

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE
CATANDUVA
ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1005572-24.2014.8.26.0132

Classe Assunto: Execução de Alimentos - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO
TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer

Exequente: GABRIEL MENDONÇA MEDINA

Executado: GLÁUCIO RICARD DE OLIVEIRA MEDINA

CARLOS ALBERTO VOLPINI JÚNIOR,

já qualificado nos autos em epígrafe, Perito Avaliador, vem
respeitosamente   presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo
Pericial de Avaliação.

Outrossim, requer o levantamento dos
honorários depositados.

Termos em que,
espera deferimento.

CATANDUVA, 23 DE MARÇO DE 2.026.

Carlos Alberto Volpini Júnior
Perito Avaliador de Imóveis
Creci n  146.212 – 2  Região (Brasil)
Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](#) – Jd. Amendola -Catanduva, Brasil, BR
Fone: (17)99200-0404 - E-mail: juniorvolpini@creci.org.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

MATRÍCULA -26.004-	FOLHA -1-	2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CATANDUVA - SP
LIVRO N.º 2 -		REGISTRO GERAL

IMÓVEL: - Lote 34: -QUADRA "45"- Um terreno de formato regular, denominado Lote 34 da Quadra 45, do loteamento denominado Residencial Pachá, nesta cidade de Catanduva, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: 1,00 metro de frente para a rua 7, lado par; 14,14 metros em arco de curva para o entroncamento da rua 7, lado par e rua 14, lado ímpar; 20,00 metros de um lado em divisa com o lote 33; 11,00 metros de outro lado em divisa com a rua 14, lado ímpar; e, 10,00 metros nos fundos em divisa com o lote 01, perfazendo 182,62 metros quadrados. CADASTRO NA PREFEITURA SOB N.º 71.48.3E.0030-01-U01 --. PROPRIETÁRIA: COO-

AV.5/26.004.- Conforme requerimento, passado na cidade de Araraquara-SP., em 14 de março de 2.011, procedo a presente para constar que no terreno matriculado foi construído UM PRÉDIO PRÓPRIO PARA RESIDÊNCIA, com frente para a RUA MANOEL MARTINEZ UTRERA, sob número 418, com 43,18 metros quadrados de área construída no Conjunto Habitacional Giuseppe Spina, isto tudo conforme se verifica do HABITE-SE número 70, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Catanduva-sp, em 23 de fevereiro de 2.011.- Foi apresentada

Finalidade do laudo: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins judiciais.

Imóvel: Uma Casa Residencial, sito a Rua Manoel Martinez Utrera nº418, Loteamento Residencial Pachá, nesta cidade e comarca de Catanduva/SP.

Matricula: 26.004 – Registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva/SP.

Carlos Alberto Volpini Júnior

Perito Avaliador de Imóveis

Creci nº 146.212 – 2ª Região (Brasil)

Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](#) – Jd. Amêndola - Catanduva, Brasil, BR

Fone: (17)99200-0404 - E-mail: juniorvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 23 de Março de 2026.

Vara De Família E Sucessões Da Comarca De Catanduva - Estado De São Paulo

Processo Digital nº: 1005572-24.2014.8.26.0132

Classe Assunto: Execução de Alimentos - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO

TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer

Exequente: GABRIEL MENDONÇA MEDINA

Executado: GL AUCIO RICARD DE OLIVEIRA MEDINA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo   determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins Judiciais.

Este laudo está em conformidade com o disposto no art. 3  da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nós 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 Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

**IMÓVEL
AVALIANDO**



MUNICÍPIO DE CATANDUVA

Resultado da Consulta Prévia para Uso de Solo

2026-03-23

10:23:11

Inscrição: 714836003001001

Código: 6163301

Proprietário: GLAUCIO R*****

Localização: RUA MANOEL MARTINEZ UTRERA

Nº: 418

Quadra: 45

Lote: 34

Complemento:

Bairro: CONJUNTO HABITACIONAL GIUSEPPE SPINA

Área Terreno: 182,62

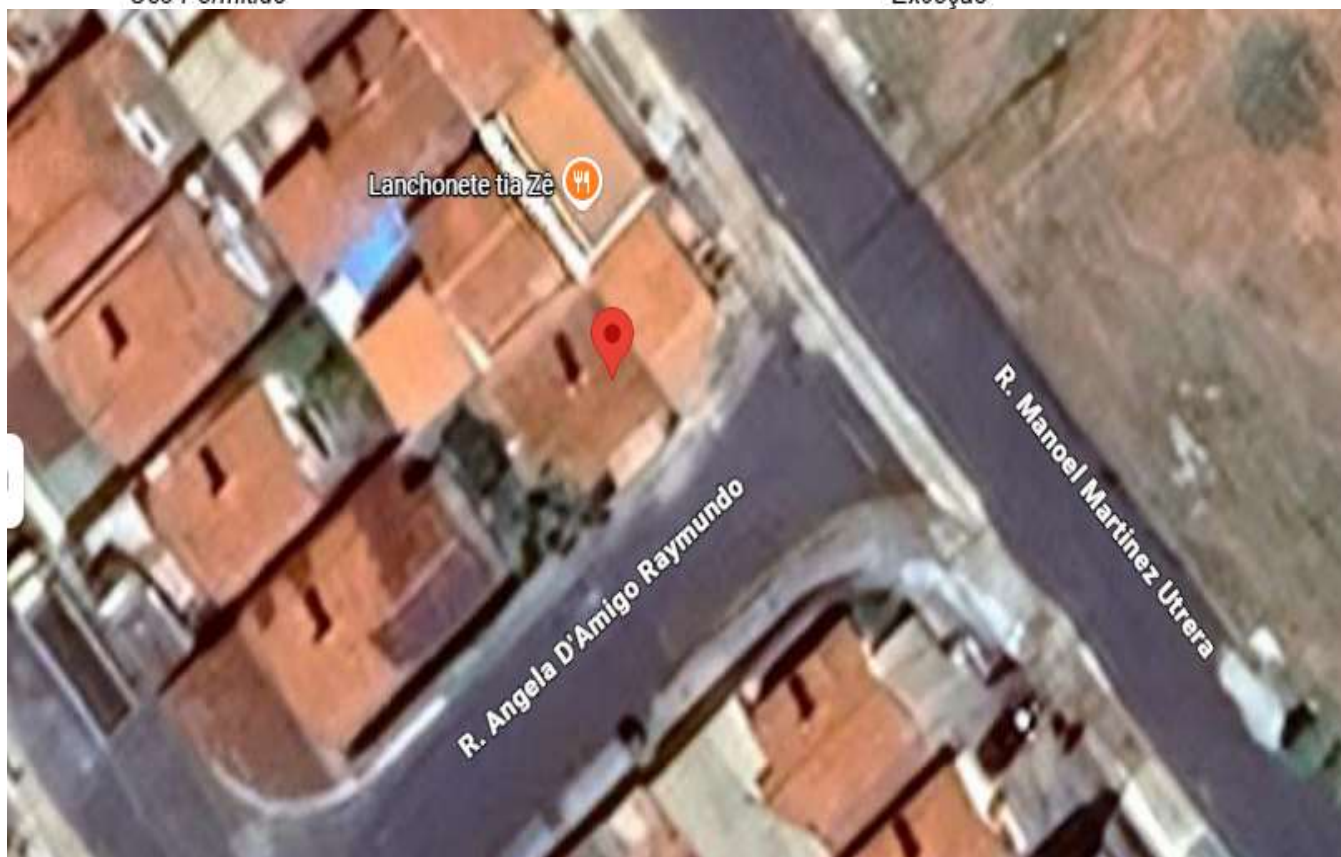
Área Imóvel: 100,80

Área Estabelecimento: 100,80

O Imóvel acima descrito pertence à **MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA**

Uso Permitido

Exceção



VISTORIA

Informo que estive no local no dia 17/03/2026, às 09:00 horas, realizando a vistoria ao imóvel apenas externamente após várias tentativas de chamar os moradores do imóvel, não encontrando ninguém na residência.

Fui informado pela vizinha do nº408 (Nome: Lorena), que saem cedo, sendo assim aguardei por 30 minutos não obtendo sucesso em adentrar.

O imóvel avaliando em questão está matriculado sob nº26.004, registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva/SP, contendo uma casa de residencial, sito a Rua Manoel Martinez Utrera nº418, Loteamento Residencial Pachá, nesta cidade e comarca de Catanduva/SP; possuindo seu respectivo terreno de formato irregular uma área superficial territorial total de **182,62m²(Cento e oitenta e dois metros e sessenta e dois centímetros quadrados)**, e uma área de construção de 43,18m², porem em vistoria e de acordo com o cadastro da prefeitura municipal de Catanduva sob nº6163301 e sua inscrição/identificação sob nº714836003001001, que comprova a área de construção, medindo assim uma área de construção total de **100,80m² (Cem metros e oitenta centímetros quadrados)**, sendo assim será utilizado sua área de terreno comprovada em matrícula e sua área de construção comprovada em cadastro municipal para os cálculos nesta avaliação.

O local tem serviços dos melhoramentos públicos, tais como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, internet, ponto de ônibus, dentre outros melhoramentos.

A vistoria do imóvel não revelou mais nenhuma observação digna de nota.

