

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP.**

Processo n°: **1001377-26.2021.8.26.0269**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais**
Requerente: **Condomínio Moradas Itapetininga**
Requerido: **Michelle Fernandes de Paula Souza**

FABRICIO ZAMPIERI, engenheiro civil, perito judicial nomeado neste processo, que **CONDOMÍNIO MORADAS ITAPETININGA** move em face de **MICHELLE FERNANDES DE PAULA SOUZA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

SINOPSE

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I - TIPO DO BEM

II.II - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I - TERRENO

II.III.II - EDIFICAÇÃO

III - FINALIDADE

IV - VISTORIA AO IMÓVEL

V - DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I - CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V - ZONEAMENTO

VII - AVALIAÇÃO

VII.I - CRITÉRIO

VII.II - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII - CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X - ENCERRAMENTO

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO II - FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III - RESPOSTAS AOS QUESITOS

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS.

Para avaliação do aludido bem, o DD. Juízo nomeou este subscritor para a realização da prova pericial, conforme fls. 296.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo residência unifamiliar.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de uma residência unifamiliar situada em uma via classificada como local, denominada Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 - Casa nº 71 - Condomínio Moradas Itapetininga, Vila Progresso, Itapetininga / SP, CEP: 18214-560.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista do logradouro de acesso ao Condomínio Moradas Itapetininga, Rua Francisco Weiss Júnior



Vista da fachada do Condomínio Moradas Itapetininga

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Outra vista da fachada do Condomínio Moradas Itapetininga



Vista da Via de acesso nº 3, frente ao imóvel avaliando

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

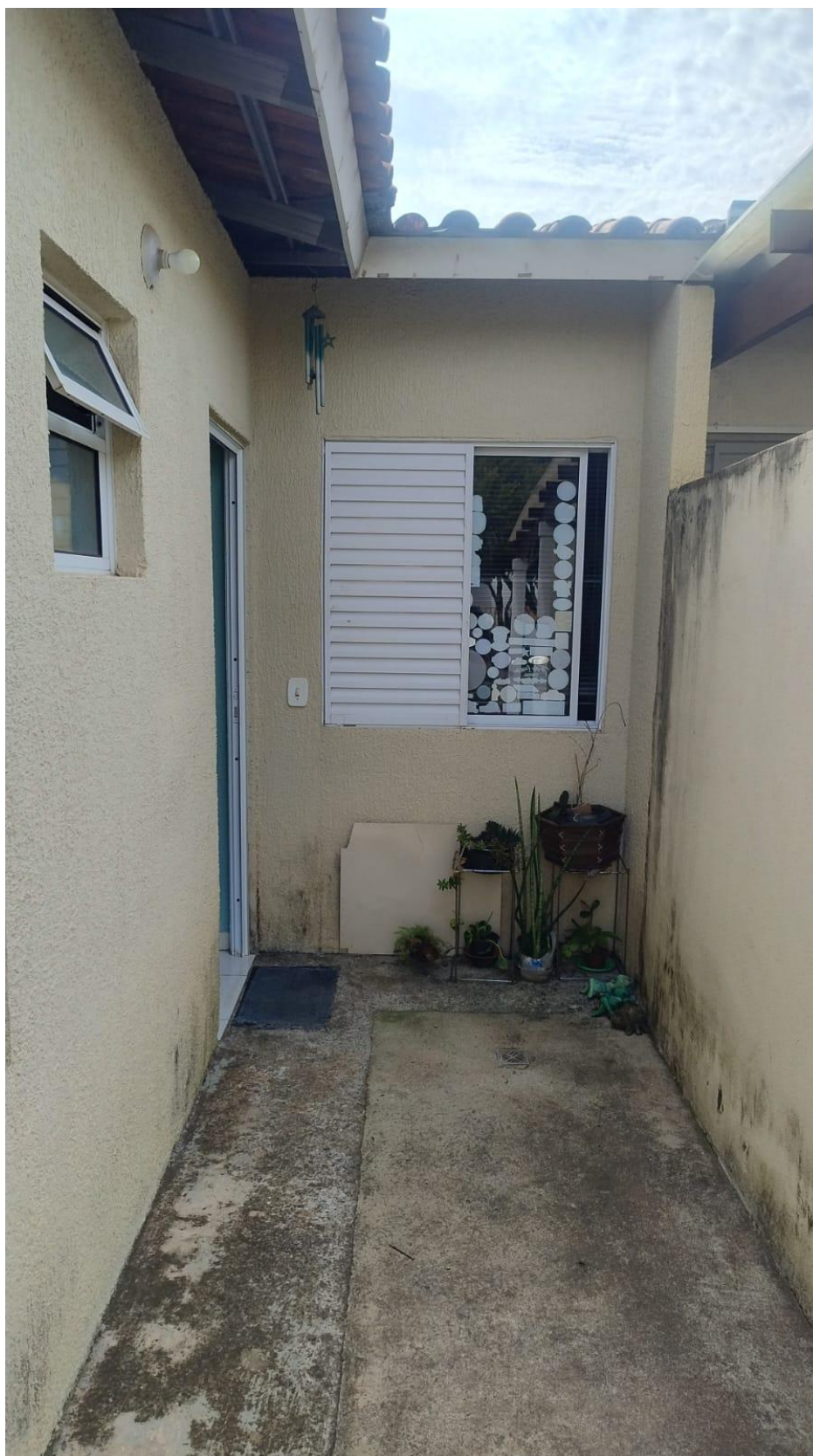


Vista da fachada do imóvel avaliando



Detalhe da numeração do imóvel avaliando

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista do corredor de acesso principal ao imóvel

