

# L A U D O P E R I C I A L

**PROCESSO DIGITAL: CLASSE: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS; ÁREA CÍVEL; CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; ASSUNTO: CONTRATOS BANCÁRIOS (FEITO Nº.1001476-23.2017.8.26.0370), EM CURSO POR ESTE JUÍZO E CARTÓRIO DO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL, DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA – SP..**

***EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS***

***EXECUTADOS: CELSO PEIXE E OUTRO***

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Inferência Estatística**

**LUIZ CARLOS PALIM**  
Engenharia de Avaliações



**L A U D O**

Composto por este requerimento de juntada, folhas impressas somente no anverso, conforme o índice abaixo:

**ÍNDICE:**

***página 03*** – preliminares e do imóvel objeto;

***página 16*** –da avaliação;

***página 28*** – resultado;

***página 30*** – encerramento.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



**Relatório do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e  
Regressão Linear por Inferência Estatística**

**LUIZ CARLOS PALIM**  
Engenharia de Avaliações



**PRELIMINARES**

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado, do imóvel residencial, situado nesta cidade e comarca de Monte Azul Paulista – SP., à Travessa Augusto Neves, nº.27, bairro Cruzeiro, de propriedades dos Executados. A vistoria ao imóvel ocorreu em 10 de maio de 2.018. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, MAIO DE 2018.

Para tanto, o perito desenvolverá os seus cálculos tomando como base em valores atuais ditados pelo mercado imobiliário local a partir de critérios técnicos, e após proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo, para os imóveis paradigmas, como também, para o imóvel avaliando.

**DO IMÓVEL OBJETO**

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

**Descrição: Matrícula nº.2.774**

MATRÍCULA 2774	FOLHA 01	<b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> fls. 121 Comarca de Monte Azul Paulista      Estado de São Paulo Florentino Irineu Sachetini Oficial
DATA 29/Setembro/1981	LIVRO N. 2-      REGISTRO GERAL	
O OFICIAL, Subst. <i>[Assinatura]</i> Otávio Pereira dos Santos		
<b>IMÓVEL:</b> TRAVESSA AUGUSTO NEVES, lado ímpar, composto de parte da data n.10, do quarteirão n.25, nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, Estado de São Paulo. - Um terreno foreiro que mede e confronta da seguinte forma: pela frente mede 10,00 metros e confronta com a Travessa Augusto Neves; do lado que confronta com a data n.11, mede 21,00 metros; do lado que confronta com a outra parte da data n.10, mede 27,00 metros; e, nos fundos confronta com a data n.3 de Antonio Xaraba, mede 10,00 metros, distando dito terreno 88,00 metros da esquina da Travessa Augusto Neves, com a Rua Moreira Cesar. - CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº.025.311. - - - - -		

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Uma casa residencial de tijolos e coberta de telhas, com a área de 92,30 metros quadrados, que recebeu o nº.27, situada nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, Estado de São Paulo, à TRAVESSA AUGUSTO NEVES, lado ímpar, composto de parte da data n.10, do quarteirão n.25, edificada em um terreno foreiro que mede e confronta da seguinte forma: pela frente mede 10,00 metros e confronta com a Travessa Augusto Neves; do lado que confronta com a data n.11 de Antonio Augusto Balsanelli, mede 21,00 metros; do lado que confronta com a outra parte da data n.10, de Moacir Guessi e sua mulher, mede 27,00 metros; e, nos fundos confronta com a data n.3 de Antonio Xaraba, mede 10,00 metros, distando dito terreno 88,00 metros da esquina da Travessa Augusto Neves, com a Rua Moreira Cesar;- CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB Nº.025.311.- Imóvel objeto da matrícula nº.2.774, livro N. 2, folha 01 do registro geral, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Monte Azul Paulista-SP.

Av.1-2774;-Por escritura de 06/outubro/1981, do Escrivão do 1º Cartório de --  
 Notas desta Comarca, João Francisco Massoneto, Interino, Lº 40, --  
 fls.36, prot. sob o n.9368, os proprietários autorizaram esta averbação, para  
 ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula de n.2774, confronta --  
 atualmente de um lado com a data n.11 de Antonio Augusto Balsanelli; do outro  
 lado com a outra parte da data n.10, de Moacir Guessi e sua mulher.-Mte.Az. -  
 Pta.,15/Outubro/1981.- O Oficial Maior, *[Assinatura]* (Otávio Pereira dos San-  
 tos).-Emls.\$300,00 Est.\$60,00 *[Assinatura]* 45,00 Total.\$405,00 Rec.5799

2774	02	SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO	
DATA		<i>Florentino Irineu Sachetim</i> OFICIAL	
02/fevereiro/2001		O OFICIAL, <i>[Assinatura]</i> LIVRO N.º 2- REGISTRO GERAL	
<p>Av-3-2774:-Por requerimento assinado em 04/janeiro/2001, em Mte. Azul Pta.-          SP, prot. sob o n.27.430 no protocolo 1-H, fls.168v, em data de 12/01/2001,          o proprietário <b>Celso Peixe</b> autorizou esta averbação, na matrícula n.2774,          para constar que <b>construiu</b> no terreno, dela objeto, uma casa residencial de          tijolos e coberta de telhas, com a área de 92,30 metros quadrados, que rece-          beu o nº27, com início em 19/10/1981 e término em 12/04/1982, com valor ven-          nal do IPTU de janeiro/2001 de R\$12.102,67, conforme prova a certidão de          08/01/2001 da Prefeitura Municipal local; foi apresentada e fica arquivada          em pasta própria sob o n. de ordem 667 a CND do INSS n.001492000-21022020,          expedida em data de 21/12/2000, pelo Instituto Nacional do Seguro Social.-          Mte. Azul Pta., 02/fevereiro/2001.-O Oficial, <i>[Assinatura]</i> (Floren-          tino Irineu Sachetim).- Emol. R\$83,50 Est. R\$26,72 Cart. R\$16,70 Total          R\$126,92 Recibo 40151.</p>			