Relatório fotográfico em anexo no Anexo I.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de corretores que atuam na região, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, viabilizando assim a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Lauda Técnica de Avaliação Mercadológica
PESQUISA DE MERCADO

Nº	BAIRRO	TERRENO/CONSTRUÇÃO	VALOR	R\$/M²
1	Lot. Residencial Pacha	301,00m²	R\$ 190.000,00	R\$ 631,22
2	Lot. Residencial Pacha	301,65m²	R\$ 200.000,00	R\$ 663,02
3	Lot. Residencial Pacha	253,25m²	R\$ 160.000,00	R\$ 631,78
4	Lot. Residencial Pacha	281,54m²	R\$ 240.000,00	R\$ 852,45
5	Lot. Residencial Pacha	284,70m²	R\$ 180.000,00	R\$ 632,24
6	Lot. Residencial Pacha	272,86m²	R\$ 140.000,00	R\$ 513,08
7	Lot. Residencial Pacha	289,37m²	R\$ 190.000,00	R\$ 656,59

“* Preço tipo "Oferta"

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	BAIRRO	TERRENO/CONSTRUÇÃO	VALOR	R\$/M²
1	Lot. Residencial Pacha	301,00m²	R\$ 171.000,00	R\$ 568,10
2	Lot. Residencial Pacha	301,65m²	R\$ 180.000,00	R\$ 596,71
3	Lot. Residencial Pacha	253,25m²	R\$ 144.000,00	R\$ 568,60
4	Lot. Residencial Pacha	281,54m²	R\$ 216.000,00	R\$ 767,20
5	Lot. Residencial Pacha	284,70m²	R\$ 162.000,00	R\$ 569,02
6	Lot. Residencial Pacha	272,86m²	R\$ 126.000,00	R\$ 461,77
7	Lot. Residencial Pacha	289,37m²	R\$ 171.000,00	R\$ 590,93

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados m²
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 4.122,33}}{7}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 588,90/m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 10% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com metros quadrados superiores à R\$ 647,79 (média aritmética + 10%); e

eliminando-se os imóveis pesquisados com metros quadrados inferiores à R\$ 530,01 (média aritmética - 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	BAIRRO	TERRENO/CONSTRUÇÃO	VALOR	R\$/M²
1	Lot. Residencial Pacha	301,00m²	R\$ 171.000,00	R\$ 568,10
2	Lot. Residencial Pacha	301,65m²	R\$ 180.000,00	R\$ 596,71
3	Lot. Residencial Pacha	253,25m²	R\$ 144.000,00	R\$ 568,60
4				
5	Lot. Residencial Pacha	284,70m²	R\$ 162.000,00	R\$ 569,02
6				
7	Lot. Residencial Pacha	289,37m²	R\$ 171.000,00	R\$ 590,93

Média Ponderada =
$$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

Média Ponderada =
$$\frac{\text{R\$ 2.893,36}}{5}$$

Média Ponderada = R\$ 578,67R\$m².

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 578,67

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 283,42m² (ÁREA TOTAL DO IMÓVEL) X R\$ 578,67 (VALOR DO METRO QUADRADO) = R\$ 228.630,72.

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 164.006,65

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Laudo Técnico de Análise Mercadológica é de R\$164.006,65 (Cento e sessenta e quatro mil e seis reais e sessenta e cinco centavos).**

Admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 155.806,3 e o máximo de R\$ 172.206,98.

Carlos Alberto Volpini Júnior

Perito Avaliador de Imóveis

Creci nº 146.212 – 2ª Região (Brasil)

Cnai. 17.394

[Rua Venezuela 206](#) – Jd. Amêndola - Catanduva, Brasil, BR

Fone: (17)99200-0404 - E-mail: juniorvolpini@creci.org.br

Catanduva/SP, 23 de Março de 2026.

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DO IMÓVEL AVALIANDO

1 - Fotografias do imóvel avaliando:







IMÓVEIS COMPARADOS (AMOSTRAS)

Amostra 1

R\$ 190.000,00.

Lot. Residencial Pacha – Catanduva

Rua Gloria 203

23/03/2026

39248 - Conjunto Residencial Anuar Pacha - Catanduva
Rua Glória, 203 - 15808-452

Ver site Placa Portais Não ocupado Observações

Vendas:
R\$ 190.000,00

2 banheiro(s)
Área construída: 121,00 m²

1 sala(s)
Área total: 180,00 m²

3 dorm sendo 1 suite(s)
3 garagem(ns) / 3 cob.
Ano de Construção: N/C
1 lavanderia, 1 cozinha

14/14 - Foto

1PTU: N/C
Recepção: N/C

Amostra 2

R\$ 200.000,00.