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista da sala de estar

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista da cozinha

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista do banheiro

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



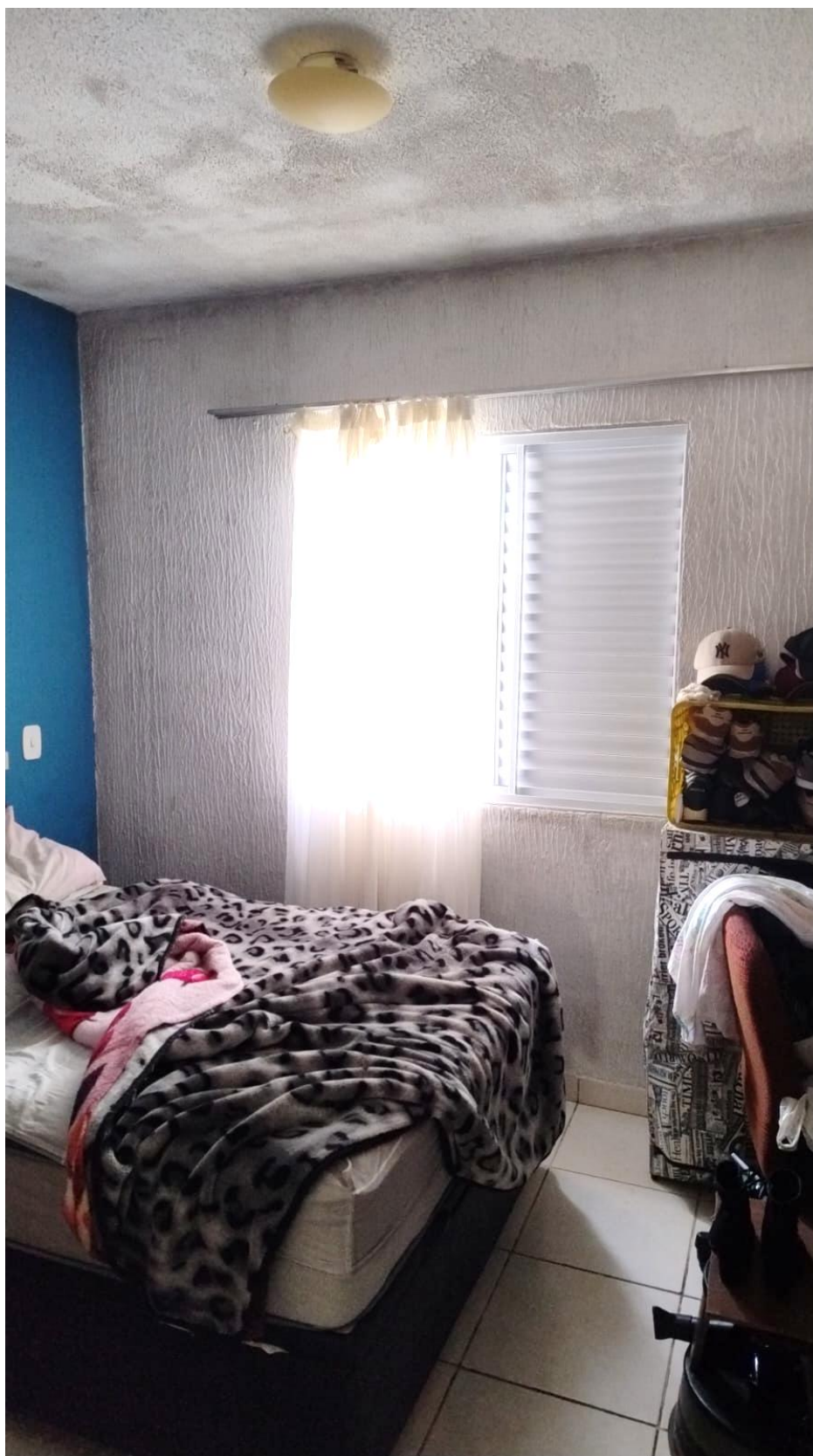
Vista do dormitório 1

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista do dormitório 2

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista do dormitório 3

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista da área de serviço



Vista do quintal dos fundos

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista do salão de festa na área comum do Condomínio Moradas Itapetininga



Vista do playground na área comum do Condomínio Moradas Itapetininga

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista do playground na área comum do Condomínio Moradas Itapetininga



Vista do playground na área comum do Condomínio Moradas Itapetininga

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista da área para exercícios na área comum do Condomínio Moradas Itapetininga



Vista da quadra de vôlei de areia na área comum do Condomínio Moradas Itapetininga

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Vista da quadra de esportes na área comum do Condomínio Moradas
Itapetininga



Vista da área de churrasqueira na área comum do Condomínio Moradas
Itapetininga

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

O imóvel conta com **área privativa de construção de 51,0500 m²**, **área comum de 0,8312 m²** totalizando a **área construída de 51,8812 m²** e **área de terreno de 105,00 m²** de acordo com a Matrícula nº 75.626 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga / SP (fls. 266 a 269).

