EXMO(A) SR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA DA COMARCA DE GARÇA – ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO: 0001564-56.2024.8.26.0201

CLASSE-ASSUNTO: LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - CONDOMÍNIO

EXEQUENTE: ARNALDO VIANA DA CRUZ

EXECUTADO: NEIDE ANTONIO CARDOSO

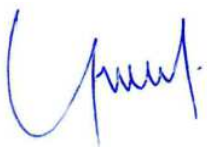
ROBERTO NEUBERN MAFUD, engenheiro agrônomo, brasileiro, casado, residente em Garça/SP, à Rua Miguel Bruno Ferreira nº 929, Vila Mariana, nomeado perito judicial às fls. 77 do processo acima citado vem, mui respeitosamente, perante V. Exa., com a finalidade de:

1. **Protocolar o laudo pericial;**

2. Solicitar a liberação dos honorários para levantamento.

Termos em que, pede deferimento.

Garça/SP, 04 de janeiro de 2026.



_____

Roberto Neubern Mafud
CREA 0600777839

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

01 - SOLICITANTE: Juízo da Terceira Vara Cível Comarca de Garça (SP).

02 - PROCESSO: 0001564-56.2024.8.26.0201

CLASSE-ASSUNTO: LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - CONDOMÍNIO

03 - EXEQUENTE: ARNALDO VIANA DA CRUZ

04 - EXECUTADO: NEIDE ANTONIO CARDOSO

05 - FINALIDADE: Avaliação visando apurar o valor de mercado do terreno e respectivas benfeitorias do imóvel de natureza residencial localizado na Rua Luiz Bullio, nº 14 – Jardim Sol Nascente.

06 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

- Distância aproximada do centro comercial: 2.500,00 metros.
- Aproveitamento da área: 65,10%.
- Área territorial: 190,00 m2.
- Área construída principal tributada: 123,70 m2.
- Área de lazer tributada: 0 m2.
- Testada: 9,50 m
- Terreno: murado, retangular, seco e consistente.
- Uso permitido residencial.
- Vizinhança: residencial.
- Insolação: boa em todos os ângulos
- Risco de inundação: não há.
- Tráfego local: baixo - mão dupla de direção.
- Poluição sonora ou ambiental: não há.
- Segurança: sem ocorrências relevantes.

07 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS: região servida por todos os melhoramentos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, internet via cabo, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

08 - LOCALIZAÇÃO

IMAGEM DE SATÉLITE – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

IMAGEM DA FACHADA DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

09 - PRESSUPOSTOS

O laudo é apresentado resumidamente nos termos da norma NBR 1453-3.

10 - METODOLOGIA

Para apuração do valor do m2 do terreno optamos por utilizar o Método Comparativo de Dados de Mercado, observando os preceitos da norma NBR 1451-2, ou seja, aquele que define o valor por meio de comparação com imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário. Nesse particular, a obtenção de dados e informações de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado. As referências de valor devem ser buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável. No presente trabalho, também foram consultadas Imobiliárias credenciadas pelo CRECI e corretores que atuam na área urbana.

No presente trabalho foram colhidas 14 (catorze) amostras de lotes terrenos localizados na mesma região, num raio aproximado de 500 metros, com opiniões de corretores, com valores devidamente homogeneizados.

Referidas amostras que serviram de lastro para elaboração do presente trabalho, foram coletadas em um interregno de 2 (duas) semanas aproximadamente, sem alterações significativas de valores.

Relativamente as benfeitorias (construção), foi utilizada a Tabela Ross-Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

11 - INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS

Na apuração do valor do m² do terreno, entre as amostras coletadas surgiram pequenas discrepâncias entre o "*valor das opiniões"*, fato este perfeitamente corrigido pelos cálculos de homogeneização.

12 - DA VISTORIA

Comparecemos no local no dia 27/10/2025 às 14:30 horas, horário previamente agendado, sendo que o acesso ao interior do imóvel foi franqueado pela requerida Sra. Neide Cardoso Viana da Cruz.

Para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

- Vistoria no imóvel, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça, pesquisas junto as imobiliárias credenciadas pelo CRECI nesta cidade, abaixo relacionadas, fim de constatar o valor do m² do terreno praticados na região.

a) - Imobiliária Marques - fone 3406.1660
b) - Corazza Imóveis - fone 3406.2871
c) - Ferreira Imóveis - fone 3737.0302
d) - Imobiliária Residência - fone 3471 0795

13 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para avaliação do imóvel dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local.

