

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO
CARLOS, ESTADO DE SÃO PAULO.

[Justiça Gratuita]

Processo Digital nº: **1014105-76.2024.8.26.0566**

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar
Alimentos - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO
TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução -
Expropriação de Bens

Exequente: Gabriel Diniz da Cruz

Executado: Gilberto da Cruz

ALCIDES JULIO FERREIRA, corretor e avaliador de
imóveis, já qualificado no processo em destaque, vem mui respeitosamente à
presença de V.Exa., **apresentar**, o PTAM 002/2026 – Parecer Técnico de
Avaliação Mercadológica, como laudo pericial.

E **requerer** ainda:

- a) Juntada do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, como laudo pericial ao processo em destaque;
- b) Que se oficie a DPE para que seja liberado os honorários periciais em favor deste perito.

Termos em que,

Pede e aguarda deferimento.

São Carlos, 18 de abril de 2026.

ALCIDES JULIO FERREIRA

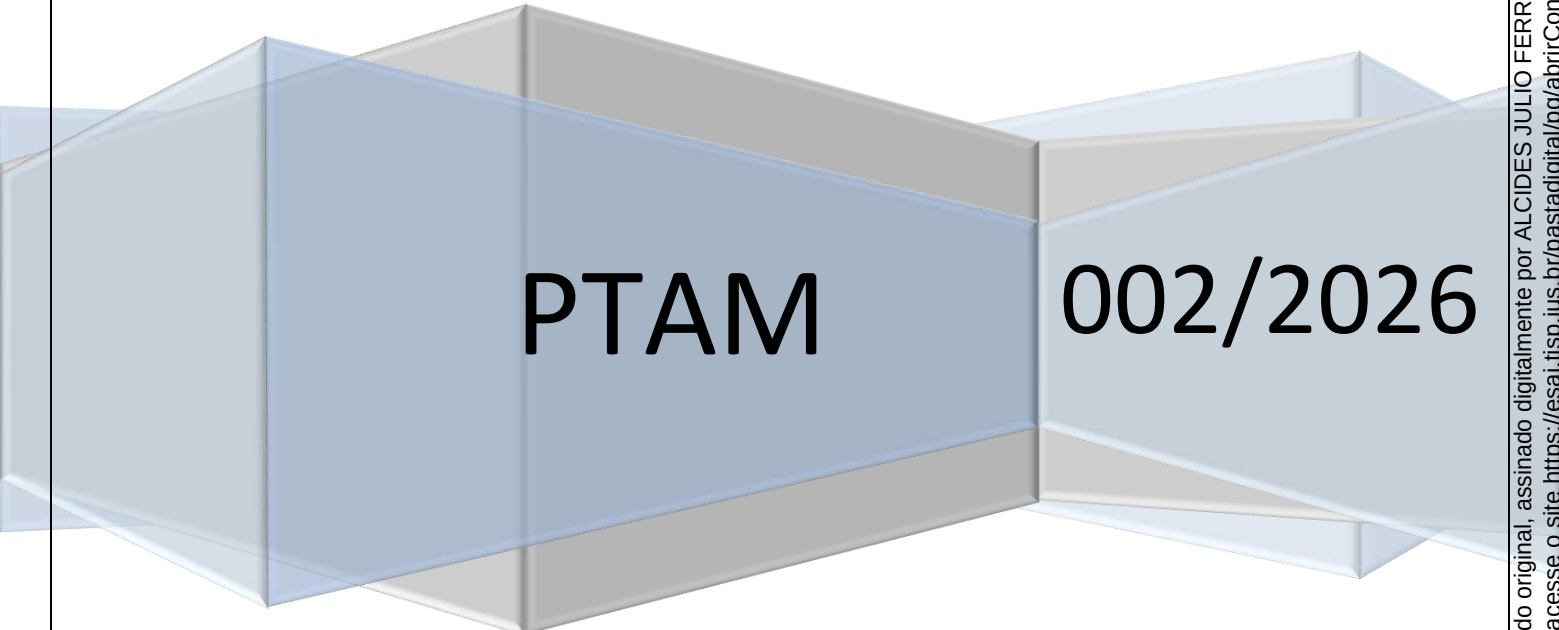
CRECI 105.471-F / CNAI 14.289

alcidesferreira@creci.org.br
(16) 99745-5650

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007
e Ato Normativo 001/2011



PTAM

002/2026

1) SOLICITANTE

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA **SEGUNDA VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES** DA COMARCA DE SÃO CARLOS, SÃO PAULO.

• LOCALIZAÇÃO:



Matrícula Imobiliária – 89.711 – CRI São Carlos
Inscrição Municipal – 10.329.004.002

RUA LEONARDO CARLOS DE ARRUDA BOTELHO, LOTE 04 – PARTE B,
QUADRA 01, RESIDENCIAL MONSENHOR ROMEU TORTORELLI
SÃO CARLOS, SP

2) ÍNDICE

1) SOLICITANTE.....	1
2) ÍNDICE	2
3) OBJETIVO	3
4. NÚMERO DESTES PARECER - “ PTAM ”	6
5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).....	6
6. PARTES DA ABNT / NBR.....	7
7. ABREVIATURAS	8
8. PRELIMINARES	9
9. VISTORIA	10
10. DESCRIÇÃO(ÕES) DO(S) IMÓVEL(IS).....	12
10.1) Rua Leonardo Carlos de Arruda Botelho.....	12
3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	21
4. MELHORIAS PÚBLICAS.....	22
5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA.....	23
6. METODOLOGIA APLICADA.....	24
7. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:.....	24
8. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS - VENDA	25
9. HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS - MATRÍCULA 89.711.....	29
10. EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS	30
11. NOTA.....	31
12. CONCLUSÃO	32
24 AGRADECIMENTO	34
25 CURRÍCULO VITAE	35
26 ANEXO(S)	36

3) OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** da propriedade imóvel identificada como se segue:

3.1) OBJETO DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA NÚMERO 89.711, DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS, SP.