**Observação:** verifiquei que o imóvel se encontra em posse de terceiros, da Sra. Mirian Fernandes Pereira; feito as devidas medições, constatei que o imóvel atualmente é de uso residencial, e possui aproximadamente a área construída de 189,48 metros quadrados. Também verifiquei que o terreno possui de frente 10,00 metros como se encontra na matrícula, e de fundos uma metragem de 11,00 metros, divergindo dos 10,00 metros mencionados na matrícula. Verifiquei também que a profundidade é de 22,45 metros, pelo lado esquerdo, de quem da travessa olha para o imóvel. Verifiquei também que a profundidade é de 29,16 metros, pelo lado direito, de quem da travessa olha para o imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE PIZARRO, liberado nos autos em 19/11/2018 às 17:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001476-23.2017.8.26.0370 e código 349004E.

Portanto, futuramente o proprietário poderá estar fazendo a retificação de área do mesmo.

A **área averbada construída** que consta na Matrícula de n.2.774 **é de 92,30 metros quadrados**. A **área construída atual aproximada** constatada através das medições realizadas é de **189,48 metros quadrados**. Portanto, **faltando a averbar uma área construída de aproximadamente 97,18 metros quadrados**.

O terreno é todo fechado, no alinhamento por portão eletrônico basculante, e, portão de uma folha de abrir de ferro. Nas laterais e fundos pela própria construção e muros.

*O imóvel, portanto, fica da maneira que segue discriminado:*

*Área do terreno aproximada:* 252,24 m<sup>2</sup> (10,00m x 22,45m x 29,16m x 11,00m);

*Área total construída aproximada:* 189,48 m<sup>2</sup> (total).

O imóvel é constituído de **um prédio residencial**, enquadrando a construção com 189,48 m<sup>2</sup>, da maneira que se encontra, na Classe Residencial, Grupo Casa, **Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no mínimo em 1,212 a máximo de 1,560 de R<sub>8</sub>N, **passando no Excel** todas as etapas construtivas, **desde a locação da obra até a limpeza do imóvel**, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **1,55**.

 <b>ibape SP</b> Qualidade em perícias e avaliações		INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO www.ibape-sp.org.br			
		<b>3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N</b> A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R <sub>8</sub> N do SINDUSCON/SP. <b>A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.</b>			
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo			Acima de 2,89

O imóvel possui as seguintes acomodações e respectivos acabamentos:

A construção é constituída de um prédio residencial unifamiliar, constituída de 1 casa, construída de tijolos pó de mico com massa de assentamento constituída de cal e cimento, com parte da cobertura de telhas de barro tipo romanas e outra



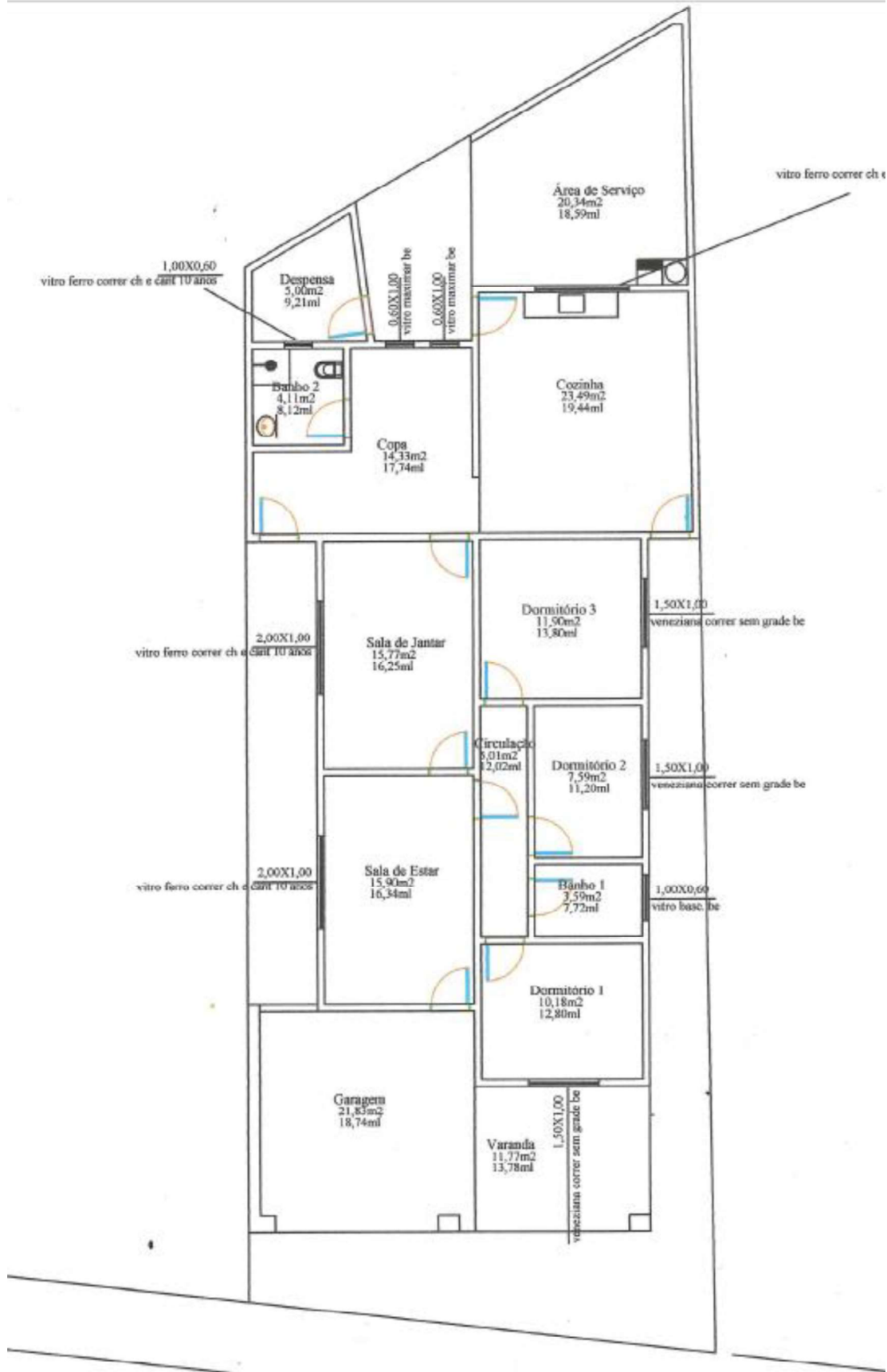
parte com cobertura em laje. As paredes internas estão todas rebocadas e pintadas à base de látex, e externamente parte com pintura à base de látex e outra em tijolos aparentes. As esquadrias são de ferro e madeira, e as de ferro receberam pintura esmalte e as de madeira esmalte e verniz. O calçamento na área molhada do quintal e corredores externos estão revestidos com piso cerâmico, e uma pequena área junto ao portão eletrônico é constituído por piso cimentado desempenado. O calçamento do passeio é revestido de piso cimentado.