14 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

- Trata-se de construção de alvenaria (tijolos) com paredes rebocadas (externamente e internamente), forro de madeira. A edificação atendeu as normas técnicas para edificação dessa natureza, utilizando nos alicerces vigas tipo baldrame, colunas de ferro e concreto com fechamento de tijolos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

Contém os seguintes cômodos:

- Garagem coberta, com área de lazer, com churrasqueira, 01 sala, copa e cozinha conjugada, 03 dormitórios, 01 sanitário, área de serviço nos fundos coberta.
-

  Sala: porta de ferro de correr, piso cerâmico, forro de madeira, esquadrias metálicas com vidro e grade.

  Sala/cozinha/corredor interno/sanitário/dormitórios, forro de madeira, piso cerâmico, portas de madeira e esquadrias metálicas com vidro e grade – porta externa da cozinha metálica.

  Sanitário, copa/cozinha, com paredes revestidas com azulejo até o teto com piso cerâmico. Bancada da cozinha de granito, sem gabinete.
  Sanitários sem box no chuveiro, louças e metais padrão médio.

  Janela do banheiro de ferro tipo basculante.

  Corredores externos com piso cimentado.

- Estado de uso e conservação:

  O imóvel necessita de pequenos reparos de manutenção, reparos gerais e acabamentos. Necessita de reparos na pintura dos corredores externos.

  Instalações elétricas e hidráulicas aparentemente em condições satisfatórias.

O imóvel, considerando a qualidade dos materiais empregados na época da sua construção, pode ser classificado como padrão baixo de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação atual foi classificado na letra “E”, entre “reparos simples”, conforme a Tabela Ross-Heidecke, gerando um coeficiente de depreciação de 44,00%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

15 - VALOR DO TERRENO

Como já foi dito, para apuração do valor do metro quadrado do terreno, colhemos informações no mercado local com corretores, imobiliárias credenciadas, imóveis localizados na mesma região à venda. Para que o *software* utilizado pudesse calcular a homogeneização foram colhidas 14 (catorze) amostras semelhantes na região.

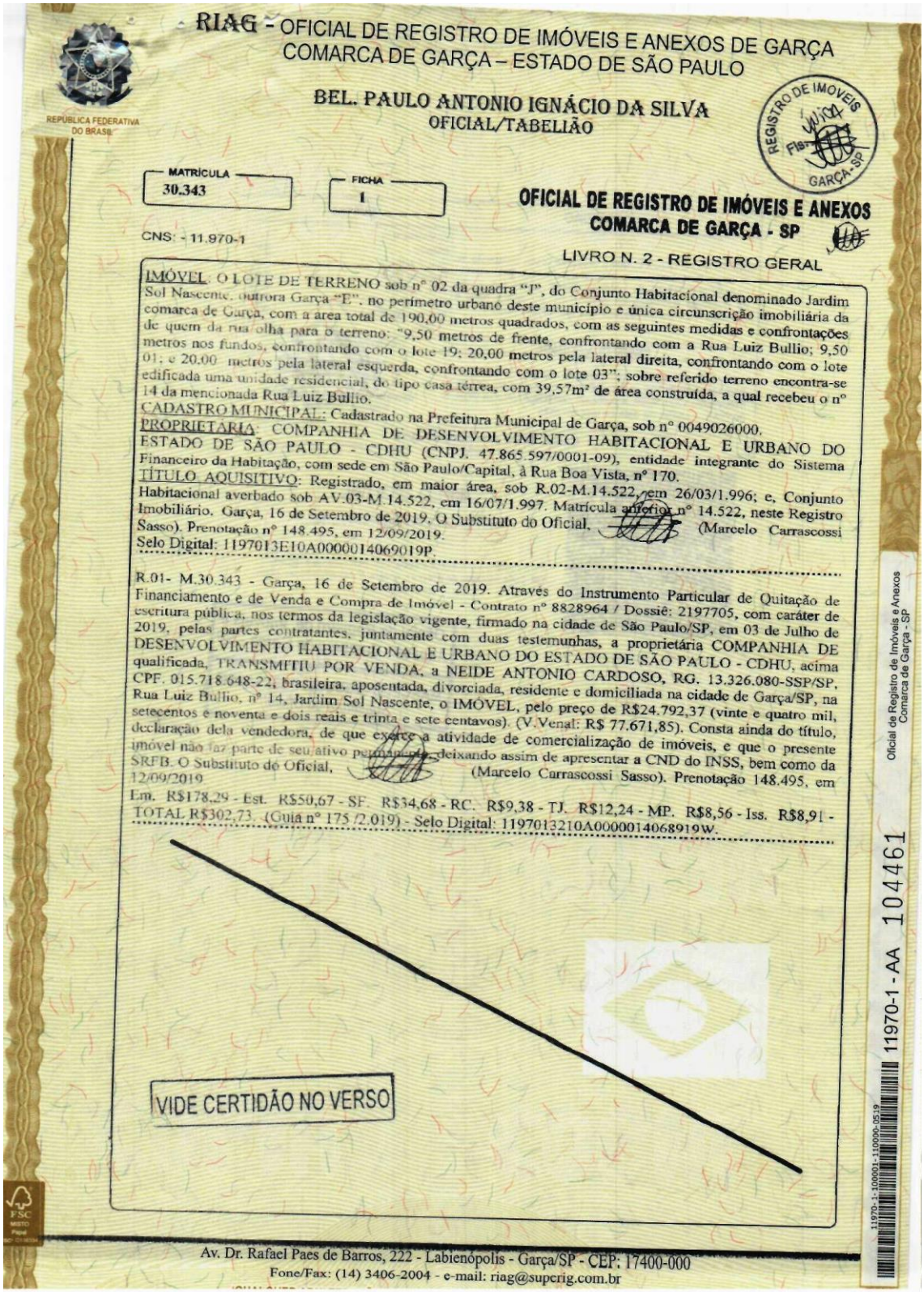
A região ou bairro onde se localiza o imóvel tem valorização imobiliária regular, existindo algumas ofertas de lotes à venda e o tempo médio de exposição no mercado tem sido de 24 meses aproximadamente, considerando que no momento o setor é recessivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