IMÓVEL: UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., constituído de PARTE DO LOTE N° 04 DA QUADRA N° 01, no loteamento denominado RESIDENCIAL MONSENHOR ROMEU TORTORELLI, ora designado como PARTE "B", medindo 5,00 metros com frente para a RUA LEONARDO CARLOS DE ARRUDA BOTELHO, aos fundos com rumo SW 72°47'12"NE medindo 5,00 metros com a Gleba Remanescente; 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo com lote 05, e pelo lado direito com a parte A, todos da mesma quadra, perfazendo uma área total de 125,00 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: N° 10.329.004.001. (MP).

PROPRIETÁRIAS: 1) ANNA NERY BISPO, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG.n° 1.802.137-SSP-BA., e do CIC.n° 053.897.998-44, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Leonardo Carlos de Arruda Botelho, n° 076, Residencial Monsenhor Romeu Tortorelli; e, 2) NEUSA NUNES, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG.n° 17.389.108-SSP-SP., e do CIC.n° 074.463.348-60, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Aquidaban, n° 1.243, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/M.72.311 de 19/10/1999.

IMÓVEL PARA VENDA

Av. 01/M.89.711 Protocolo nº 273.817 – Pelo título que dará origem ao R.02 desta, e Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura Municipal local aos 06/09/2011, este imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº 01.10.329.004.002. Sa Carlos, 10/01/2012.

R.02/M.89.711 Protocolo nº 273.817 - Por Escritura datada de 22/03/2000, livro nº 748, folhas nº 105, do 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Carlos-SP, onde se deu a extinção da comunhão entre as co-proprietárias, 01) ANNA NERY BISPO: 02) NEUSA NUNES, já qualificadas, a título de DIVISÃO AMIGÁVEL, este IMÓVEL foi atribuído à NEUSA NUNES, já qualificada, avaliado em R\$ 1.300,00, VV/2011 R\$ 4.953,75. O referido Tabelião emitiu a DOI. São Carlos, 10/01/2012.

R.03/M.89.711 Protocolo nº 273.818 - Por Escritura datada de 28/03/2002, livro nº 818, folhas nº 374, do 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de São Carlos-SP, a proprietária NEUSA NUNES, já qualificada, VENDEU para 01) JOSÉ NERES DA CRUZ SOBRINHO, brasileiro, divorciado, motorista, portador do RG.nº 12.393.117-4-SSP/SP, e do CPF/MF.nº 062.310.158-07; e, 02) APARECIDA RODRIGUES CADEI, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG.nº 16.835.341-SSP/SP, e do CPF/MF.nº 050.068.668-88, residentes e domiciliados na Rua Leonardo Carios de Arruda Botelho, nº 80, Residencial Monsenhor Romeu Tortorelli, em São Carlos-SP, este IMÓVEL pelo valor de R\$ 1.500,00, VV/2011-R\$ 4.953,75. O referido Tabelião emitiu a DOI. São Carlos, 10/01/2012.

Av. 04/M. 89.711 Protocolo nº 511.373 de 26/11/2025 - Pela Certidão de Penhora, datada de 26/11/2025, Protocolo Penhora Online PH000597007, expedida pela 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Carlos-SP, Ordem nº 1014105-76.2024.8.26.0566, de Execução Civil, que GABRIEL DINIZ DA CRUZ, inscrito no CPF.nº 527.474.518-01, move contra GILBERTO DA CRUZ, inscrito no CPF.nº 358.688.068-59, JOSE NERES DA CRUZ SOBRINHO, inscrito no CPF nº 062.310.158-07; e, APARECIDA RODRIGUES CADEI, inscrita no CPF.nº 050.068.668-88, este IMÓVEL, foi

IMÓVEL PARA VENDA

PENHORADO. Valor da execução R\$15.013,41. Foi nomeado fiel depositário GILBERTO DA CRUZ. A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM. Juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792. Data da decisão: 13/10/2025 Folhas: 122). Emolumentos: Beneficiário de assistência judiciária gratuita. Data da decisão: 12/11/2024 Folhas: 26/27.

SIC Matrícula Imobiliária nº 89.711 e outros dizeres – CRI São Carlos/SP. Fls. 140/142.

4. NÚMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

“ PTAM – 002/2026 ”

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

6. PARTES DA ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1-2 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

7. ABREVIATURAS

- IA - Imóvel em Avaliação
- CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- Art. - Artigo
- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NBR - Normas Brasileiras
- M2 - Metro Quadrado
- IPTU - Imposto Predial, Territorial e Urbano.
- R - Referenciais
- V.V - Valor de Venda
- T.C - Área Total Construída
- T. T - Área Total do Terreno
- AT - Área do Terreno
- C.M² - Custo por Metro Quadrado
- V.G.V- Valor Global da Venda
- V.M - Valor Médio
- TG - Total Geral
- MG - Média geral
- I.A.C - Idade Aparente da Construção
- DTC - Depreciação por Tempo de Construção
- R. F. D - Resultado do Fator de Depreciação
- M.C.M.V. - Minha Casa Minha Vida
- F.A.R. - Fundo de Arrendamento Residencial
- FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

8. PRELIMINARES

- a) Por determinação e nomeação do MM. Sr.(a) Dr.(a). Juiz(iza) de Direito da Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, junto ao processo 1014105-76.2024.8.26.0566, fls. 160, este perito avaliador foi autorizado a proceder seu mister no(s) imóvel(is) ao(s) qual(is) constitui(em) elemento(s) do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "VALOR DE **VENDA** DO IMÓVEL"; sendo o mesmo objeto da matrícula imobiliária: 89.711, devidamente registrada junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, Estado de São Paulo.
- b) O imóvel se encontra no zoneamento: Zona Z-1, onde **NÃO HÁ** restrição de uso do lote e regras construtivas do loteador. O lote tem como fim de uso: "MISTO".
- i. Apesar de **NÃO HAVER** restrições no uso do lote, toda a aprovação de novo projeto, reforma, ampliação etc., para a sua utilização deverá ser submetida aos órgãos competentes da municipalidade.

9. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*In Loco*" por este subscritor, em 03 de abril de 2026, como previamente agendado em fls. 182/183 e deferimento em fls. 184.