Acompanhe abaixo tendo o croqui, apresentado à folha seguinte, para uma melhor compreensão:

## **BLOCO RESIDENCIAL – PRINCIPAL TÉRREO:**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE PIZARRO, liberado nos autos em 19/11/2018 às 17:11.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001476-23.2017.8.26.0370 e código 349004E.





**Garagem (Área = 21,83m<sup>2</sup>; Perímetro = 18,74ml):** piso cerâmico decorado em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, paredes e pilares em tijolos pó de mico aparentes assentados com argamassa constituída de cal e cimento, pintura na laje e faixas nas paredes à base de látex, pé direito de 2,64 metros, e sem cobertura de telhas;

**Varanda (Área = 11,77m<sup>2</sup>; Perímetro = 13,78ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, e com pintura à base de látex em bom estado, paredes e pilares em tijolos pó de mico aparentes assentados com argamassa constituída de cal e cimento, e com faixas nas paredes e laje com pintura à base de látex, pé direito de 2,45 metros aproximadamente, e sem cobertura de telhas;



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



**Sala de Estar (Área = 15,90m<sup>2</sup>; Perímetro = 16,34ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, porta de entrada com uma folha de abrir em madeira almofadada em bom estado, paredes e laje com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,86 metros, vitro de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras de correr em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



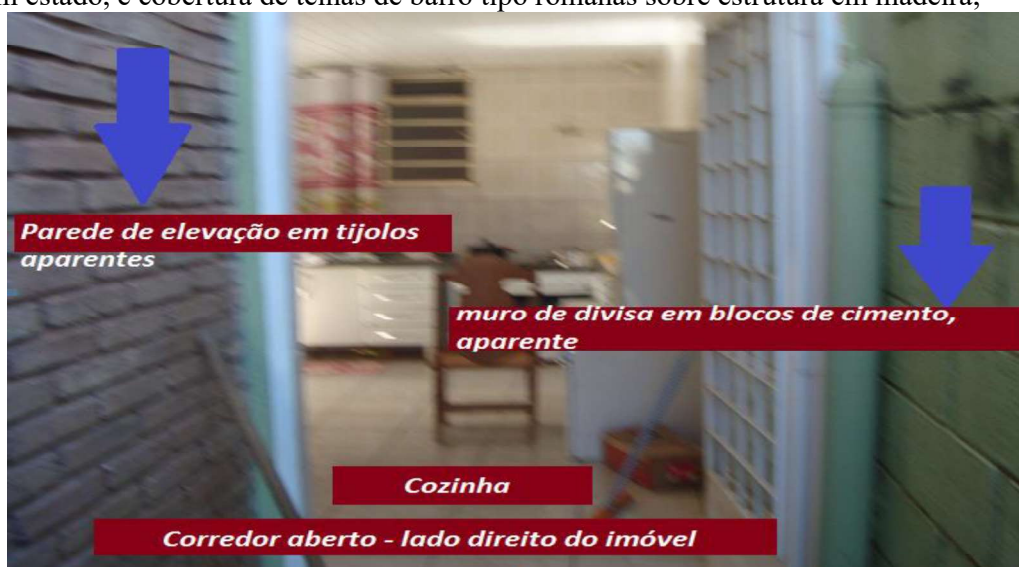
**Sala de Jantar (Área = 15,77m<sup>2</sup>; Perímetro = 16,25ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, porta de madeira compensado com uma folha de abrir, em bom estado, na passagem para a Sala de Estar, e porta de uma folha de abrir em ferro e vidro na passagem para a Copa, paredes com revestimentos cerâmicos decorados até a altura do teto, laje com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,86 metros, vitro de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras de correr em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;



**Copa (Área = 14,33m<sup>2</sup>; Perímetro = 17,74ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, porta de abrir em ferro e vidro em bom estado, na passagem para o corredor externo, paredes com pintura grafiato até a altura do teto, laje com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,40 metros, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;