Lot. Residencial Pacha – Catanduva

Rua Novo Mundo 1023

23/03/2026

39143 - Conjunto Residencial Anuar Pacha - Catanduva
Rua Novo Mundo, 1023 - 15808-450

Ver site Placa Portais Não ocupado

Vendas:
R\$ 200.000,00

2 banheiro(s)
Área construída: 121,65 m²

1 sala(s)
Área total: 180,00 m²

3 dorm
2 garagem(ns) / 2 cob.
Ano de Construção: N/C
1 lavanderia, 1 cozinha

13/13 - Foto

1PTU: N/C
Recepção: N/C

Amostra 3

R\$ 160.000,00.

Lot. Residencial Pacha – Catanduva

Rua Escócia 41

23/03/2026

38860 - Conjunto Residencial Anuar Pacha - Catanduva
Rua Escócia, 41 - 15808-451

Versão: 0 Placa: 0 Portas: 0 Não ocupado: 0 Observações: 0

Categoria: **Ativo**
Casas/Padrão

Vendas: R\$ 160.000,00

2 dorm
1 banheiro(s)
1 sala(s)
1 garagem(ns)
Área construída: N/C
Área total: N/C
Ano de Construção: N/C
IPTU: N/C
Recepção: N/C
1 lavanderia, 1 cozinha, Quintal
Agendar!!!

1/8 - Foto



MUNICÍPIO DE CATANDUVA

Resultado da Consulta Prévia para Uso de Solo

2026-03-20

13:23:54

Incrição: 714813015001001

Código: 5299501

Proprietário: MARIANA L *****

Localização: RUA ESCOCIA

Nº: 41

Quadra: 7

Lote: 11

Complemento:

Bairro: CONJUNTO RESIDENCIAL ANUAR PACHA

Área Terreno: 180,00

Área Imóvel: 73,25

Área Estabelecimento: 73,25

O Imóvel acima descrito pertence à **MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA**

Uso Permitido

Exceção

Amostra 4

R\$ 240.000,00.

Lot. Residencial Pacha – Catanduva

Rua Escócia 41

23/03/2026



28386 - Conjunto Residencial Anuar Pacha - Catanduva
Rua Escócia, 164 - 15808-451

Ver site Placa Portais Não ocupado

Vendas:
R\$ 240.000,00

2 banheir(o)
Área construída: 98.92 m²
Área total: 182.62 m²

2 dorm sendo 1 suite(s)
2 garagem(ns) / 2 cob.
Ano de Construção: N/C
1 coxa, 1 lavanderia, 1 cozinha

1 sala(s)
IPTU: N/C
Recepção: N/C

1/17 - Foto

Amostra 5

R\$ 180.000,00.

Lot. Residencial Pacha – Catanduva

Rua Holanda 264

23/03/2026



34058 - Conjunto Residencial Anuar Pacha - Catanduva
Rua Holanda, 264 - 15808-453

Ver site Placa Portais Não ocupado Observações

Vendas:
R\$ 180.000,00

1 banheir(o)
Área construída: 104.70 m²
Área total: 180.00 m²

2 dorm
2 garagem(ns)
Ano de Construção: N/C
1 lavanderia, 1 cozinha, Aceita Imóvel, Quinza

1 sala(s)
IPTU: N/C
Recepção: N/C

1/6 - Foto

Amostra 6

R\$ 140.000,00.

Lot. Residencial Pacha – Catanduva

Rua Holanda 264

23/03/2026



~~2889~~ Conjunto Residencial Anuar Pacha - Catanduva
Rua Jamaica, 145 - 15808-448







 Versite
  Placa
  Portais
  Não ocupado
  Observações¹

 Categoria: **Ativo**
Casas/Padrão

 Vendas:
R\$ 140.000,00

 2 dorm

 1 banheiro(s)

 1 sala(s)

 IPTU: N/C

 1 garagem(ns)

 Área construída: 92,86 m²

 Área total: 180,00 m²

 Recepção: N/C

 Agendar

 Ano de Construção: N/C
1 cozinha



1/6 - Foto

Amostra 7

R\$ 190.000,00.

Lot. Residencial Pacha – Catanduva

Rua Lá Paz 243

23/03/2026



~~16370~~ Conjunto Residencial Anuar Pacha - Catanduva
Rua La Paz, 243 - 15808-456







 Versite
  Placa
  Portais
  Não ocupado

 Categoria: **Ativo**
Casas/Padrão

 Vendas:
R\$ 190.000,00

 2 dorm sendo 1 suite(s)

 3 banheiro(s)

 1 sala(s)

 R\$ 17,00 de IPTU

 1 garagem(ns)

 Área construída: 109,37 m²

 Área total: 180,00 m²

 Recepção: N/C

 Agendar!!!!

 Ano de Construção: N/C
1 lavanderia, 1 cozinha



1/11 - Foto