Ao chegar ao local do imóvel este perito foi abordado pela Sr. Tais Diniz, genitora do Exequente, que apenas se apresentou, indicou a correta localização do imóvel e fez o primeiro contato entre este avaliador e o Executado. Não ficou para acompanhar o trabalho pericial *in loco*. Sem prejuízos.

Este avaliador, foi recebido pelo Sr. Gilberto da Cruz, que não apresentou óbice, após a identificação deste perito e apresentação das autorizações judiciais para os procedimentos laboral e pericial no imóvel.

Constatou este perito que sob o lote descrito na matrícula, fls. 140/142, há uma construção estabelecida e não acabada. A construção se dá em quase todo o lote, restando apenas o corredor lateral, do lado direito de quem da rua olha, perfazendo praticamente a metragem descrita pela municipalidade em cadastro imobiliário, informação a qual este avaliador utilizar-se-á, ou seja, 102,20 metros quadrados de construção, num lote de 125,00 metros quadrados de terreno. Não consta também na matrícula a regularização pelo habite-se do imóvel.

O imóvel apresenta condições insatisfatórias de conservação, evidenciando a falta de manutenção adequada.

O imóvel apresenta ausência de acabamentos em sua área externa e na maioria dos cômodos internos, excetuando-se o banheiro.

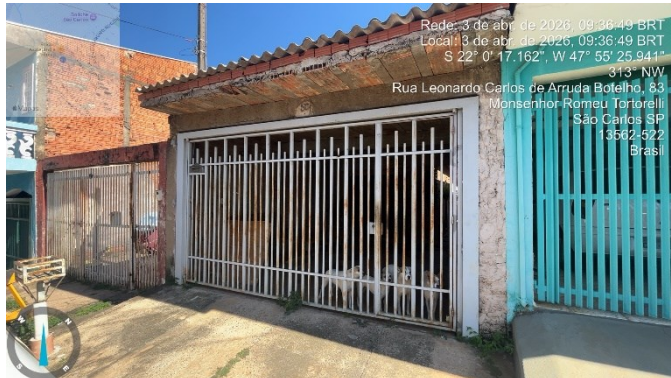
A construção da propriedade está em estado de deterioração. Onde se vê claramente, rachaduras, fissuras, goteiras, falta de pisos e revestimentos, entre outros. Existe uma certa usabilidade do imóvel. Tanto é assim, que hoje o Executado vive nas dependências do imóvel. Esta usabilidade não é de todo insalubre.

A propriedade avalianda tem sua localização por GPS em posições aproximadas de:
Lon.: -22.0047611 e Lat.: -47.9238587.

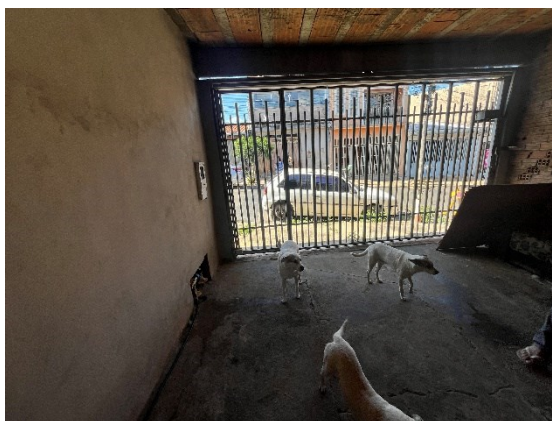
10. DESCRIÇÃO(ÕES) DO(S) IMÓVEL(IS)

10.1) Rua Leonardo Carlos de Arruda Botelho, 80, Lote 04 – Parte B, Quadra 01.

Vista da fachada – Casa já constituída.

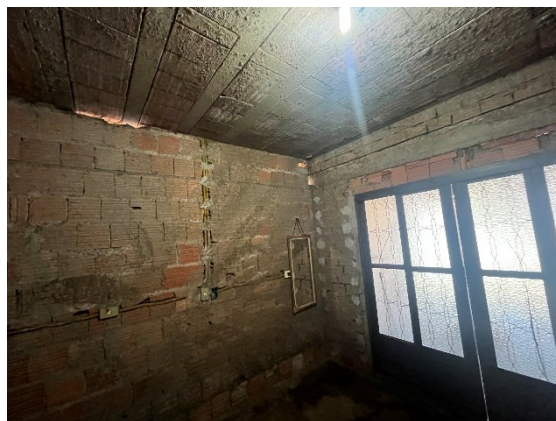
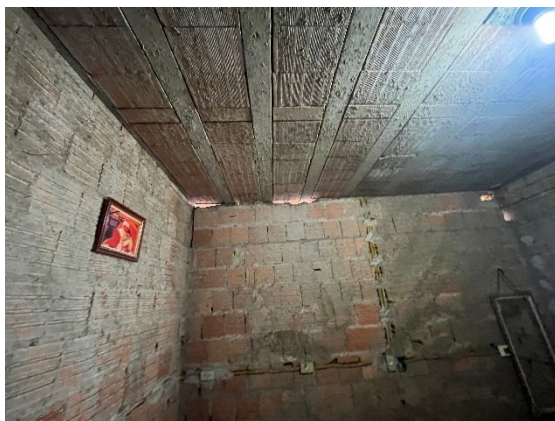
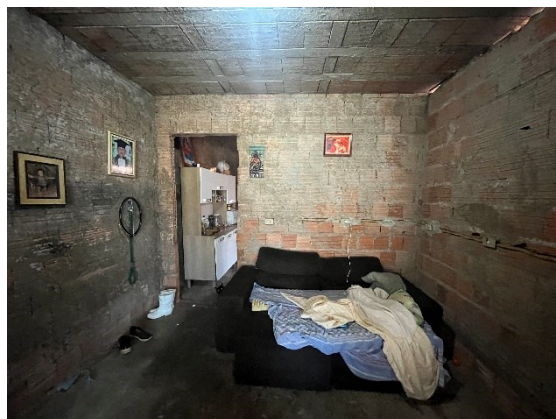
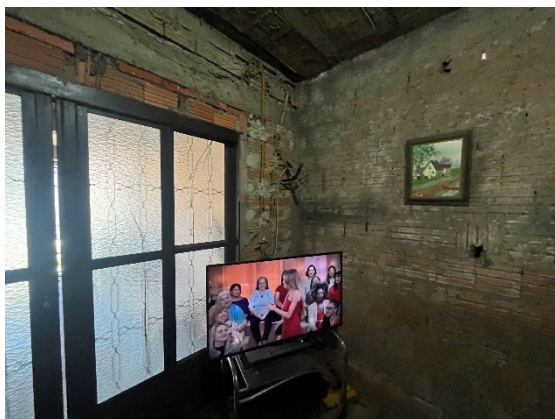