**Cozinha (Área = 23,49m<sup>2</sup>; Perímetro = 19,44ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em PVC em bom estado, porta de abrir em ferro e vidro em bom estado, na passagem para o corredor externo, porta de abrir em ferro laminado para os fundos, balcão em granito polido separando a Cozinha da Copa, pia em granito polido com cuba em inox e armário, paredes com revestimentos cerâmicos até a altura do teto, em bom estado, pé direito de 2,40 metros, vitro de 2,00m x 1,00m em ferro cantoneiras de correr em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;







**Circulação (Área = 5,01m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,02ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, paredes e laje com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,86 metros, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;





**Banho 1 (Área = 3,59m<sup>2</sup>; Perímetro = 7,72ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, bacia com válvula de descarga em bom estado, lavatório com pedra em granito, revestimentos cerâmicos até a altura do teto, em bom estado, vidro basculante em cantoneiras de ferro de 1,00m x 0,60m em bom estado, porta em madeira compensado com pintura verniz em bom estado de conservação, box em material acrílico até a altura de 1,90 metros, laje com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,86 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 1 (Área = 10,18m<sup>2</sup>; Perímetro = 12,80ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, armário embutido em madeira maciça de 2,95 metros de comprimento por 2,86 metros de altura, porta de madeira compensado com uma folha de abrir, em bom estado, laje e paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,86 metros, veneziana de ferro sem grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 2 (Área = 7,59m<sup>2</sup>; Perímetro = 11,20ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, porta de madeira compensado com uma folha de abrir, em bom estado, laje e paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,86 metros, veneziana de ferro sem grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

**Dormitório 3 (Área = 11,90m<sup>2</sup>; Perímetro = 13,80ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, armário embutido em madeira maciça de 3,40 metros de comprimento por 2,86 metros de altura, porta de madeira compensado com uma folha de abrir, em bom estado, laje e paredes com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,86 metros, veneziana de ferro sem grade de proteção, de 1,50m x 1,00m em bom estado, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;



**Banho 2 (Área = 4,11m<sup>2</sup>; Perímetro = 8,12ml):** piso cerâmico em bom estado, forro em laje pré-moldada com moldura em gesso no perímetro, bacia com válvula de descarga em bom estado, lavatório com coluna em bom estado, revestimentos cerâmicos até a altura do teto, em bom estado, vidro basculante em cantoneiras de ferro de 1,00m x 0,60m em bom estado, porta em madeira compensado com pintura esmalte em bom estado de conservação, box em material acrílico até a altura de 1,90 metros, laje com pintura à base de látex em bom estado, pé direito de 2,86 metros aproximadamente, e cobertura de telhas de barro tipo paulistinha sobre estrutura em madeira;



**Despensa (Área = 5,00m<sup>2</sup>; Perímetro = 9,21ml):** piso cerâmico decorado em bom estado, forro em PVC inclinado, porta de ferro laminado com uma folha de abrir, em regular estado, pé direito de 2,30 metros, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, e cobertura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

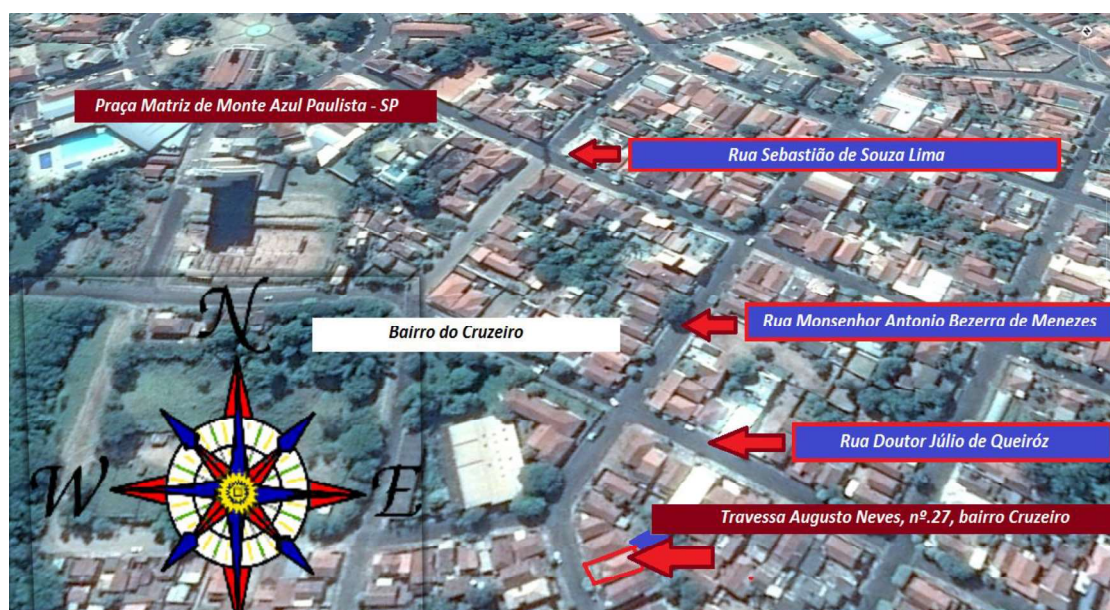


Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



**Área de Serviço (Área = 20,34m<sup>2</sup>; Perímetro = 18,59ml):** piso cerâmico em médio estado, sem forro, pé direito de 2,70 metros aproximadamente, paredes com pintura à base de látex, precisando de nova pintura, parte com revestimentos cerâmicos compreendendo 5,30 metros de comprimento por 1,20 metros de altura, tanque duplo em material granilite, e estrutura de telhas de barro tipo romanas sobre estrutura em madeira;

À seguir é apresentado a vista aérea do imóvel avaliando, da forma como o qual está inserido dentro do contexto urbano do município de Monte Azul Paulista-SP., conforme a ilustrações:



Situação do imóvel avaliando dentro do contexto urbano, indicado com seta em cor vermelha, na parte inferior da foto acima especificada, à Travessa Augusto Neves, nº.27, bairro Cruzeiro.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



## DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, o avaliador utilizará o método comparativo direto de dados de mercado com auxílio da inferência estatística por regressão linear, para medir o grau de precisão dos dados amostrais, como também amplitude do intervalo de confiança em 80% em torno do valor central da estimativa, ou média, desvio padrão, resíduos das variáveis, análise de aderência, entre outros fatores mais. Este avaliador elaborou uma pesquisa de preços, selecionando quinze elementos de imóveis transacionados e ofertas, sendo atendido a condição para avaliação no grau I, II ou III, onde assim será obtido o valor construído médio de mercado para a cidade de Monte Azul Paulista. Para calcular o valor médio da construção de mercado, foi procedido o cálculo, passando no excel todas as etapas construtivas, achando o padrão, o absoletismo, lançando todos os dados levantados passados para o programa de cálculo por inferência estatística processar o balanceamento da homogeneização criando uma variável independente área construída, uma variável independente padrão construtivo, uma variável independente oferta, e uma variável dependente valor unitário, tudo da mesma maneira que foi procedido para o imóvel em questão.

Para se determinar o valor da construção dos paradigmas, foi aplicada à fórmula preconizada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), em conjunto com a tabela fornecida por esse mesmo Instituto, nos servindo apenas para aferição do padrão, já que esse avaliador passa todos os dados coletados na vistoria para um programa instalado no computador, que servirá também apenas para aferição. Terminando de efetuar o cálculo pelo computador, este avaliador, por cautela, faz a aferição dos materiais e mão de obra local manualmente, levantando como por exemplo, área de esquadrias, vidros, portas, comprimento de rufos, vigas aéreas, etc., assim, no final acha-se o coeficiente do padrão de mercado já adaptado para o município de Monte Azul Paulista tanto para os imóveis comparativos como para o avaliando, dentro de uma mesma metodologia e critério.

## ELEMENTOS DE PESQUISA

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

**Modelo:** regressão linear

**Data de referência:**

Sexta feira, 15 de dezembro de 2017

**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

**Estatísticas:**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9365755 / 0.9482108
Coeficiente de determinação:	0.8771737
Fisher - Snedecor:	30.95
Significância do modelo (%):	0.01

### Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

### Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1.232	3	0.411	30.947
Não Explicada	0.172	13	0.013	
Total	1.404	16		

### Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8.228567705 - 0.4247995325 * \ln(\text{Area total}) + 0.2068486923 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB} - 0.006362771763 * \text{Evento}$

### Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +3697.085224 * e^{(-0.4247995325 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(+0.2068486923 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})} * e^{(-0.006362771763 * \text{Evento})}$

### Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +3746.463865 * e^{(-0.4247995325 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(+0.2068486923 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})} * e^{(-0.006362771763 * \text{Evento})}$

### Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +3771.399952 * e^{(-0.4247995325 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(+0.2068486923 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})} * e^{(-0.006362771763 * \text{Evento})}$

### Testes de Hipóteses:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	-7.41	0.01
Padrão construtivo - CUB	x	4.67	0.04
Evento	x	-0.10	91.96
Valor unitário	ln(y)	26.92	0.01

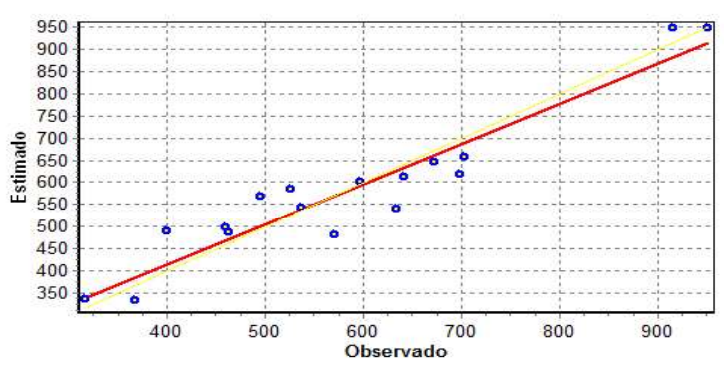
**Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	-0.06	0.69
Evento	0.39	0.15
Valor unitário	-0.82	0.90

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Evento	0.05	0.07
Valor unitário	0.51	0.79

Correlações parciais para Evento	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.29	0.03