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra.

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 105,00 m²;

Testada: 5,00 m;

Sua classificação altimétrica é plana em relação ao nível do logradouro frontal (Via de acesso nº 3).

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área privativa: 51,0500 m²;

Área comum: 0,8312 m²;

Área Total: 51,8812 m².

Estado de conservação: bom / regular estado geral de conservação, necessitando sobretudo de reparos na parte de pintura.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para venda** do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 09/06/2026, sendo acompanhada pela Requerida, Sra. Michelle Fernandes de Paula Souza.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA Nº 75.626 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPETININGA / SP (FLS. 266 a 269).

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza predominantemente residencial, seu entorno já possui alguns bairros residenciais e unifamiliares de padrão simples e alguns condomínios (residências) de padrão médio. Podemos destacar a Av. Dr. Ciro Albuquerque - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é levemente acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como redes de água, esgoto, elétrica, iluminação pública, telefonia e pavimentação asfáltica.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública e comércio de âmbito local. Outros serviços como instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e estabelecimentos comerciais podem ser encontrados na região central da Cidade de Itapetininga/SP.

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

O imóvel avaliando apresenta dimensões e faixa de valor inseridas média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta MÉDIA LIQUIDEZ.

VI.V) ZONEAMENTO

O imóvel encontra-se em Z1 - Zona de Uso 1, conforme as leis de uso e ocupação de solo do Município de Itapetininga/SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, procedeu-se à busca de elementos, tendo como suporte avaliatório imóveis com as mesmas características do avaliando, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com a Análise Estatística pela Metodologia Descritiva.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos, saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário do avaliando.

O valor unitário básico de uma região é estabelecido para uma situação considerada "paradigma" em face de determinadas características e melhoramentos que predominam no imóvel avaliando, cuja homogeneização será apreciada para a situação paradigma.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada entre os meses de **junho de 2.026**.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram coletados e utilizados **12 (doze)** imóveis nos cálculos.

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-3-2004 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau III** e **Precisão III**, para cálculo do valor de terreno.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 12 (doze) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- Fator Fonte (Ff): nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 5%, compensando-se, desta forma, sua superestimativa natural;

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

- Atualizações: vide planilha dos elementos comparativos;
 - Fator vaga de garagem (Fvg): para os elementos que possuam “2” (duas) vagas de garagem adotaremos o fator 1,00;
 - Fator localização (Floc): para os imóveis (Ed.) de localização boa, será adotado o fator 1,00;
 - c = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;
- Observação: a TABELA DE COEFICIENTES – base R8N, foi obtida no livro “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006”.
- Idade aparente = idade aparente do imóvel em anos;
 - Índice K: coeficiente de depreciação do imóvel (benfeitoria), pelo “método Ross/Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. Tal fator é obtido na Tabela 2, considerando-se a vida útil do imóvel (Tabela 1), a idade da edificação e seu estado (Quadro A).

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, casa padrão médio – intervalo mínimo ($F_{pcr} = 1,903$); 2 (duas) vagas de garagem ($F_{vgr} = 1,00$), localização boa ($F_{locr} = 1,00$) e idade aparente de 15 anos e conservação regular ($F_{kdr} = 0,840$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

CIDADE	ELEM.	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES				CONSTRUÇÃO			VALOR (R\$)	LOCALIZAÇÃO	FATOR LOCAL	Nº VAGAS	FATOR VAGAS	SITUAÇÃO
		VIA		FONTE	CONTATO	TELEFONE	IDADE	PADRÃO	ÁREA ÚTIL (m²)							
Itapetininga / SP	1	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Lopes Nobre Imobiliária	Fernando	(15) 3376-7343	15	1,903	51,05	245.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	2	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Albor Imobiliária	Caio	(15) 99637-2610	15	1,903	51,05	245.100,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	3	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Albor Imobiliária	Caio	(15) 99637-2610	15	1,903	51,05	245.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	4	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Albor Imobiliária	Caio	(15) 99637-2610	15	1,903	51,05	239.900,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	5	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Albor Imobiliária	Caio	(15) 99637-2610	15	1,903	51,05	199.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	6	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Albor Imobiliária	Caio	(15) 99637-2610	15	2,154	51,05	320.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	7	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Franciosi Imóveis	Gabriel	(15) 99792-7255	15	1,903	51,05	270.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	8	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Franciosi Imóveis	Gabriel	(15) 99792-7255	15	1,903	51,05	200.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	9	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Franciosi Imóveis	Gabriel	(15) 99792-7255	15	2,154	51,05	320.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	10	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Franciosi Imóveis	Gabriel	(15) 99792-7255	15	2,154	51,05	308.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	11	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Franciosi Imóveis	Gabriel	(15) 99792-7255	15	1,903	51,05	210.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	
Itapetininga / SP	12	Rua Francisco Weiss Junior, nº 1555 - Cond. Moradas Itapetininga		Franciosi Imóveis	Gabriel	(15) 99792-7255	15	1,903	51,05	240.000,00	boa	1,00	2	1,00	oferta	