Cômodo – Garagem: 02 garagens cobertas. Piso contrapiso, lajotada, sem reboco e pintura. Visíveis pontos de infiltração.





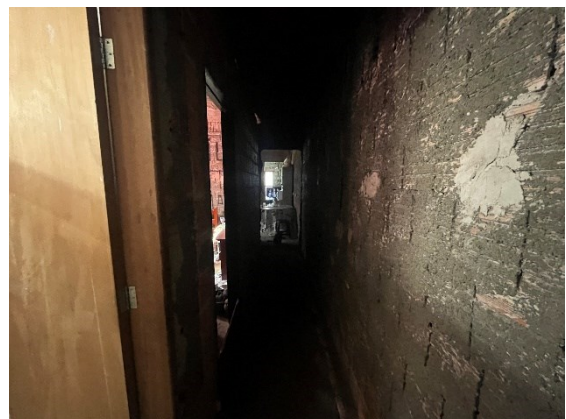
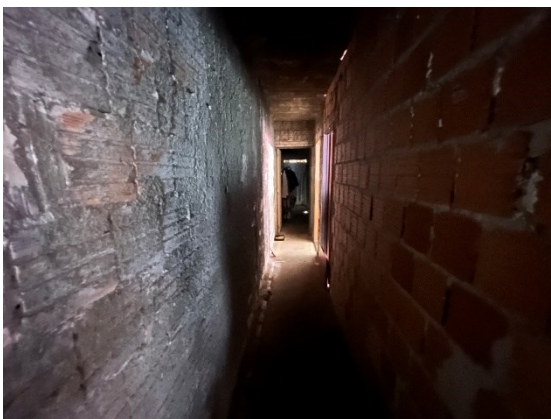
Cômodo – Sala: Piso contrapiso. Sem reboco e pintura. Há vãos entre parede e laje.



Cômodo – Cozinha: Contrapiso, sem reboco e pintura. Guarnições em estado ruim de conservação.



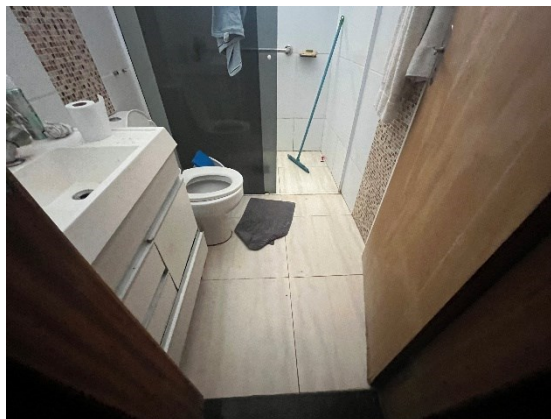
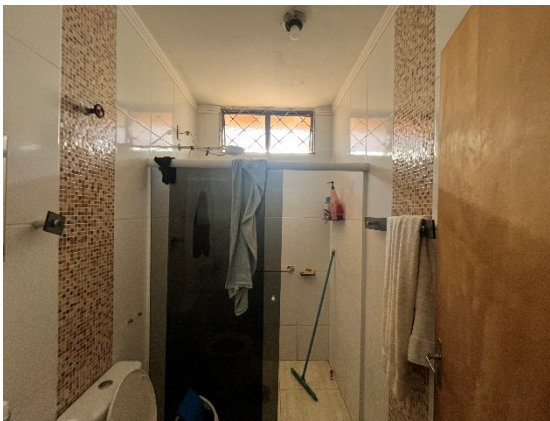
Cômodo – Corredor Interno: Contrapiso, lajetada, sem acabamentos de reboco e pintura.



Cômodo – Quarto (visita): Contrapiso, lajotado, sem acabamentos de reboco e pintura.



Cômodo – Banheiro: Piso frio, azulejo em todas as paredes, guarnecido de box tipo blindex e gabinete.
Teto com lajota e pintura.

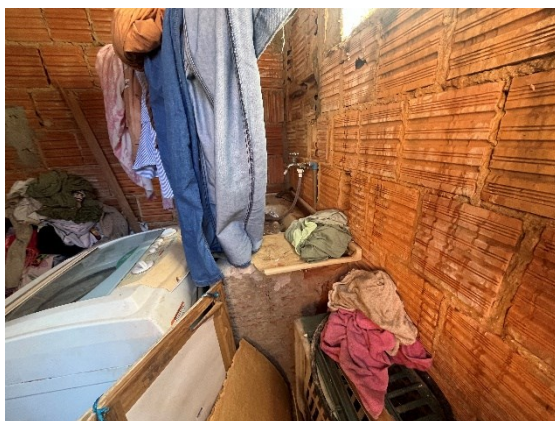


Cômodo – Quarto Principal (casal): Contrapiso, lajotado e sem reboco e pintura.