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**

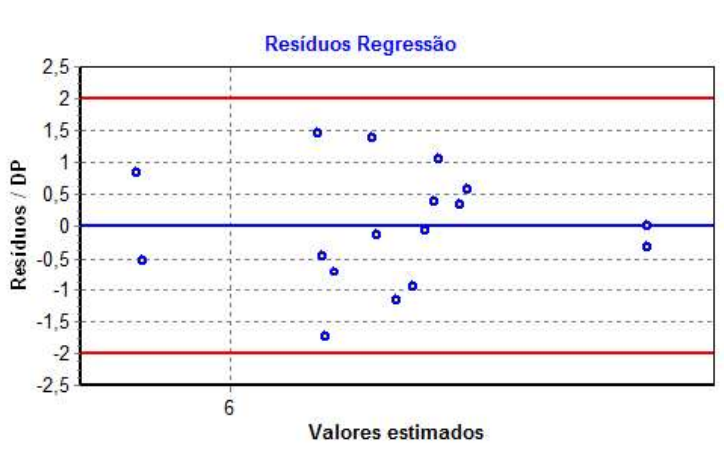




Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Endereço / 1		Rua Izué Blanco de Lima, nº.53								
D...		Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do ...	Area total	Padrão c...	Evento	Valor unit...
1	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Izué Blanco de Lima, nº...	Residência	Jardim Itamaraty	Aparecido Gurjon	17 99152 9898	280,00	2,20	0	633,12
2	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua São Pedro, s/ nº	Residência	Centro	Aparecido Gurjon	17 99152 9898	250,00	2,40	1	525,00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Maria B. Barato, 81	Residência	Residencial Pai...	Aparecido Gurjon	17 99152 9898	140,00	1,73	0	701,89
4	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Floriano Peixoto, 278	Residência	Centro	Fernando Barbeiro	17 3361 2180	250,00	1,50	0	400,00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Lourenço Gonçalves Bu...	Residência	Residencial Bar...	Adílio Imóveis	17 3361 3172	55,05	1,59	0	950,08
6	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Lourenço Gonçalves Bu...	Residência	Residencial Bar...	Adílio Imóveis	17 3361 3172	55,05	1,59	0	913,98
7	<input checked="" type="checkbox"/>	Praca Aurélio Blanco, 78	Residência	Centro	Aparecido Gurjon	17 99152 9898	283,95	2,30	1	535,92
8	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Nabor Fausto David, 170	Residência	Jardim São Seb...	Jornal-Imobiliária ...	17 3361 5577	185,99	1,63	1	494,78
9	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Manoel Fumeiro, 425	Residência	Jardim São Fran...	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	221,10	1,26	1	462,67
10	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Lourenço Gonçalves Bu...	Residência	Residencial Bar...	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	140,00	1,30	0	596,70
11	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Lourenço Gonçalves Bu...	Residência	Residencial Bar...	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	162,00	1,72	1	640,97
12	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Marconi, 425	Residência	Centro	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	141,48	1,67	0	671,05
13	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Abel Joaquim Conceicã...	Residência	Residencial Bar...	Placa fixada na rua	17 99121 0267	155,00	1,65	0	698,34
14	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Valdomiro Wohnrath, 15...	Residência	Residencial Bar...	Aparecido Gurjon	17 99152 9898	320,00	2,10	0	459,23
15	<input checked="" type="checkbox"/>	Praca Newton Prado, 54	Residência	Centro	Jornal-Imobiliária G...	17 3361 5577	302,69	1,85	1	570,74
16	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Elizeu Dorival Barato	Residência	Pajussara	Jornal-Imobiliária G.	17 3361 5577	300,00	0,04	1	366,67
17	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Elizeu Dorival Barato	Residência	Pajussara	Anúncio no Muro	11 99385 1812	300,00	0,06	0	316,67

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº.01**



Casa residencial situada à Rua Izué Blanco Lima, n.53, Jardim Itamaraty;

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº.02**



Casa residencial situada à Rua São Pedro, s/n., Centro;

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº.03**



Casa residencial situada à Rua Maria B. Barato, 81, Residencial Pajussara;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE PIZARRO, liberado nos autos em 19/11/2018 às 17:11.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001476-23.2017.8.26.0370 e código 349004E.

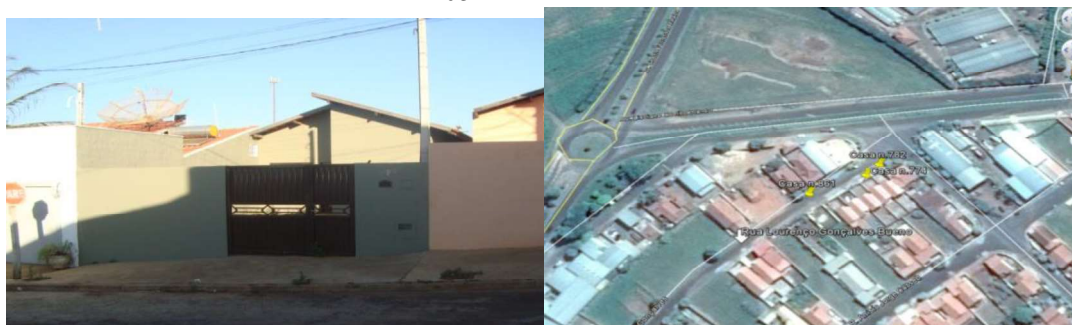


ELEMENTO COMPARATIVO Nº.04



Casa residencial situada à Rua Floriano Peixoto, 278, Centro;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.05



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 790, Residencial Baraldi;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.06



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 782, Residencial Baraldi;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.07



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



Casa residencial situada à Praça Aurélio Blanco, 78, Jardim Itamaraty;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.08



Casa residencial situada à Rua Nabor Fausto David, 170, Bairro Jardim São Sebastião;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.09



Casa residencial situada à Rua Manoel Fumeiro, 425, Jardim São Francisco;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.10



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 861, Residencial Baraldi;

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.11



Casa residencial situada à Rua Lourenço Gonçalves Bueno, 554, Residencial Baraldi.

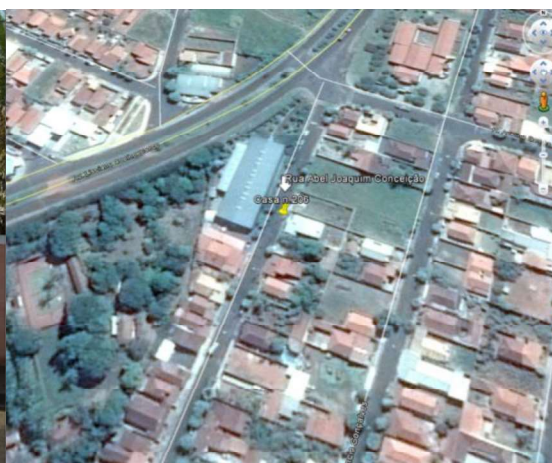


ELEMENTO COMPARATIVO Nº.12



Casa residencial situada à Rua Marconi, 425, Jardim Itamaraty.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.13



Casa residencial situada à Rua Abel Joaquim Conceição, 206, Residencial Baraldi.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.14

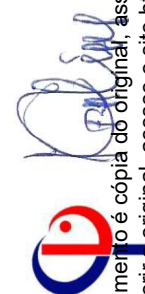


Casa residencial situada à Rua Valdomiro Wohnrath, 15, Residencial Baraldi.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº.15

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE PIZARRO, liberado nos autos em 19/11/2018 às 17:11.  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001476-23.2017.8.26.0370 e código 349004E.