16 - **AVALIAÇÃO DO TERRENO**

DOCUMENTAÇÃO

Matrícula nº 30.343 do Cartório de Registro de Imóveis de Garça/SP – Livro nº 2 – Registro Geral.



RIAG - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE GARÇA
COMARCA DE GARÇA – ESTADO DE SÃO PAULO

BEL. PAULO ANTONIO IGNÁCIO DA SILVA
OFICIAL/TABELIÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS Fls. GARÇA - SP

MATRÍCULA 30.343 | FICHA 1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP

CNS: - 11.970-1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO sob nº 02 da quadra "J", do Conjunto Habitacional denominado Jardim Sol Nascente, outrora Garça "E", no perímetro urbano deste município e única circunscrição imobiliária da comarca de Garça, com a área total de 190,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações de quem da rua olha para o terreno: "9,50 metros de frente, confrontando com a Rua Luiz Bullio; 9,50 metros nos fundos, confrontando com o lote 19; 20,00 metros pela lateral direita, confrontando com o lote 01; e 20,00 metros pela lateral esquerda, confrontando com o lote 03"; sobre referido terreno encontra-se edificada uma unidade residencial, do tipo casa térrea, com 39,57m² de área construída, a qual recebeu o nº 14 da mencionada Rua Luiz Bullio.
CADASTRO MUNICIPAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Garça, sob nº 0049026000.
PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU (CNPJ. 47.865.597/0001-09), entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, com sede em São Paulo/Capital, à Rua Boa Vista, nº 170.
TÍTULO AQUISITIVO: Registrado, em maior área, sob R.02-M.14.522, em 26/03/1.996; e, Conjunto Habitacional averbado sob AV.03-M.14.522, em 16/07/1.997. Matrícula anterior nº 14.522, neste Registro Imobiliário. Garça, 16 de Setembro de 2019. O Substituto do Oficial, (Marcelo Carrascossi Sasso). Prenotação nº 148.495, em 12/09/2019.
Selo Digital: 1197013E10A0000014069019P.