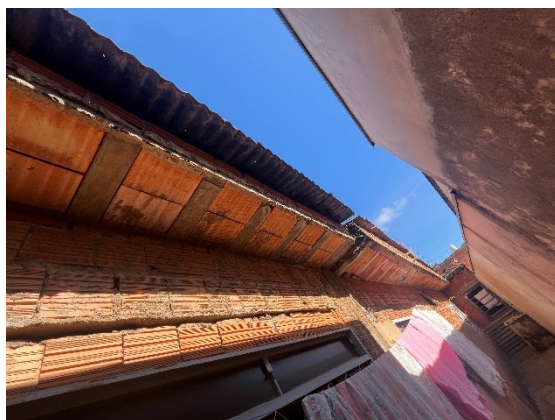
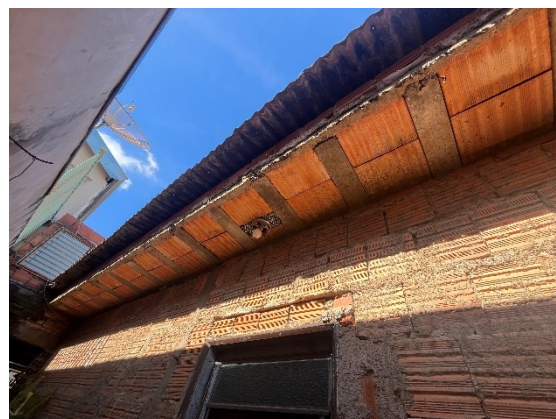
Cômodo – Área de Serviço (edícula): Contrapiso, lajotada, sem acabamentos quer seja em reboco ou pintura. Há um vão entre portas. Porta do quartPiso frio e alguns quebrados, teto sem forro ou laje com gotejamento.





Vista quintal – No contrapiso, sem acabamentos, e com guarnições ruins.





Nestas fotos sequenciadas e abundantes, percebe-se o estado em que se encontra a construção, o terreno e a ocupação do imóvel.

Apesar do terreno estar registrado na matrícula imobiliária, conforme as fls. 140/142, como não possuindo benfeitorias, observa-se, pelas imagens abundantes anexadas ao presente laudo, que existe uma edificação no local. As fotografias comprovam a presença de construções erguidas sob o terreno, evidenciando divergência entre o registro oficial e a situação real do imóvel.

O imóvel é composto por uma casa construída sobre o mesmo terreno. A casa possui 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, aos fundos uma construção tipo edícula inacabada que hoje serve como área de serviço e quintal.

O imóvel quanto as construções existentes destinam-se exclusivamente ao uso residencial, não havendo registro ou indício de utilização para fins comerciais, industriais ou mistos.

O imóvel não se encontra em boas condições de uso e cuidado. Há a construção; há a cobertura por laje; há um aproveitamento em construção quase na totalidade do lote; contudo, não se há um seguimento para o término da obra e/ou a manutenção do imóvel. O cuidado preventivo não demandados e precisos, não prejudica a presente avaliação que levará em conta o estado “*ad corpus*” do imóvel.

O imóvel possui aproximadamente ao todo 102,20 metros quadrados de área construída. **Utilizar-se-á para fins de cálculos de valor de construção, o apurado por este perito que se equipara ao valor dado pela municipalidade, ou seja, 102,20 metros quadrados de construção.**

Quanto a metragem do terreno apurou-se o representado nos documentos oficiais de 125,00 metros quadrados.

É importante observar que, embora os ambientes do imóvel estejam realmente sendo utilizados, o nível de usabilidade, diante das condições atuais, pode ser classificado como inferior à média.

3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado em zona urbana da cidade de São Carlos, SP. O percurso até chegar ao imóvel se dá principalmente pela Avenida João Stella, Avenida Odete dos Santos e a do próprio logradouro. Todas as vias são pavimentadas.

O imóvel está numa boa posição junto ao bairro.

Todos os imóveis no entono tem a mesma característica do Imóvel Avaliando, como sendo “Misto”. A maioria da vizinhança utiliza seus imóveis como residenciais.

De qualquer forma, a utilização do imóvel para um outro fim, se faz necessário a autorização junto a municipalidade e outros órgãos competentes de acordo com o interesse de uso.

Seus populares residentes se mesclam em classes socioeconômicas “C e D”.

Há na vizinhança comércios locais como, bares, conveniências de bebidas, supermercados, quitandas, escolas públicas (para diferentes idades).

4. MELHORIAS PÚBLICAS

O bairro onde está situado o imóvel em avaliação, possui característica de uso e ocupação de solo como uso “MISTO”. Está localizado à Zona Z-1, do plano urbanístico da cidade.

As ruas e de acesso ao imóvel são pavimentadas. Existem equipamentos públicos como: iluminação pública, rede água e esgoto, rede de telefonia, internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo, escola Estadual, panificadoras, lojas, prestadores de serviços e posto de combustível, num raio de 1,00 quilômetro.

5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Deslocamento entre o Imóvel Avaliando até o Centro (Paço Municipal)

Vista em Mapa



Vista Bairro – Raiado em 1,00 quilômetro

6. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para imóveis e no estado em que se encontram, a metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de “MÉTODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes aos AVALIANDOS obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT. Foi optado ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e aos próprios AVALIANDOS aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Desta forma, ao final será apresentado o valor para condição de análise de venda.

7. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram disponíveis para venda e ofertados pelo(s) escritório(s) imobiliário(s) da região e/ou específico, identificado(s) em cada foto dos referenciais e identificados pela letra “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características próprias e semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R7”. Havendo apenas a destinação de metragens específicas de cada lote. Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos, que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

8. FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS - VENDA



Cód.: 64719 – R1 – AT 140,94 m² / AC 55,00 m² - R\$ 200.000,00.