Casa residencial situada à Praça Newton Prado, 54, Centro.

**MEMORIAL DE CÁLCULOS PARA ENCONTRAR O VALOR DO IMÓVEL  
AVALIANDO SITUADO À TRAVESSA AUGUSTO NEVES, 27, BAIRRO DO  
CRUZEIRO**



Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE PIZARRO, liberado nos autos em 19/11/2018 às 17:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001476-23.2017.8.26.0370 e código 349004E.

## CALCULANDO O VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL

VC = ?

Cálculo do valor do terreno em questão:

Sendo que:  $Cf = (Fe / Fr)^{1/4}$ , dentro dos limites  $Fr \leq Fe \leq 2 \times Fr$ , e  $Pma \leq Pe \leq 2 \times Pma$  \  $Vt = V \times A \times (Pma / Pe)^{1/2}$ , então, sabemos que:

Cf = coeficiente de valorização ou desvalorização da frente

Fe = frente efetiva = 10,00 m

Fr = 10,00 m (residências; Zona 3).

Pma = Profundidade máxima

Pmi = Profundidade mínima

Sabe-se que:

Sendo  $V1 = R\$.180,00 / m^2$ , fica como segue adiante:

$Pe = 250,31 m^2 / 10,00 m = 25,03 m$

Portanto, fora do intervalo:  $20,00 m < Pe < 40,00 m$ , e sendo  $Fr = 10,00 m$ , fica:

7	m2	m2 corrente	Testada	Profundidade	Padrão Frente	Padrão Prof.	Fator testada	Fator profundidade	Fator Área	caimento	Fator esquina	Fator Praça	Total
8	250,31	R\$ 180,00	10,00	25,03	10,00	40,00	1,000000	1,000000	1,060346297	0,95	1,00	1,00	R\$ 45.386,01

$Vt = [(250,31 m^2 * R\$.180,00 / m^2) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,060346297 \times 0,950 \times 1,00 \times 1,00]$

$Vt = R\$.45.055,80 * 1,007328982$

**$Vt = R\$.45.386,01$**

VC = ?

Área = construída A = 189,48 m<sup>2</sup>.

$R8N_{MÍNIMO}$  CUB de mercado = R\$.513,01/m<sup>2</sup>

.q = valor unitário; q é variável segundo o padrão da construção; q = 1,55 (para toda a área de 189,48 m<sup>2</sup>, Residência de Padrão Médio).

Idade aparente = n anos (variável segundo a conservação e absoletismo funcional);  $D = (1 - 0,015)^n$

Sendo, n = sendo o número de anos aparente. D = 0,950 (3,00 anos);



Sabendo-se que:

$$VC = \text{Área} \times q \times D$$

depreciação	m2	R8N	padrão	
0,95	189,48	513,01	1,528607326	
<b>0,950</b>	<b>189,48</b>	<b>513,01</b>	<b>1,55</b>	<b>R\$ 143.134,56</b>

Substituindo fica:

$$VC \text{ mínimo} = 189,48 \text{ m}^2 \times 1,55 \times \text{R\$}513,01 / \text{m}^2 \times 0,950$$

$$VC \text{ mínimo} = \text{R\$}143.134,56$$

$$VI = V_t + VC$$

$$VI = \text{R\$}45.386,01 + \text{R\$}143.134,56$$

**VI mínimo = R\$.188.520,57 para o valor mínimo de mercado**

### Levantamento dos custos aproximados para regularizar o imóvel avaliando:

1 – Regularização de Planta da Residência na Prefeitura Municipal: aproximadamente R\$.1.000,00 – Honorários do Engenheiro Civil;

2 – Taxa de Aprovação da Planta na Prefeitura (189,48m2 – 92,30m2 averbada): 97,18 m2 x R\$.5,24/m2 aproximadamente = R\$.509,22;

3 – CND na Receita Federal, utilizando a tabela do Sinduscon/SP: Como temos Casa Residencial 189,48m2 – 92,30m2 = 97,18m2

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DENISE PIZARRO, liberado nos autos em 19/11/2018 às 17:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001476-23.2017.8.26.0370 e código 349004E.

**(construção = 40,16m<sup>2</sup>; varandas = 57,02 m<sup>2</sup>), o recolhimento de guia segue conforme cálculos:**

Custo Global da Obra: CGO é obtido com a multiplicação da área, já aplicados os redutores, pelo CUB previamente definido.

No nosso caso: 189,48m<sup>2</sup>, CUB padrão residencial em abril de 2018, com desoneração:

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, abril de 2018 em R\$/m<sup>2</sup>**

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
R-1	1.235,81	0,19	R-1	1.516,83	0,17	R-1	1.826,72	0,20
PP-4	1.127,65	0,27	PP-4	1.428,24	0,23	R-8	1.465,39	0,25
R-8	1.073,95	0,29	R-8	1.242,85	0,24	R-16	1.568,20	0,28
PIS	836,83	0,18	R-16	1.204,80	0,26			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

- 1)  $R-1 = CUB = R\$.1.516,83/m^2 - (RMT) - \text{para a construção fechada R-1};$
- 2)  $e \text{ para as varandas PIS } R\$.836,83 / m^2, \text{ fica como segue:}$

Remuneração de Mão de Obra Total: RMT será calculada mediante a aplicação dos percentuais definidos no Art. 351 na proporção do escalonamento por área, sobre o CGO obtido na forma do art. 350, e somando os resultados obtidos em cada etapa:

*I – sobre os primeiros 100m<sup>2</sup>, será aplicado o percentual de 4%;*

*II – sobre os próximos 100m<sup>2</sup> e até 200m<sup>2</sup>, será aplicado o percentual de 8% ;*

*III – acima de 200m<sup>2</sup> e até 300m<sup>2</sup>, será aplicado o percentual de 14% ;*

*IV – para a área restante acima de 300m<sup>2</sup>, será aplicado o percentual de 20%.*

Área Faixa	Custo Global (Área da Faixa X CUB)	% Mão de Obra (MO)	Remuneração de Mão de Obra
7,70 m <sup>2</sup> , residencial varandas	6443,59	4	257,74
49,32 residencial (varandas )	3.301,80	8	264,14
40,16 residencial construção fech	60.915,89	8	4.873,27
-	-	14	-
Total Global	70.661,28	Total	5.395,15 (RMT)

**PASSO 4: CÁLCULO DO IMPOSTO DEVIDO**

O valor da RMT obtido será a base de calculo para a aplicação dos seguintes percentuais: 20% INSS (patronal), 8% segurado, 3% RAT e 5,8% outras entidades. Total: 36,8%

$$\text{CONTRIBUIÇÃO DEVIDA POR AFERIÇÃO} = \text{RMT} \times 36,8\% = \text{R\$ } 5.395,15 \times 36,8\% =$$

$$\text{CONTRIBUIÇÃO DEVIDA POR AFERIÇÃO} = \text{R\$ } 1.985,41 \text{ (Casa Residencial)}$$

**CÁLCULO DO CUSTO GLOBAL (CGO) E DA REMUNERAÇÃO DE MÃO DE OBRA TOTAL**

(RMT) – Casa Residencial

(Base legal: Art. 350, 351 IN 971/2009)

**4 – Viagens a Bebedouro para pegar a CND, e outras taxas, por exemplo de Habite-se e Certidões, estimando-se em um total de R\$.200,00;**

**5 – Averbação da construção – Casa Residencial no Cartório de Registro de Imóveis: devido o prédio avaliando enquadrar na faixa de padrão normal R– 1 (Padrão Normal – pavimento térreo com 3 dormitórios), e PIS o Custo do m2 segundo a tabela é de: (R\$.836,83/m2 x 57,02m2) + (R\$.1.516,83/m2 x 40,16m2) = R\$.47.716,05 + R\$.60.915,89 = R\$.108.631,94. Consultando a Tabela de Recolhimentos Referentes a Averbações fixados na parede da entrada do CRI Local, resulta em um recolhimento de R\$.387,60;**

**Total Aproximado dos Gastos para Regularização do Imóvel: R\$.1.000,00 + R\$.509,22 + R\$.1.985,41 + R\$.200,00 + R\$.387,60 = R\$.4.082,23 aproximadamente ao valor, é estimado, podendo sofrer alterações;**

**Deduzindo o valor estimado do total dos gastos acima encontrado, o VI passa a ser o seguinte, nos diferentes casos, no valor de mercado mínimo:**

$$\text{VI}_{\text{mínimo de mercado}} = \text{R\$ } 188.520,57 - \text{R\$ } 4.082,53$$

**$\text{VI}_{\text{mínimo de mercado}} = \text{R\$ } 184.438,04$  (Cento e Oitenta e Quatro Mil, Quatrocentos e Trinta e Oito Reais e Quatro Centavos), para o valor de mercado mínimo, já deduzidos os custos para averbar a construção do imóvel.**

**RESULTADO**

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor mínimo de

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409



mercado para o imóvel, situado à Travessa Augusto Neves, nº.27, bairro do Cruzeiro, é de **R\$.184.438,04 (Cento e Oitenta e Quatro Mil, Quatrocentos e Trinta e Oito Reais e Quatro Centavos).**

**Conforme folhas 128 dos autos:**

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **1001476-23.2017.8.26.0370**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
 Exequirente: **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS**  
 Executado: **Celso Peixe e outro**

Em Monte Azul Paulista, aos 10 de abril de 2018, no Cartório da Vara Única, do Foro de Monte Azul Paulista, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "Um imóvel residencial, localizado neste Município de Monte Azul Paulista-SP., à Travessa Augusto Neves, nº 27, e seu respectivo terreno foreiro, objeto da matrícula nº 2.774, do livro nº 2 de Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Monte Azul Paulista-SP., do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Celso Peixe, CPF nº 746.595.618-87 e Vera Lúcia Urrutia Peixe, CPF nº 746.595.618/87. O(A)s depositário(a)s não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Portanto, a parte ideal penhorada de **100,00%** do imóvel desta matrícula n.2.774, corresponde ao valor de **R\$.184.438,04 (Cento e Oitenta e Quatro Mil, Quatrocentos e Trinta e Oito Reais e Quatro Centavos).**

### ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o presente laudo ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito no trâmite normal dos autos, e que vai por mim assinado nesta e vistado nas restantes.

Monte Azul Paulista, 18 de maio de 2018.



**LUIZ CARLOS PALIM**  
*Engenheiro Civil*  
*Perito Judicial*  
**CREA SP n°.060.146.686-3**  
**CRECI SP n°.184.056-F da 2ª. Região**