R.01- M.30.343 - Garça, 16 de Setembro de 2019. Através do Instrumento Particular de Quitação de Financiamento e de Venda e Compra de Imóvel - Contrato nº 8828964 / Dossiê: 2197705, com caráter de escritura pública, nos termos da legislação vigente, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 03 de Julho de 2019, pelas partes contratantes, juntamente com duas testemunhas, a proprietária COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, acima qualificada, TRANSMITIU POR VENDA, a NEIDE ANTONIO CARDOSO, RG. 13.326.080-SSP/SP, CPF. 015.718.648-22, brasileira, aposentada, divorciada, residente e domiciliada na cidade de Garça/SP, na Rua Luiz Bullio, nº 14, Jardim Sol Nascente, o IMÓVEL, pelo preço de R$24.792,37 (vinte e quatro mil, setecentos e noventa e dois reais e trinta e sete centavos). (V.Venal: R$ 77.671,85). Consta ainda do título, declaração dela vendedora, de que exerce a atividade de comercialização de imóveis, e que o presente imóvel não faz parte de seu ativo permanente, deixando assim de apresentar a CND do INSS, bem como da SRFB. O Substituto do Oficial, (Marcelo Carrascossi Sasso). Prenotação 148.495, em 12/09/2019.
Em. R$178,29 - Est. R$50,67 - SF. R$34,68 - RC. R$9,38 - TJ. R$12,24 - MP. R$8,56 - Iss. R$8,91 - TOTAL R$302,73. (Guia nº 175 /2.019) - Selo Digital: 1197013210A0000014068919W.

VIDE CERTIDÃO NO VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Garça - SP

11970-1 - AA 104461

Av. Dr. Rafael Paes de Barros, 222 - Labienópolis - Garça/SP - CEP: 17400-000
Fone/Fax: (14) 3406-2004 - e-mail: riag@supercig.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR – 14.653-2/3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela “t” de *Student*, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção aos itens 10.2 e 11.2 subitens (a) até (h) daquela Norma.

AMOSTRAGEM

Número de Elementos pesquisados: 14 (catorze) Ofertas (em anexo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cliente: Roberto Neubern Mafud
Telefone: (14) 99866-4042
E-mail: rnmafud@gmail.com
Endereço: Rua Miguel Bruno Ferreira
Complemento: 929
CEP: 17400-312
Bairro: MARIANA
Cidade/UF: GARÇA/SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel: TERRENO URBANO
Área: 190,00 m²
CEP: 17400-000
Bairro:
Endereço: Rua Luiz Bullio
Complemento: 14
Cidade/UF: GARÇA/SP

DADOS COMPLEMENTARES

Modalidade: Venda
Localização: Meio de Quadra
Destino: Residencial
Relevo: Plano
Acesso: Bom

ÁREA DE ABRANGÊNCIA DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

DOCUMENTAÇÃO

Cartório: GARÇA/SP
Matrícula: 30.343
Livro: 02
Folha: 01

ADITIVOS

Nada informado.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Conforme preconiza a NBR-14.653-2/3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 80% (oitenta por cento) da tabela "t" de Student, em caráter de uma AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA em atenção aos itens 10.2 e 11.2 sub-itens (a) até (h) daquela Norma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

MAPA DA AMOSTRAGEM

Número de Elementos pesquisados: 27

Número de Elementos selecionados: 14

"t" de student a 80% (tabela): 1,35

Desvio padrão: 43,33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

AMOSTRAGEM CONSIDERADA

Data	Pesquisa*	Cidade	Bairro	Imóvel	Área (m²)	Valor global (R$)	R$/m² Homogeneizado
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	180,00	90.000,00	450,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	180,00	85.000,00	425,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	180,00	80.000,00	400,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	180,00	85.000,00	425,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	180,00	90.000,00	450,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	180,00	90.000,00	450,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	180,00	80.000,00	400,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	180,00	95.000,00	475,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	250,00	95.000,00	342,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	250,00	110.000,00	396,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	250,00	95.000,00	342,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	250,00	110.000,00	396,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	250,00	120.000,00	432,00
11/25	Oferta	GARÇA	JARDIM EUROPA/IMPERADOR	TERRENO URBANO	250,00	95.000,00	342,00
						∑x	5.725,00
						∑x'	5.725,00

*** Oferta = 0,90 - Opinião = 0,80 - Transação/Avaliação = 1,00**

AMOSTRAS DESCARTADAS

AMOSTRAS SELECIONADAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização da amostragem os resultados ficaram assim demonstrados:

$$\textbf{Média Aritmética} \quad X = \frac{5.725,00}{14} = \textbf{408,93}/m^2$$

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% conforme determina a norma para expurgo das amostras destoantes, teremos:

$$\textbf{(0,70} \leq \textbf{408,93} \leq \textbf{1,30) = (286,25} \leq \textbf{408,93} \leq \textbf{531,61)}$$