<https://roca.com.br/imovel/venda/casas/sao-carlos/romeu-tortorelli/64719> - Acessado em
16/04/2026

Roca Imóveis, (16) 3373-5000



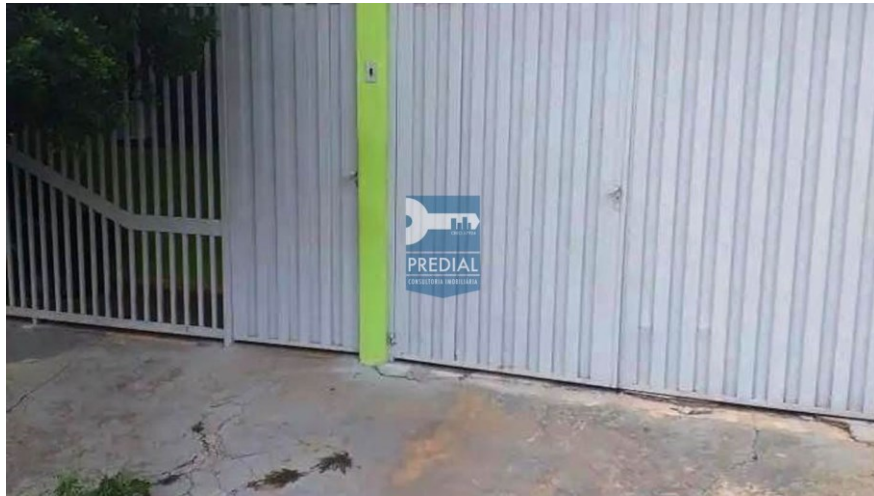
Cód.: 52550 – R2 – AT 135,00 / AC 96,00 m² - R\$ 210.000,00.

<https://roca.com.br/imovel/venda/casas/sao-carlos/romeu-tortorelli/52550> - Acessado em
16/04/2026

Roca Imóveis, (16) 3373-5000

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM
IMÓVEL PARA VENDA

fls. 217
26/39



Cód.: 7529 – R3 – AT 125,00 m² / AC 100,00 m² - R\$ 215.000,00.

<https://predialsaocarlos.com/imovel/casa-para-comprar-com-2-quartos-em-sao-carlos-com-2-vagas-garagem-area-total-125m-area-util-100m-id-anu-st-b9118510679244ff99ddbdea7a91126a>

– Acessado em 16/04/2026.

Predial Center Imóveis, (16) 2106-2361



Cód.: 5325 – R4 – AT 125,00 m² / AC 112,00 m² - R\$ 230.000,00.

<https://predialsaocarlos.com/imovel/casa-para-comprar-com-2-quartos-em-sao-carlos-com-2-vagas-garagem-area-total-125m-area-util-112m-id-anu-st-b0696ebb26fe4546b1d927110a3eb75c> -

Acessado em 16/04/2026.

Predial Center Imóveis, (16) 2106-2361

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM
IMÓVEL PARA VENDA

fls. 218
27/39



Cód.: 199070 – R5 – AT 125,40 / AC 100,00 m² - R\$ 230.000,00.

<https://www.cardinali.com.br/comprar/Sao-Carlos/Casa/Padrao/Residencial-Monsenhor-Romeu-Tortorelli/199070> - Acessado em 16/04/2026.

Imobiliária Cardinali, (16) 2107-8000



Cód.: 237311 – R6 – AT 125,00 / AC 65,00 m² - R\$ 230.000,00.

<https://www.cardinali.com.br/comprar/Sao-Carlos/Casa/Padrao/Residencial-Monsenhor-Romeu-Tortorelli/237311> - Acessado em 16/04/2026.

Imobiliária Cardinali, (16) 2107-8000

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM
IMÓVEL PARA VENDA

fls. 219
28/39



Cód.: 9034 – R7 – AT 125,00 / AC 80,00 m² - R\$ 165.000,00.

<https://iurbana.com.br/imovel/venda/casas/sao-carlos/res-monsenhor-romeu-tortorelli/9534> -

Acessado em 16/04/2026.

Urbana Imobiliária, (16) 3362-1234

9. HOMOGENEIZAÇÕES DOS DADOS E RESULTADOS – IMÓVEL PARA VENDA – RUA LEONARDO CARLOS DE ARRUDA BOTELHO, QUADRA 01, LOTE 04-B, SÃO CARLOS – SP, MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 89.711, CRI SÃO CARLOS/SP.

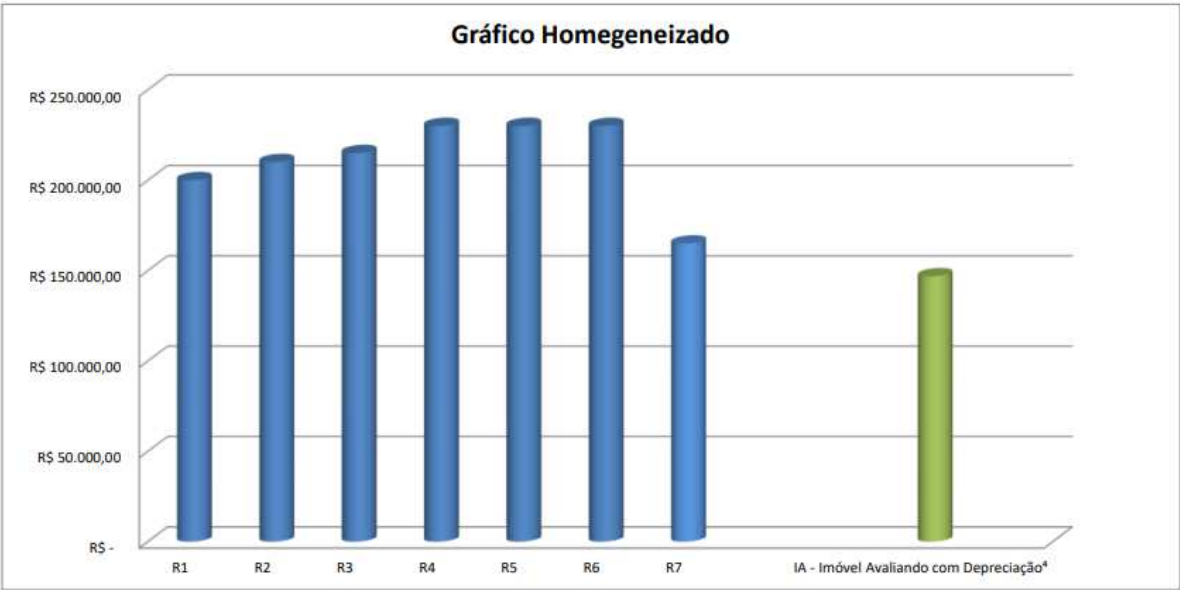
PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS							
SOLICITANTE:	Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito da Segunda Vara da Família da Comarca de São Carlos						
DOCUMENTOS	Matrícula Imobiliária: 89.711 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos Inscrição Imobiliária: 10.329.004.002						
ENDEREÇO DO IA:	Rua Leonardo Carlos de Arruda Botelho, Quadra 1, Lote 04-B, Resid. Mons. Romeu Tortorelli, PTAM 002/2026, São Carlos, SP						
CARACTERÍSTICA:	RESIDENCIAL - Misto	METRAGEM TERRENO		125,00	METRAGEM A.CONSTRUÇÃO		102,20
TIPO	ENDEREÇO	A/T M²	A/C M²	VALOR VENDA	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	Cód. Imóvel
R1	Residencial Mons. Romeu Tortorelli	140,94	55,00	R\$ 200.000,00	Roca Imóveis	(16) 3373-5000	64719
R2	Residencial Mons. Romeu Tortorelli	135,00	96,00	R\$ 210.000,00	Roca Imóveis	(16) 3373-5000	52550
R3	Residencial Mons. Romeu Tortorelli	125,00	100,00	R\$ 215.000,00	Predial Center Imóveis	(16) 2106-2361	7529
R4	Residencial Mons. Romeu Tortorelli	125,00	112,00	R\$ 230.000,00	Predial Center Imóveis	(16) 2106-2361	5325
R5	Residencial Mons. Romeu Tortorelli	125,40	100,00	R\$ 230.000,00	Imobiliária Cardinali	(16) 2107-8000	199070
R6	Residencial Mons. Romeu Tortorelli	125,00	65,00	R\$ 230.000,00	Imobiliária Cardinali	(16) 2107-8000	237311
R7	Residencial Mons. Romeu Tortorelli	125,00	80,00	R\$ 165.000,00	Imobiliária Urbana	(16) 3362-1234	9534