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA					
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU
1	245.000,00	0,95	não inf.	51,05	4.559,26
2	245.100,00	0,95	não inf.	51,05	4.561,12
3	245.000,00	0,95	não inf.	51,05	4.559,26
4	239.900,00	0,95	não inf.	51,05	4.464,35
5	199.000,00	0,95	não inf.	51,05	3.703,23
6	320.000,00	0,95	não inf.	51,05	5.954,95
7	270.000,00	0,95	não inf.	51,05	5.024,49
8	200.000,00	0,95	não inf.	51,05	3.721,84
9	320.000,00	0,95	não inf.	51,05	5.954,95
10	308.000,00	0,95	não inf.	51,05	5.731,64
11	210.000,00	0,95	não inf.	51,05	3.907,93
12	240.000,00	0,95	não inf.	51,05	4.466,21
				Média	4.717,43
				L. Inf.	3.302,20
				L. Sup.	6.132,66
				Desvio	801,28
				CV	0,170

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO	
padrão	1,903
idade	15
vida	70
residual	20%
estado	2,50
kd (depreciação)	0,840
AU	51,05
vagas	2
fator vagas	1,000
Localização	1,00

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	11
t student	1,363
DESV. PADRÃO	410,81
FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO	168,83
VALOR MÉDIO	4344,72
VALOR MÍNIMO	4175,89
VALOR MÁXIMO	4513,55

Obs.: Será adotado o valor central.

Fabricio Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização do fator depreciação (kd)				
N	Kd	Fkd	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	0,878	0,9559	-201,20	4.358,06
2	0,878	0,9559	-201,28	4.359,84
3	0,878	0,9559	-201,20	4.358,06
4	0,878	0,9559	-197,01	4.267,34
5	0,840	1,0000	0,00	3.703,23
6	0,896	0,9374	-372,82	5.582,12
7	0,896	0,9374	-314,57	4.709,92
8	0,840	1,0000	0,00	3.721,84
9	0,896	0,9374	-372,82	5.582,12
10	0,896	0,9374	-358,84	5.372,79
11	0,840	1,0000	0,00	3.907,93
12	0,878	0,9559	-197,09	4.269,12
			Média	4.516,03
			L. Inf.	3.161,22
			L. Sup.	5.870,84
			Desvio	667,63
			CV	0,148

SIM

Homogeneização do fator localização				
N	LOCALI- ZAÇÃO	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1,00	1,00	0,00	4.559,26
2	1,00	1,00	0,00	4.561,12
3	1,00	1,00	0,00	4.559,26
4	1,00	1,00	0,00	4.464,35
5	1,00	1,00	0,00	3.703,23
6	1,00	1,00	0,00	5.954,95
7	1,00	1,00	0,00	5.024,49
8	1,00	1,00	0,00	3.721,84
9	1,00	1,00	0,00	5.954,95
10	1,00	1,00	0,00	5.731,64
11	1,00	1,00	0,00	3.907,93
12	1,00	1,00	0,00	4.466,21
			Média	4.717,43
			L. Inf.	3.302,20
			L. Sup.	6.132,66
			Desvio	801,28
			CV	0,170

SIM

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização do fator padrão					Homogeneização do fator vagas					SANEAMENTO DA AMOSTRA				
N	padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	nº vagas	coef.		Ca	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento		Saneamento
						vagas						1	2	
1	1,903	1,0000	0,00	4.559,26	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	4.559,26	4.358,06	4.358,06	4.358,06	3
2	1,903	1,0000	0,00	4.561,12	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	4.561,12	4.359,84	4.359,84	4.359,84	4.359,84
3	1,903	1,0000	0,00	4.559,26	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	4.559,26	4.358,06	4.358,06	4.358,06	4.358,06
4	1,903	1,0000	0,00	4.464,35	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	4.464,35	4.267,34	4.267,34	4.267,34	4.267,34
5	1,903	1,0000	0,00	3.703,23	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	3.703,23	3.703,23	3.703,23	3.703,23	3.703,23
6	2,154	0,8835	-693,91	5.261,03	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	5.954,95	4.888,21	4.888,21	4.888,21	4.888,21
7	1,903	1,0000	0,00	5.024,49	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	5.024,49	4.709,92	4.709,92	4.709,92	4.709,92
8	1,903	1,0000	0,00	3.721,84	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	3.721,84	3.721,84	3.721,84	3.721,84	3.721,84
9	2,154	0,8835	-693,91	5.261,03	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	5.954,95	4.888,21	4.888,21	4.888,21	4.888,21
10	2,154	0,8835	-667,89	5.063,74	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	5.731,64	4.704,90	4.704,90	4.704,90	4.704,90
11	1,903	1,0000	0,00	3.907,93	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	3.907,93	3.907,93	3.907,93	3.907,93	3.907,93
12	1,903	1,0000	0,00	4.466,21	2	1,000	1,000	1,0000	0,00	4.466,21	4.269,12	4.269,12	4.269,12	4.269,12
				Média	4.546,12				Média	4.717,43	4.344,72	4.344,72	4.344,72	4.344,72
				L. Inf.	3.182,29				L. Inf.	3.302,20	3.041,30	3.041,30	3.041,30	3.041,30
				L. Sup.	5.909,96				L. Sup.	6.132,66	410,81	5.648,14	5.648,14	5.648,14
				Desvio	550,19				Desvio	801,28				
				CV	0,121				CV	0,170				

Fabrizio Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação				Est.	Coef.				
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO				1	0,000%				
	MUITO BOM				1,5	0,032%				
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM				2	2,520%				
	INTERMÉDIO				2,5	8,090%				
Requer reparações simples	REGULAR				3	18,100%				
	DEFICIENTE				3,5	33,200%				
Requer reparações importantes	MAU				4	52,600%				
	MUITO MAU				4,5	75,200%				
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO				5	100,00%	R8N	2.172,71	ref.: maio/2.026	
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Avaliando	15	70	2,5	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	84,0%	177.222,29
elemento 1	15	70	2,0	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	87,8%	185.404,10
elemento 2	15	70	2,0	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	87,8%	185.404,10
elemento 3	15	70	2,0	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	87,8%	185.404,10
elemento 4	15	70	2,0	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	87,8%	185.404,10
elemento 5	15	70	2,5	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	84,0%	177.222,29
elemento 6	15	70	1,5	20%	5105	2.154	4.680,02	238.914,89	89,6%	213.995,03
elemento 7	15	70	1,5	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	89,6%	189.058,75
elemento 8	15	70	2,5	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	84,0%	177.222,29
elemento 9	15	70	1,5	20%	5105	2.154	4.680,02	238.914,89	89,6%	213.995,03
elemento 10	15	70	1,5	20%	5105	2.154	4.680,02	238.914,89	89,6%	213.995,03
elemento 11	15	70	2,5	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	84,0%	177.222,29
elemento 12	15	70	2,0	20%	5105	1903	4.134,67	211074,76	87,8%	185.404,10

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
NOTA Observar subseção 9.1. PONTOS					12

Grau				III
Graus	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Nota Observar subseção 9.1.				

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Área útil (m²)	51,05
Vu construção (R\$/m²)	4.344,72
Valor total (R\$)	221.800,00

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado para Venda (ref.: julho/2.026)

R\$ 221.800,00

(Duzentos e vinte um mil e oitocentos reais).

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 32 (trinta e duas) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, integrando-o, ainda, quatro anexos.

Itapetininga, 01 de julho de 2026.



Fabricio Zampieri
CREA/SP nº 5060843780

ANEXOS

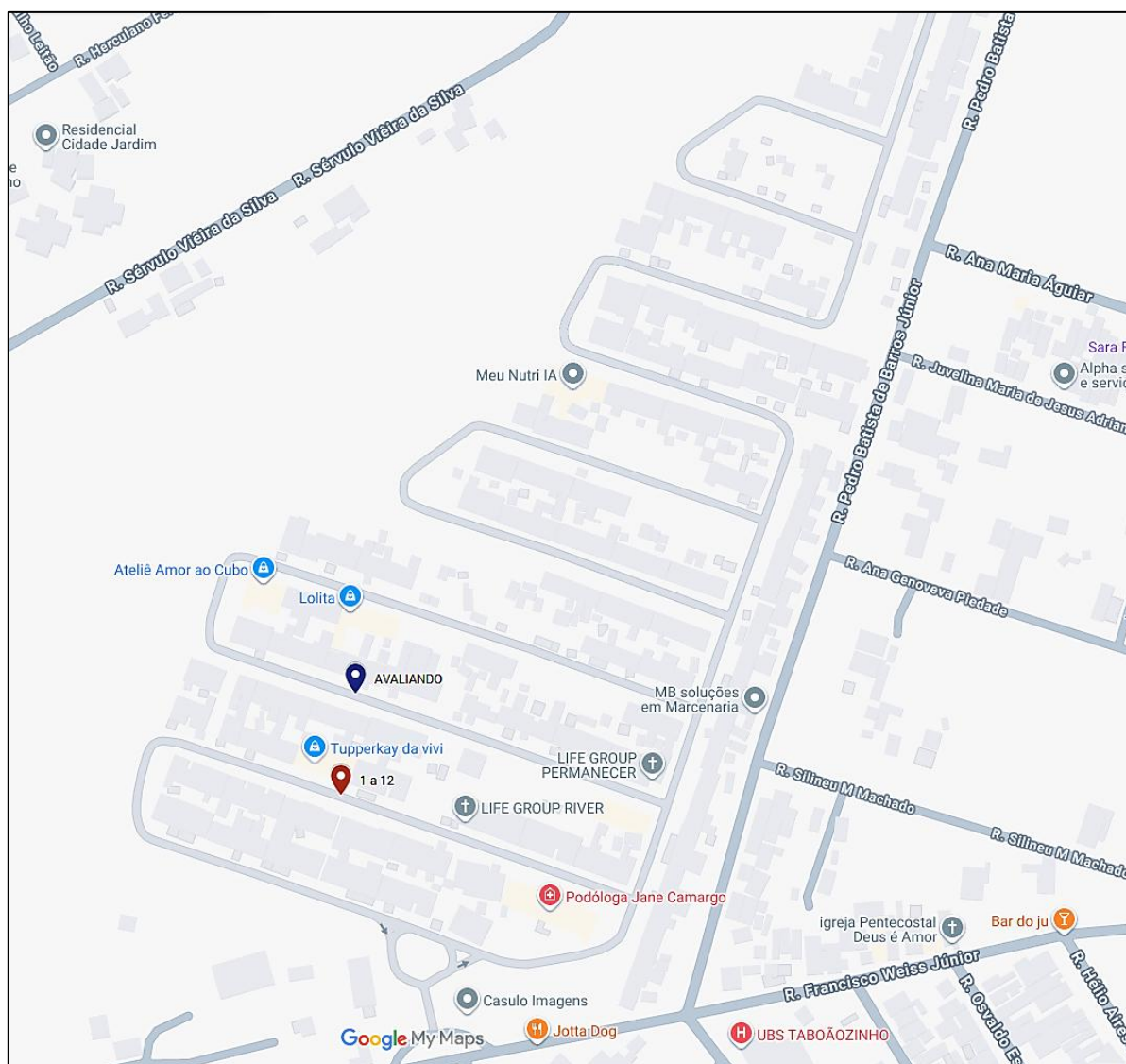
- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS COMPARATIVOS.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo III** – RESPOSTAS AOS QUESITOS.

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

A N E X O I

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Obs.: Todos os elementos comparativos estão no condomínio do imóvel avaliando, Condomínio Moradas Itapetininga.

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

A N E X O I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	1	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---

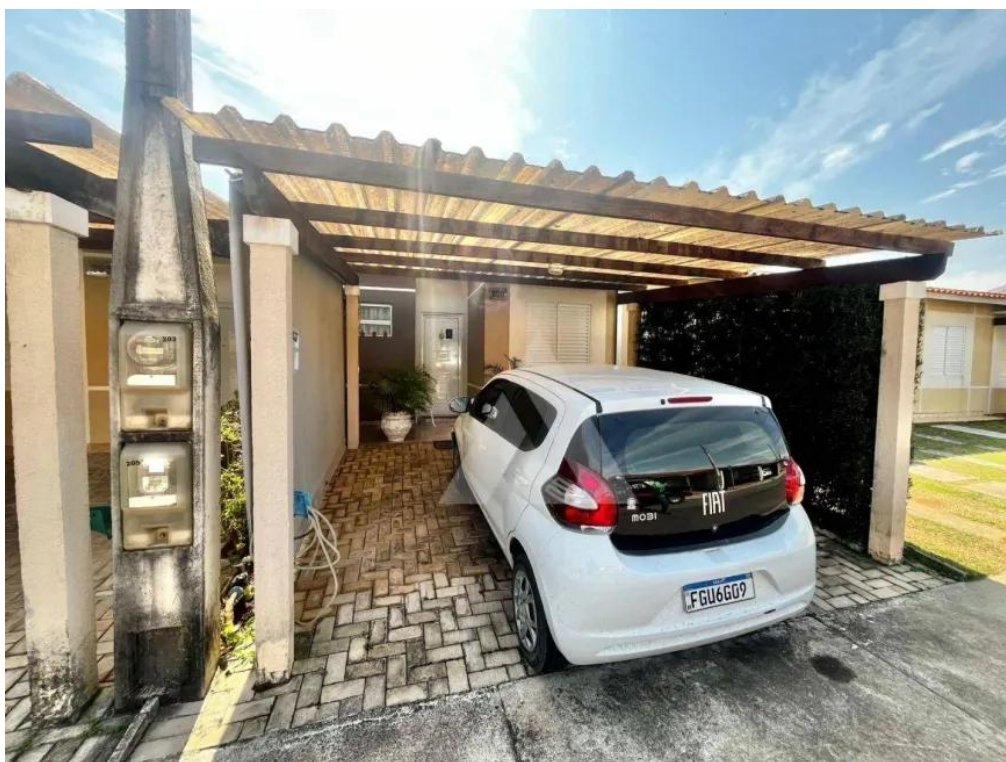


Elem.	2	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	3	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---

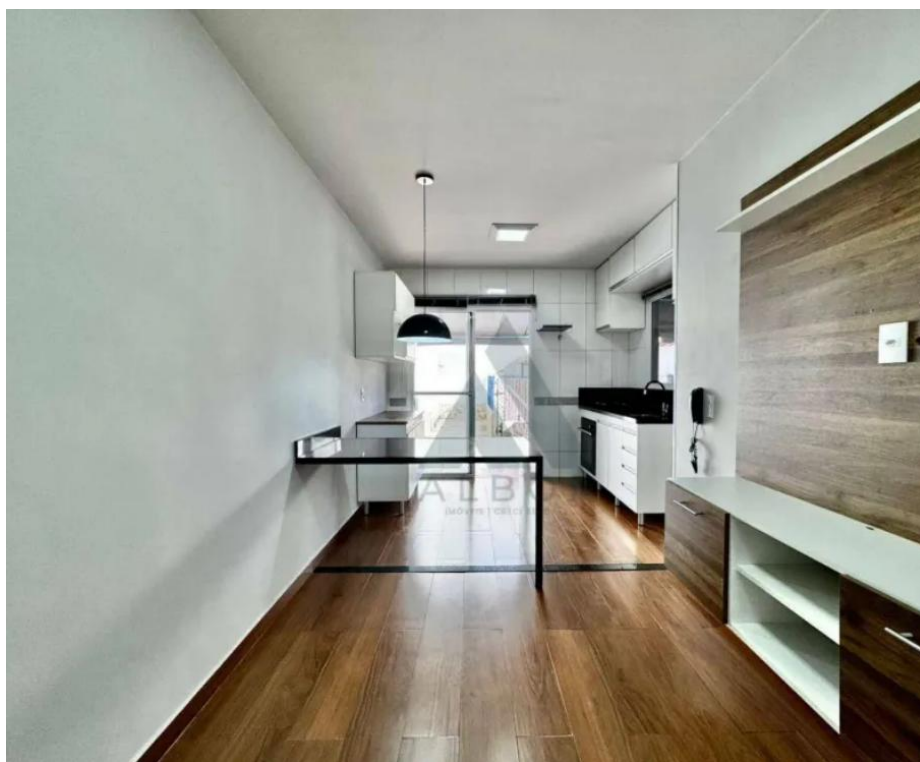


Elem.	4	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	5	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---



Elem.	6	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	7	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---

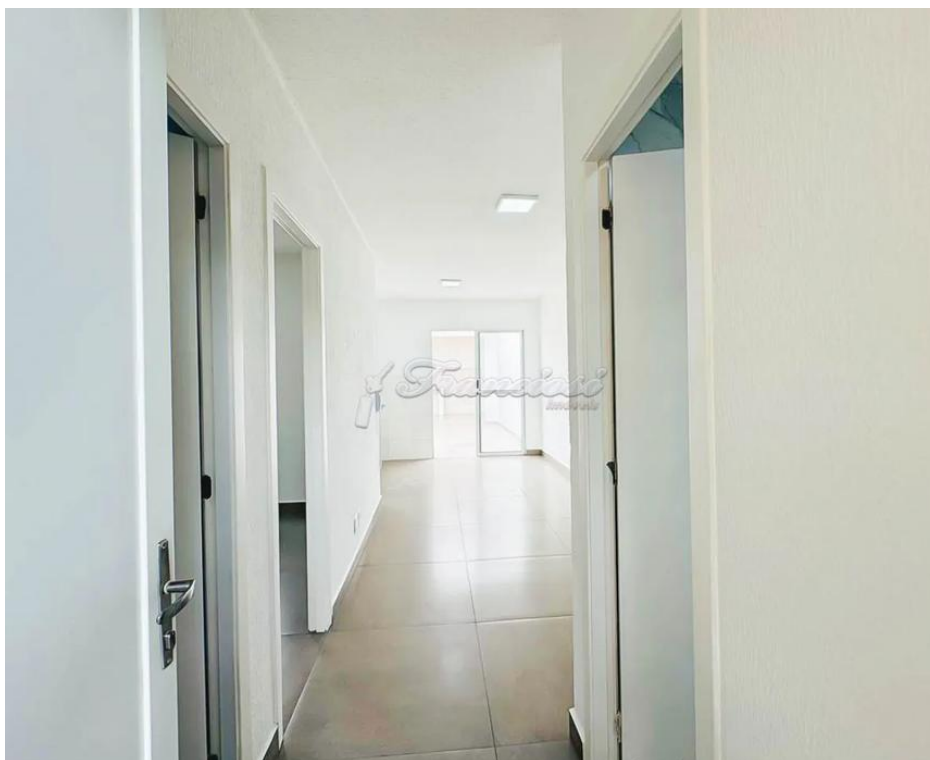


Elem.	8	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

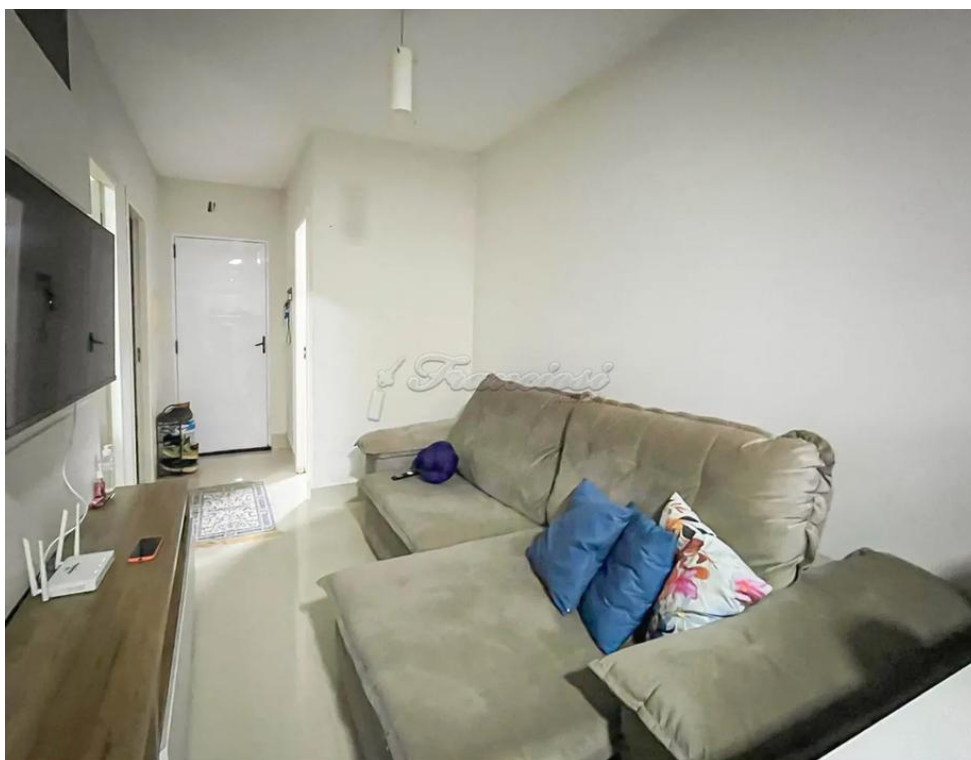


Elem.	9	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	---	---



Elem.	10	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	----	---

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	11	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	----	---



Elem.	12	Rua Francisco Weiss Júnior, nº 1555 Cond. Moradas Itapetininga
-------	----	---

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

A N E X O I I I
RESPOSTA AOS QUESITOS

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

QUESITOS ELEBORADOS PELO REQUERENTE (FLS. 282 a 285).

1. Solicita-se ao Sr. Perito que responda aos quesitos de forma clara e objetiva, sem o uso de termos subjetivos, trazendo assim clara compreensão as partes, conforme determina o art. 473, item IV do CPC.

Resposta: Não há esclarecimento.

2. A perícia técnica foi agendada com prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis e devidamente notificadas as partes, conforme determina os termos do Art. 466, parágrafo 2º do CPC?

Resposta: Sim, conforme fls. 328 a 331.

3. No que tange a identificação do imóvel.

a) Qual a localização exata do imóvel (endereço completo, bairro, município, UF)?

Resposta: Favor observar subitem II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM, no corpo do laudo pericial.

b) O imóvel está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis? Informar matrícula e registro.

Resposta: Sim, conforme Matrícula nº 75.626 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga / SP (Fls. 266 a 269).

c) A destinação do imóvel é residencial?

Resposta: Sim.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

4. No que pese a caracterização do imóvel

a) Qual a área total do terreno?

Resposta: Favor observar subitem II.III.I), no corpo do laudo pericial.

b) Qual a topografia (plano, alicve, declive, irregular)?

Resposta: Favor observar subitem II.III.I), no corpo do laudo pericial.

c) Existe infraestrutura urbana disponível (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, iluminação pública)?

Resposta: Sim, conforme item VI.II), no corpo do laudo pericial.

d) O imóvel está em área sujeita a enchentes, deslizamentos ou restrições ambientais?

Resposta: O imóvel não está em área sujeita a enchentes, deslizamentos ou restrições ambientais.

5. Referente a caracterização da Edificação

a) Qual a área construída (em m²) e o padrão da construção?

Resposta: Favor observar subitem II.III.II), no corpo do laudo pericial. O imóvel possui padrão médio.

b) Quais os materiais utilizados (estrutura, cobertura, piso, acabamento)?

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Resposta: Não é objeto da presente lide informar os materiais utilizados.

c) Quantos cômodos há no imóvel? Descrever: dormitórios, banheiros, salas, cozinha, garagem, etc.

Resposta: Favor observar as fotografias do imóvel avaliando no subitem II.II), no corpo do laudo pericial.

d) Há benfeitorias, reformas ou ampliações relevantes?

Resposta: O imóvel se encontra predominantemente em seu estado original.

6. No que tange condições de conservação

a) O estado de conservação do imóvel é bom, regular ou ruim?

Resposta: Favor observar subitem II.III.II), no corpo do laudo pericial.

b) Existem sinais de infiltrações, rachaduras, umidade ou problemas estruturais?

Resposta: O imóvel possui pequenos sinais de umidade e mofo na laje de alguns ambientes.

7. Referente a situação jurídico-legal

a) Há registro de ônus, penhoras ou hipotecas sobre o imóvel?

Resposta: Não é objeto da presente lide informar se há registro de ônus, penhoras ou hipotecas sobre o imóvel.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

b) Existe ocupação irregular ou disputas judiciais envolvendo o bem?

Resposta: Não é objeto da presente lide informar existe ocupação irregular ou disputas judiciais envolvendo o bem.

c) O imóvel está regularizado junto à Prefeitura e aos órgãos competentes?

Resposta: Conforme Matrícula nº 75.626 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga / SP (Fls. 266 a 269), averbação Av.2/75.626, o imóvel se encontra regular perante a Prefeitura de Itapetininga / SP.

8. No que tange a avaliação de mercado

a) Qual é o valor de mercado estimado do imóvel, com base em imóveis similares na mesma região?

Resposta: Favor observar item IX), no corpo do laudo pericial.

b) Qual é o valor venal do imóvel registrado na prefeitura?

Resposta: Não é objeto da presente lide informar o valor venal do imóvel registrado na prefeitura.

c) Qual metodologia foi utilizada para a avaliação (comparativa, involutiva, renda, etc.)?

Resposta: Favor observar subitem VII.I), no corpo do laudo pericial.

d) Qual valor atual de mercado do imóvel.

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Resposta: Favor observar item IX) CONCLUSÃO, no corpo do laudo pericial.