Considerando que a amostragem demonstrou ser homogênea sem exclusão de amostras destoantes, os cálculos passam a ser os seguintes:

$$\textbf{Média Saneada} \quad X' = \frac{5.725,00}{14} = R\$\ 408,93$$

$$\textbf{Desvio Padrão da Amostragem} \quad S = \textbf{43,33}$$

INTERVALO DE CONFIABILIDADE (IC)

$$\textbf{Fórmula:} \quad \textbf{IC} = \bar{x} \pm tp \ . \ \frac{S}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

"tp" Student = 1,35 (Tabela)

x = 408,93

n = 14

s = 43,33

$$IC = 408,93 \pm 1,35 \ . \ \frac{43,33}{\sqrt{(14-1)}}$$

$$IC = 408,93 \pm 16,20$$

LIMITE INFERIOR: 392,73/m²

VALOR PROVÁVEL: 408,93/m²

LIMITE SUPERIOR: 425,13/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

DIAGNÓSTICO

Conforme estabelecido na Avaliação abaixo estampada, ficou caracterizado que 80% (oitenta por cento) dos imóveis semelhantes que estiverem em oferta no mercado imobiliário, estarão sendo negociados entre R$ 392,73 e R$ 425,13 com valor provável de R$ 408,93 por metro quadrado (m²). Ainda se pode afirmar que apenas 10% (dez por cento) para menos e 10% (dez por cento) para mais dos imóveis em oferta para VENDA, terão seus valores negociados a menor ou a maior aos daqueles encontrados na amostragem antes considerada. Desta forma, aplicando os valores encontrados sobre a área global do imóvel avaliando teríamos:

AVALIAÇÃO

IC	Área (m²)	R$/m²	Valor global do imóvel (R$)
Limite inferior	**190,00**	**392,73**	**74.618,70**
Valor provável	**190,00**	**408,93**	**77.696,70**
Limite superior	**190,00**	**425,13**	**80.774,70**

Segunda-feira, 03 de novembro de 2025.

ROBERTO NEUBERN MAFUD
CREA 0600777839

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

VALOR DO M² DA ÁREA CONSTRUÍDA – BENFEITORIAS

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil) edição eletrônica setembro/2025 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (R1) – padrão baixo, residência unifamiliar - casa térrea ou sobrado é de R$ 2.108,47 - (Dois mil e cento e oito reais e quarenta e sete centavos) /m2.

Área construída de 123,70 m2 de conformidade com as medidas realizadas na vistoria do imóvel x R$ 2.104,87 = R$260.817,74 - (Duzentos e sessenta mil e oitocentos e dezessete reais e setenta e quatro centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, contudo, considerando que para imóveis residenciais o tempo máximo de "*vida útil*" é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de "*vida aparente*".
As informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Garça – DADOS CADASTRAIS – comprova que o imóvel em referência foi construído em 1997, portanto, esta será a data base para efeito de cálculo da depreciação.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A
65
Valor B
100
Valor X (novo Valor A)
28
Resultado

43,07% de vida útil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 44,00%, ou seja, valor apurado de R$ R$ 2.108,47 – 44,00% = R$1.180,74 – (Um mil e cento e oitenta reais e setenta e quatro centavos) /m2.

Área total construída principal e tributada de 123,70 m2 x R$1.180,74 = R$146.057,54 – (Cento e quarenta e seis mil e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos).

Então temos:
Valor Total da construção com as depreciações = R$146.057,54

TOTAL DO IMÓVEL = TERRENO + BENFEITORIAS

VALOR DO TERRENO – R$ 77.696,70

VALOR DAS BENFEITORIAS - R$ 146.057,54

VALOR TOTAL DO IMÓVEL ..... R$ 223.754,24

(Duzentos e vinte e três mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERENTE

1 – "Qual a avaliação do valor de mercado do imóvel"
RESP: O valor de mercado do imóvel é de R$223.754,24 (Duzentos e vinte e três mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

2 – "Qual o valor locatício sugerido desde a data de 04/10/2021 (citação da requerida) até a presente data?"
RESP: Segundo pesquisas realizadas com imobiliárias e corretores de imóveis, pode-se considerar o valor locatício do imóvel desde a data de 04/01/2021, em R$R1.000,00 (Um mil reais).

3 – "Qual o método de avaliação para determinação do valor locatício do imóvel periciado?"
RESP: O método de avaliação para determinação do valor locatício do imóvel periciado foi o de pesquisas diretas no mercado imobiliário.

4 – "O imóvel possui alguma pendência ou ônus que possa afetar sua venda?"
RESP: Quesito prejudicado. Este Perito não conseguiu ais informações.

5 – "Qual a condição estrutural do imóvel? Há necessidade de reparos?"
RESP: A resposta a este quesito está constante do Laudo Pericial.

6 – "Qual a área total e a área construída do imóvel?"
RESP: A área total do terreno é de 190,00 m² e a área construída é de 123,70 m².

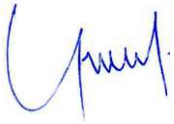
7 – "Há alguma questão de posse ou ocupação que deva ser considerada?"
RESP: **Não** há nenhuma questão de posse ou ocupação que deva ser considerada.

8 – "Quais são as características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel no mercado?"
RESP: Não há características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel no mercado. Trata-se de bairro com valores consolidados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

9 – "O imóvel está localizado em área com potencial de valorização futura?"
RESP: Quesito respondido no quesito anterior.

Garça/SP, 04 de janeiro de 2026.



_____
ROBERTO NEUBERN MAFUD
CREA 0600777839

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1 – GARAGEM NA FRENTE

2 – DETALHE DA GARAGEM

3 - PORTA DA SALA

4 - INTERIOR DA SALA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

5 - DETALHE DA SALA – PORTA

6 - DETALHES DA COZINHA

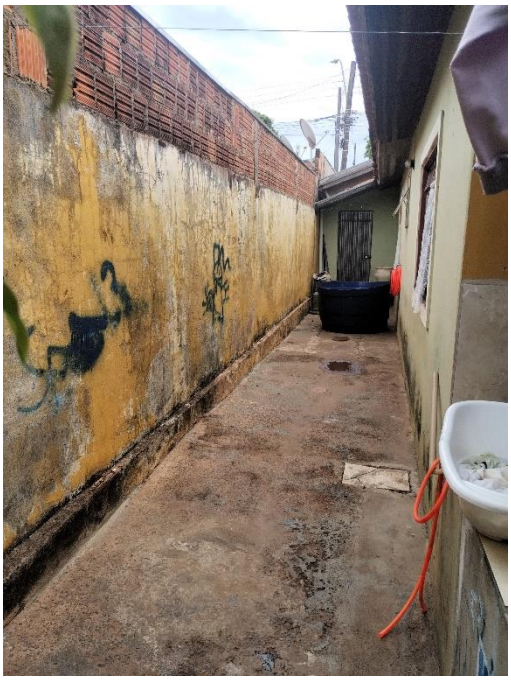
7 - COZINHA – PORTA DOS FUNDOS

8 - ÁREA DOS FUNDOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

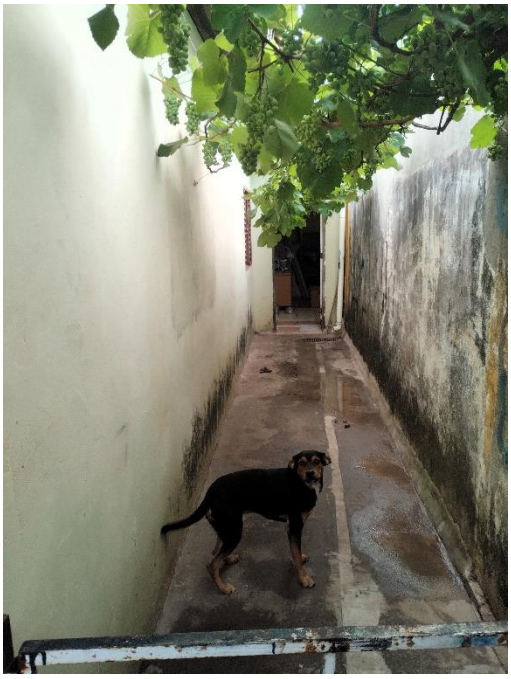
9 - ÁREA DOS FUNDOS

10 - CORREDOR EXTERNO 1



11 - CORREDOR EXTERNO 1

12 - CORREDOR EXTERNO 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

13 - DETALHE – FORRO

14 – DETALHE BANHEIRO

15 – DETALHE DORMITÁRIO 1

16 – DETALHE DORMITORIO 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.

17 – DETALHE DORMITÁRIO 3

18 – DETALHE DAS PORTAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO NEUBERN MAFUD e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/01/2026 às 19:20 , sob o número WGAR26700000211
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001564-56.2024.8.26.0201 e código WARuBWg6.