Somatória	901,34	608,00	R\$ 1.480.000,00
Médias pelos referenciais - Divisão Simples dos Valores	128,76	86,86	R\$ 211.428,57

Valor Médio Por M² - Área de Construção¹	R\$ 2.565,89	Valor do Imóvel Sem Depreciação³	
Valor Médio Por M² - Área de Terreno²		768,00	R\$ 358.233,96
IA - Imóvel Avaliando com Depreciação⁴			R\$ 146.875,92

Nota:

- 1) O valor trazido relativo a metragens de construção, considerando o valor presente se o imóvel fosse construído hoje. Valor referenciado pela tabela CUB-SINDUSCONSP (quando aplicável). Base CUB R1-N - ABNT NBR 12721:2006.
- 2) O valor médio do imóvel é dado de acordo com os valores praticados no mercado na região onde o I.A. se encontra até presente data;
- 3) O valor do imóvel se fosse construído hoje com os acabamentos atuais.
- 4) Aplicar-se-á a referência "G-22" da Tabela Ross-Heidecke para considerar a depreciação do imóvel.



10. EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \sum (\text{valores referencias (01 a 07)}) \times (m^2 IA)$$

07

Em todas as demonstrações acima fora utilizada essa evolução dos cálculos, para identificar a mediana do valor de mercado praticado na região.

11. NOTA

- 1) O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o valor de **venda** de mercado dos imóveis referencias no estado em que se encontram, atualizado até a presente data e podendo sofrer alterações em suas bases de dados (links de acesso e bancos de dados na base de informações) de comparação sem prévio aviso.
- 2) Há averbação na matrícula imobiliária de penhora e/ou outro ônus que impactam no valor da venda do imóvel, se este fosse vendido hoje, fls. 141. Av.04. É claro a maioria que ao se comprar um imóvel o comprador, sempre o buscará livre e desimpedido. Tanto é, que em negociação semelhantes, o que se pratica é o comprador ter a certeza que conseguirá desobstruir o imóvel e a oferta de pagamento é feita descontando os valores carregados pelo imóvel quer ser em ações judiciais, dívidas de IPTU ou até mesmo dívidas dos seus proprietários que possam a vir se refletir no próprio imóvel.
- 3) Sem prejuízos a presente avaliação, pois, o assunto do item anterior, não afeta o objetivo deste mister que é saber o quanto valor o imóvel “*ad corpus*” que se discute nesta lide. E este avaliador, assim trará em suas conclusões. O valor de mercado do imóvel periciado.
- 4) O imóvel possui débitos de natureza “*propter rem*” pela municipalidade. Estes já estão em dívida ativa.

12. CONCLUSÃO

Concluindo todos os procedimentos técnicos e seguindo os preceitos das normativas NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, certifico que o imóvel objeto desta avaliação está devidamente registrado em nome de pessoas físicas, como segue:

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 89.711, IMÓVEL PARA VENDA – situado à RUA LEONARDO CARLOS DE ARRUDA BOTELHO, (80), QUADRA 01, LOTE 04-B, RESIDENCIAL MONSENHOR ROMEU TORTORELLI, SÃO CARLOS – SP, de propriedade de: José Neres da Cruz Sobrinho e Aparecida Rodrigues Cadei, **Inscrição Imobiliária 10.329.004.002**, área útil de construção cerca de 102,20 metros quadrados (sem averbações oficiais registrada na matrícula) e área de terreno de 125,00 metros quadrados.

Estando o IMÓVEL em um bairro tradicional e fruir este de todos seus equipamentos e acessórios públicos, este parecer traz o valor de mercado com depreciação devida ao imóvel avaliando, visto que, os anúncios para VENDA, elementos comparativos trazidos ao presente trabalho, não são de todo semelhantes. Uma vez que o imóvel avaliando está em estado de inacabado e ainda repise-se o fato de:

Pelos registros, nota-se:

- **Paredes:** Alvenaria de tijolo cerâmico aparente (chapiscada em alguns pontos), sem emboço, reboco ou pintura.
- **Piso:** Contrapiso bruto, com irregularidades e manchas de umidade/uso.
- **Teto:** Laje pré-moldada exposta (vincos e tavelas aparentes), sem reboco ou forro de gesso.

