compatível com bairros urbanos de padrão médio. O entorno imediato apresenta infraestrutura completa com vias pavimentadas, sistema regular de iluminação pública, redes de abastecimento e coleta. Observa-se presença de equipamentos sociais como escolas, unidades de saúde e estabelecimentos comerciais, evidenciando boa integração urbana e adequada para o atendimento às demandas da população.

2. O imóvel encontra-se sujeito a alguma restrição urbanística específica (e.g., área de proteção ambiental, zona de patrimônio histórico, área de risco, REURB, zona de uso e ocupação do solo com limitações)? Se sim, descreva as implicações.

Resposta: O imóvel não se encontra sujeito a alguma restrição urbanística específica.

3. Há restrições ou passivos ambientais incidentes sobre o imóvel ou em seu entorno que possam impactar sua utilização, valor de mercado ou a possibilidade de futuras intervenções?

Resposta: Não há restrições ou passivos ambientais incidentes sobre o imóvel ou em seu entorno.

COMPARATIVO DE MERCADO

1. No laudo de avaliação anterior (realizado em 2021 e constante nos autos), quais foram os imóveis comparáveis utilizados na análise? Qual o método de seleção e as características predominantes desses comparáveis?

Resposta: Por favor, vide o laudo pericial de 2021 as fls. 2436/2497 dos autos.

2. Apresente uma análise da evolução dos preços de imóveis com características similares ao avaliando na cidade de Araraquara, no período compreendido entre a data da avaliação anterior (2021) e a data atual (2025). Indique o percentual de variação observado.

Resposta: Vide o laudo, no item 5, a análise feita com dados atualizados.

3. Com base em pesquisas de mercado atualizadas, quais são os preços médios praticados para imóveis semelhantes ao avaliando na mesma região ou em regiões análogas de Araraquara, para fins de venda?

Resposta: Vide laudo, no item 5, onde falamos sobre a avaliação e citamos amostras de exemplos.

4. Estime a liquidez do imóvel no mercado atual, ou seja, o tempo médio estimado para a comercialização de propriedades com características e localização semelhantes.

Resposta: O imóvel apresenta liquidez média, com potencial de comercialização dentro do prazo normal de mercado para a região, especialmente se ofertado em valor compatível com os imóveis similares. Trata-se de região consolidada no município com boa liquidez.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E ÍNDICES ECONÔMICOS

1. Qual a metodologia de avaliação adotada para a determinação do valor de mercado do imóvel? Justifique a escolha entre o método comparativo direto dedados de mercado, o método da renda, o método do custo de reprodução ou uma combinação destes.

Resposta: Vide laudo, no item 5, onde falamos sobre a avaliação.

2. Qual índice de correção monetária (e.g., IPCA, IGP-M, INCC) foi utilizado para atualizar o valor de bens imóveis no período de 2021 a 2025? Aplique esse(s) índice(s) ao valor obtido na avaliação anterior de 2021 e apresente o resultado.

Resposta: Vide laudo, no item 5, onde falamos sobre avaliação, foi utilizado a tabela CUPE de dezembro de 2025.

3. Além da mera inflação oficial, como foram consideradas as variações de preço específicas do mercado imobiliário de Araraquara que podem ter influenciado o valor do imóvel avaliando entre 2021 e 2025?

Resposta: As variações de preço específicas do mercado imobiliário foram consideradas com o método CUPE, tabela de dezembro de 2025.

4. Considerando a metodologia e os índices aplicados, qual é o valor final atualizado do imóvel na presente data? Por gentileza, apresente também o valor mínimo e máximo do imóvel, considerando uma margem de segurança técnica.

Resposta: Vide laudo, no item 5, onde falamos sobre a avaliação e os valores.

BLOCO 6: CONCLUSÃO TÉCNICA

1. Qual é a conclusão final do perito quanto ao valor de mercado do imóvel para fins de alienação judicial forçada, considerando todos os fatores técnicos, econômicos, urbanísticos e ambientais analisados no presente laudo?

Resposta: Vide laudo, no item 6, onde falamos sobre a conclusão.

8) RESPOSTAS AOS QUESITOS APRESENTADOS PELO EXECUTADO ÀS FLS.3713/3715

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. I – DOS QUESITOS AO PERITO

2. Identificação do móvel

O Sr. Perito pode descrever detalhadamente o imóvel, indicando: localização exata, área construída, área total do terreno, padrão construtivo e características gerais?

Resposta: Vide laudo, no item 3, onde falamos sobre a edificação.

3. Infraestrutura e benfeitorias

Há benfeitorias, instalações, acabamentos que agreguem valor ao imóvel? Em caso afirmativo, descrevê-las e quantificar sua influência no valor de mercado.

Resposta: O imóvel possui benfeitorias e acabamentos com o padrão médio, como calcamento frontal concretado, portão metálico, cobertura em telhas de cerâmicas sobre estrutura de madeira, cozinha com revestimento cerâmico e gabinete, banheiros com revestimentos

cerâmicos, bancada em pedra com cuba embutida, espelho e gabinete, dormitório com piso laminado em madeira, armário embutido e ar condicionado. Sua influência é positiva, porém moderada, situando-se em faixa estimada de aproximadamente 5% a 10%.

4. Potencial construtivo

O zoneamento urbano da região permite expansão, ampliação ou utilização diferenciada que possa valorizar o bem? Qual o coeficiente de aproveitamento aplicável e sua repercussão econômica? O zoneamento permite que o imóvel seja aproveitado para fins comerciais?

Resposta: Considerando o terreno de 360,00 m² e a área construída de 199,00 m², adotando-se coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 para a zona residencial, há potencial construtivo remanescente de aproveitamento 161,00 m², o que influencia positivamente o valor do imóvel. Ressalta-se que não é possível ocupar toda área do lote, pois devem ser respeitados os recuos, a taxa de ocupação e a área permeável, sendo a ampliação normalmente viável mediante construção de novo pavimento.

5. Localização e entorno

A região apresenta aspectos que valorizam o imóvel, como proximidade de vias principais, comércio, serviços, escolas, equipamentos públicos, parques ou áreas de valorização imobiliária? Especificar.

Resposta: Sim, o imóvel encontra-se em região com fatores de valorização imobiliária, tais como proximidade de vias de ligação ao centro, presença de comércio local diversificado, escolas, unidades de saúde e demais equipamentos públicos, além de áreas de lazer nas imediações, o que contribui positivamente para sua atratividade e liquidez no mercado.

6. Mercado imobiliário atual

Quais são os valores praticados no mercado para imóveis de características equivalentes na mesma região? O perito pode apresentar comparativos recentes (método comparativo direto)?

Resposta: Vide o laudo, no item 5, onde falamos sobre avaliação.

7. Potencial de valorização

Há indicativos de valorização imobiliária na região (empreendimentos novos, melhorias urbanísticas, expansão comercial, entre outros)? De que forma isso impacta o valor atual?

Resposta: A Vila Harmonia apresenta potencial de valorização, impulsionado por novos empreendimentos e pela dinâmica do mercado local, o que influencia positivamente o valor dos imóveis da região.

8. Vocação econômica do imóvel

Considerando sua localização e características, o imóvel possui vocação comercial, residencial ou mista que aumente seu valor de mercado?

Resposta: A Vila Harmonia possui vocação mista, ou seja, possuem imóveis residenciais e comerciais.

9. Valoração final

Qual é, segundo critérios técnicos reconhecidos (método comparativo, involutivo ou renda, conforme aplicável), o valor de mercado mais adequado e completo do imóvel, considerando todas as suas características favoráveis e potencialidades?

Resposta: Vide o laudo, no item 5, onde falamos sobre a avaliação do imóvel.

9) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, composto por 29 páginas, sendo que realizei vistoria no imóvel acompanhado da requerida, constatando sua característica, padrão construtivo, localização, idade de construção, entre outros aspectos importantes.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 27 de fevereiro de 2026.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)