- **Instalações:** Elétrica aparente ou em conduítes sem finalização (espelhos de tomada ausentes em alguns pontos); hidráulica básica funcional, mas sem revestimento nas áreas molhadas. Etecetera.

Desta forma, CONCLUI-SE:

- 1) Considerando o imóvel relativo à **MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 89.711, IMÓVEL PARA VENDA – situado na RUA LEONARDO CARLOR DE ARRUDA BOTELHO, (80), QUADRA 01, LOTE 004-B, SÃO CARLOS – SP,** de propriedade de: JOSÉ NERES DA CRUZ SOBRINHO e APARECIDA RODRIGUES CADEI, **Inscrição Imobiliária 10.329.004.002,** para a **VENDA** na região e no estado em que se encontra, representa nesta data (em valores arredondados) a importância de **R\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, normalmente se utiliza uma possível variação negativa de até 5% à 5% positivos nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu(s) proprietário(s).

24 AGRADECIMENTO

Diante ao exposto, agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho. Coloco-me à disposição de V.Exa., para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

São Carlos, 17 de abril de 2026.



SELO CERTIFICADOR COFECI/CRECI

PTAM 002/2026

ALCIDES JULIO FERREIRA

CRECISP N.º 105.471-F | CNAI n.º 14.289

Assinado Digitalmente

25 CURRÍCULO VITAE**25.1 -ALCIDES JULIO FERREIRA****DADOS PESSOAIS**

Nome: ALCIDES JULIO FERREIRA
Celular: (16) 99745-5650
E-mail: alcidesferreira@creci.org.br

FORMAÇÃO:

- UNICEP – CENTRO UNIVERSITÁRIO CENTRAL PAULISTA
COMUNICAÇÃO SOCIAL – PUBLICIDADE E PROPAGANDA
São Carlos – SP

LÍNGUAS ESTRANGEIRAS

- Inglês – Intermediário
CCAA São Carlos - SP
- Espanhol – Básico
CDI – Cursos Profissionalizantes
São Carlos – SP

CONHECIMENTO EM INFORMÁTICA

- Suíte: Planilha eletrônica, Editor de Texto, Apresentação de Slides, Banco de Dados, Internet
CDI – Cursos Profissionalizantes
São Carlos – SP

CUSOS COMPLEMENTARES

- Técnicas de Vendas Atacado e Varejo
Senac São Paulo
São Carlos – SP
- Técnico em Transações Imobiliárias
EBRAE – Escola Brasileira de Ensino
Início: Maio/2010 – Término: Agosto/2010
São Carlos – SP / São José do Rio Preto – SP

CREDENCIAMENTOS

- Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI 2ª REGIÃO
CRECI: 105.471-F – Inscrição: 02/03/2011
- Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI
CNAI: 14.289 – Inscrição: 18/03/2015
- Membro do Grupo de Loteamento e Desenvolvimento Urbano
Delegacia Regional do CRECISP em São Carlos – SP

26 ANEXO(S)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO CARLOS

Dados do Cadastro Imobiliário

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		ENDEREÇO DO IMÓVEL			NÚMERO	Nº CADASTRO
10.329.004.002		1810 RUA LEONARDO CARLOS DE ARRUDA BOTELHO			0	84209
MATRÍCULA C.R.I		COMPLEMENTO	LOTEAMENTO BAIRRO		CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO	
89711		LOC.203 Q..01 L.04-B	RD.MONS.R TORTORELLI / null			
ÁREA DO TERRENO	TEST. PRINCIPAL	ÁREA CONSTRUÍDA	Padrão Construtivo	APTO	BLOCO	CEP
125,00	5,00	102,20	Geral			13562522
RESPONSÁVEIS - NOME			VÍNCULO			
JOSE NERES DA CRUZ SOBRINHO			PROPRIETARIO			

Cadastro Imobiliário

SISTEMA SIGA



Vista do imóvel via sistema SIGA

EXTRATO IMOBILIÁRIO
DÍVIDAS DE IPTU



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO CARLOS

Dados Cadastrais

Database: 07/04/2026

Inscrição 10.329,004.002 N° Cadastro: 84209 Abertura:
Contribuinte: JOSE NERES DA CRUZ SOBRINHO CPF/CNPJ: 062.3**,***,**
Local: RUA LEONARDO CARLOS DE ARRUDA BOTELHO Nº 0 LOC..203 Q..01 L..04-B RD.MONS.R TORTORELLI CEP 13562-522 SAO CARLOS SP
Correspondência: R LEONARDO CARLOS DE ARRUDA BOTELHO nº 80 RESID.MONS.ROMEU TORTORELLI CEP 13562-522 SAO CARLOS SP
Proprietário: JOSE NERES DA CRUZ SOBRINHO CPF/CNPJ: 062.3**,***,**
Compromissário: CPF/CNPJ:
Lote 04
Quadra 01



POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Aviso	VL.	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	ADM/Ano	Feito/Ano	Status
2024	1 - IPTU	75628	319,88	30,91	7,04	75,08	43,30	476,21			Dívida Ativa
2025	1 - IPTU	75548	372,24	17,38	7,81	35,02	43,25	475,70			Dívida Ativa
2026	1 - IPTU	75520	389,73	0,00	1,42	0,87	0,00	392,02			
Totais			1.081,85	48,29	16,27	110,97	86,55	1.343,93			

TALEBA CUB
Custo Unitário Básico
Março 2026

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.560,15	1.520,94	932,61	106,60	-	-	-	-	0,25%	0,17%	0,40%	0,00%
Fev	2.562,62	1.521,94	934,08	106,60	-	-	-	-	0,10%	0,07%	0,16%	0,00%
Mar	2.565,89	1.522,73	936,56	106,60	-	-	-	-	0,13%	0,05%	0,27%	0,00%
Abr												
Mai												
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-B
PP-4B
R8-B
PIS
R1-N

2022
2023
2024
2025
2026

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES JULIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/04/2026 às 18:59, sob o número WSCl26700484367. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014105-76.2024.8.26.0566 e código J4Df5ebT.

TABELA ROSS HEIDECK
Depreciação Física

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor