

cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil fls. 1140
CREA: 0400-29.956/5

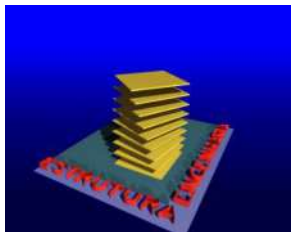
av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA COMARCA DE
ÁGUAS DE LINDÓIA - SP

Processo nº: 0000527-75.2022.8.26.0035
Exequente: Itau Unibanco S.A.
Executado: Daisa Industria Metalurgica Ltda e Outros

Cláudio Humberto Fazolin, infra-assinado, Engenheiro, CREA 0400299565 – SP, Perito Judicial nomeado por V.Exa. nos autos do processo acima em referência, em trâmite perante esse E. Juízo e respectivo Cartório, movida por BANCO ITAU S.A. em face de DAISA INDUSTRIA METALURGICA LTDA. E OUTROS, após realizar as vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa missão delegada, vem, com o devido respeito perante Vossa Excelência, apresentar os resultados dos trabalhos que vão consubstanciados no seguinte:

Laudo



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil fls. 1151
CREA: 0400-29.956/70

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de mercado referente aos apartamentos nº. 72 e nº. 73, situados no 7º andar do Condomínio Edifício Portinari, situado com frente para a Rua Professora Carolina Froes Mendes, nº. 244, no município de Águas de Lindoia, SP, pertencente a executada Daisa Industria Metalúrgica Ltda. E Outros, matriculados sob nºs. 1.058 e 1.057 respectivamente, no Cartório de Registro de Imóveis de Águas Lindoia, estando cadastrado junto à municipalidade sob nº 01.02.006.0323.035 e 01.02.006.0323.036.

2. DA NOMEAÇÃO

Nomeado às folhas 97, como Perito Judicial no feito, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue.

3. DA VISTORIA

Após o estudo criterioso da matéria, esta Vistoria Oficial no dia 15 de maio de 2025, quinta-feira, às 9:00 horas, marcados com a devida antecedência, conforme dita o artigo 474, do novo Código de Processo Civil, fez a diligência ao local onde se localiza o imóvel, para a devida vistoria e verificação, buscando observar todas as características funcionais, estéticas e operacionais, ou seja, detalhes do imóvel que pudessem trazer elementos de interesse principalmente no que diz respeito à formação dos valores de mercado do referido imóvel. Ressalta-se que a vistoria se desenvolveu não somente no imóvel citado, mas também em todo o entorno da área, buscando a caracterização de imóveis ofertados à venda, que se mostraram semelhantes em diversos aspectos, ao imóvel ora avaliando.

4. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis objeto da presente avaliação são representados pelos apartamentos sob nº 72 e 73, localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Portinari nº. 244, situado na Rua Professora Carolina Froes Mendes, perímetro urbano, Águas de Lindoia – SP, CEP 13940-000. A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel em relação ao seu entorno.

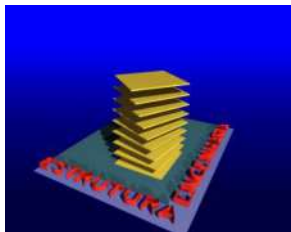


Figura 1 - Visão do local de inserção através de imagem de satélite

5. DO ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor de Águas de Lindoia - Lei municipal nº. 3516 de 2024, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo, a região onde o imóvel se insere pertence à zona ZC, zona de centralidade, localizada na Macrozona Urbana.

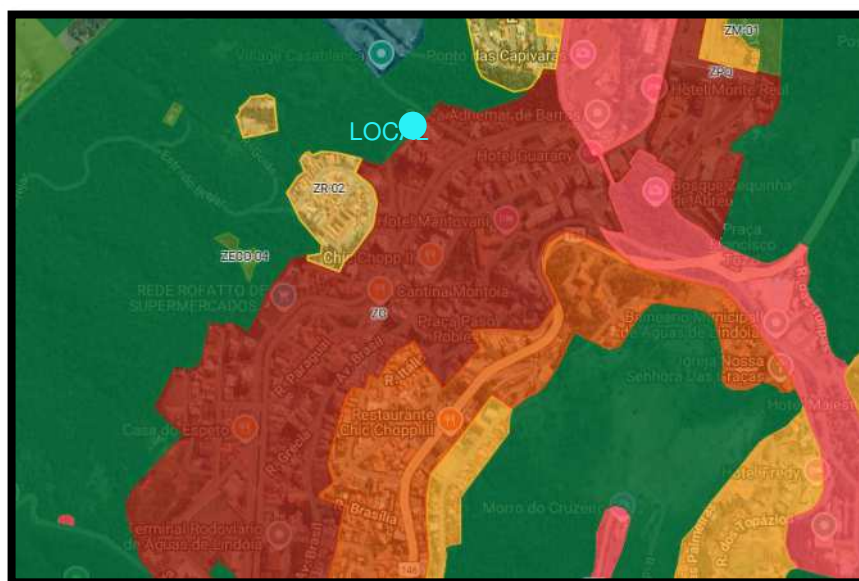
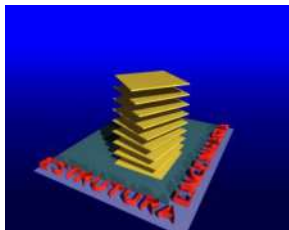


Figura 2 - Fragmento do mapa oficial do zoneamento da cidade de Águas de Lindoia



6. DAS CARACTERÍSTICAS REGIONAIS

O local onde se encontra o imóvel constitui-se região de fácil acesso, e apresenta características de uso misto, porém com predominância residencial.

A ocupação no âmbito local se dá pela observação de casas, sobrados, edifícios, padarias, farmácias, rede bancária e demais serviços diversificados ao longo dos logradouros próximos.

A Rua Professora Carolina Froes Mendes, onde se localiza o imóvel, possui traçado retilíneo com mão dupla de direção em frente ao imóvel em exame, e apresenta todos os principais melhoramentos urbanos como: Rede de distribuição de água potável, rede de afastamento de esgotos sanitários, rede de afastamento de águas pluviais, rede de distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicações, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios pavimentados em ambos os lados da via, etc.

Importante ressaltar que tais melhoramentos foram observados em toda a região circunvizinha ao imóvel em exame.

A fotografia abaixo ilustra claramente parte das benfeitorias acima descritas.

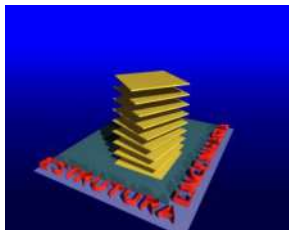


Figura 3 - Ilustração da Rua Professora Carolina Froes Mendes em frente ao imóvel em exame

7. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

A) CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO E ÁREAS COMUNS

O acesso ao edifício se dá através de portão para pedestres e portão para automóveis situados com frente para a Rua Professora Carolina Froes Mendes. O prédio foi



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil fls. 1184
CREA: 0400-29.956/7

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

construído em concreto armado, com fechamento em alvenaria convencional. Possui 7 pavimentos com 4 apartamentos por andar e 1 pavimento com de cobertura tipo duplex.

As faces externas tiveram acabamentos com massa grossa com aplicação de textura e pintura acrílica. As esquadrias são de alumínio e envidraçadas possuindo blecaute nos dormitórios.

O edifício conta com *hall* de entrada, uma piscina, salão de jogos e salão de festas com pequena cozinha e banheiros para cada sexo - destinada ao uso comum. As vagas de garagens estão distribuídas parte no andar térreo e no subsolo em toda sua totalidade.

O hall de entrada do edifício assim como o hall dos elevadores e o próprio elevador possui piso de granito com rodapé de madeira.

O salão de festas, cozinha, banheiros, salão de jogos tem piso cerâmico (porcelanato). No banheiro e cozinha as paredes estão revestidas com azulejo cerâmicos, nos demais ambientes acima, as paredes e os tetos tem acabamento em gesso e pintura em PVA.

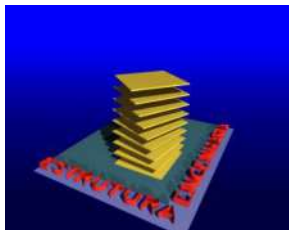
A o deck da piscina tem piso cerâmico antiderrapante e nas bordas da piscina granito flameado com rodapés acompanhando do mesmo tipo do piso.

A piscina é de alvenaria e revestida com azulejos cerâmicos e na cascata tem acabamento em pedra madeira.

No subsolo o acabamento das paredes é em massa grossa sarrafeada e o piso de cimento queimado com demarcações pintadas de esmalte sintético com os números referentes ao apartamento que foram designados.



Figura 4 - Fachada do edifício



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/5

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.:(19) 99210-1799



Figura 5 - Portão de veículos com rampa de acesso às garagens

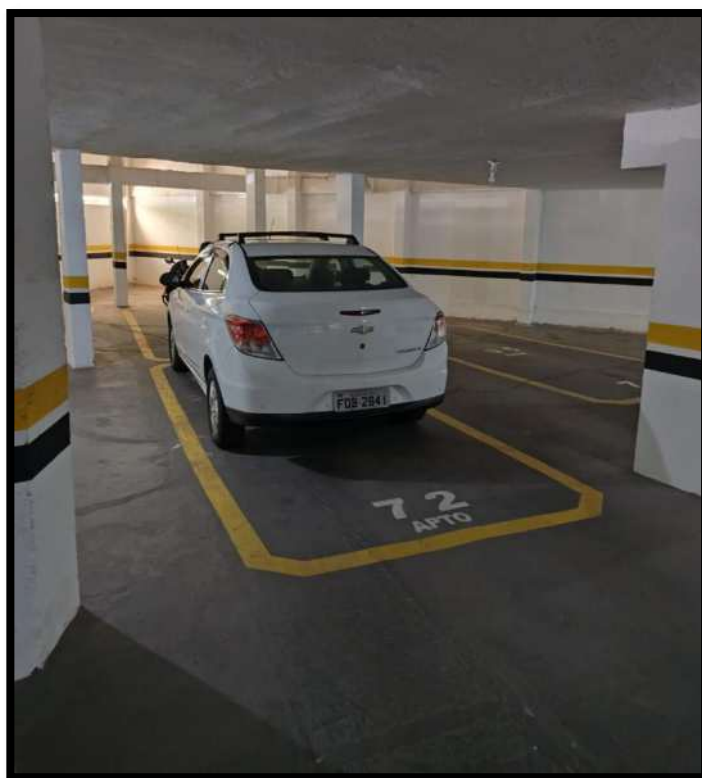
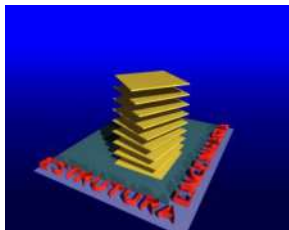


Figura 6 – Vagas demarcadas do apartamento avaliado 72

Este documento é original digitalizado e assinado digitalmente pelo **GOVÃO BRASIL** em 05/09/2022 às 7:39, sob o código 000632-78.2022.8.26.0004 e código 916038194. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000632-78.2022.8.26.0004 e código 916038194.



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil fls. 1206
CREA: 0400-29.956/7

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

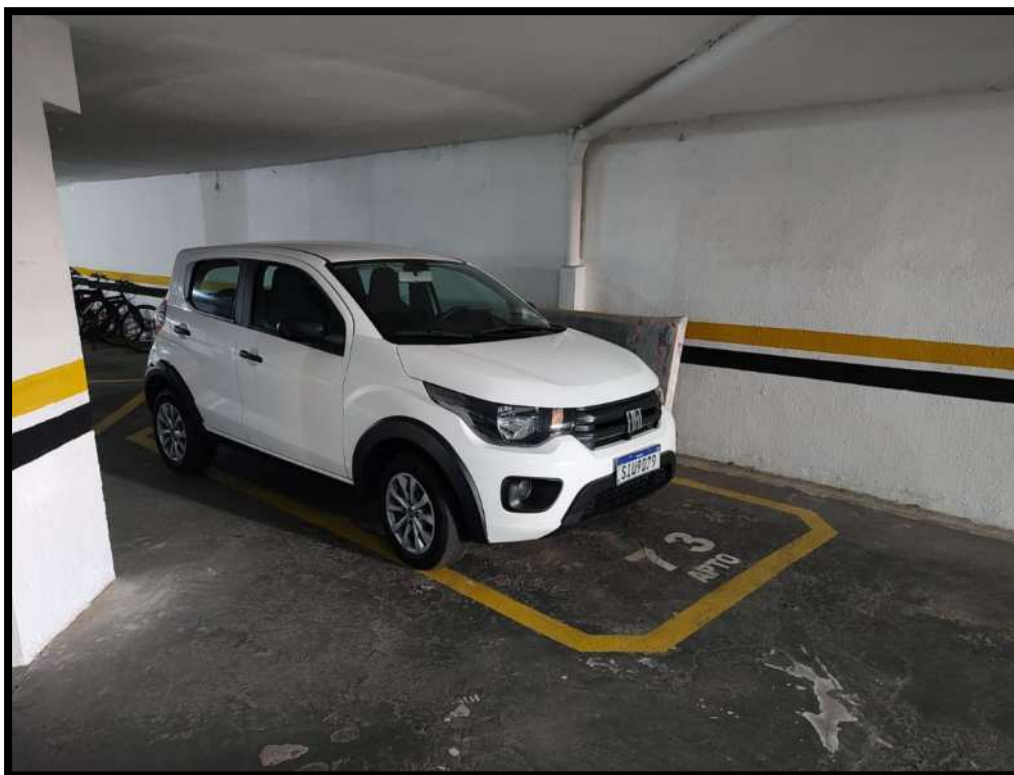
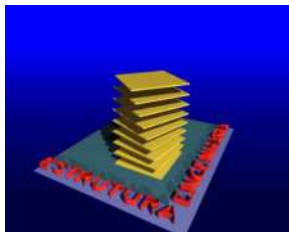


Figura 7 - Vagas demarcadas do apartamento avaliado 73



Figura 8 - Hall de entrada



cláudio humberto fazolin
Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/7

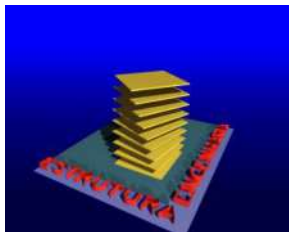
av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.:(19) 99210-1799



Figura 9 - Elevadores Social e Serviço



Figura 10 - Salão de festas



cláudio humberto fazolin
Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/70

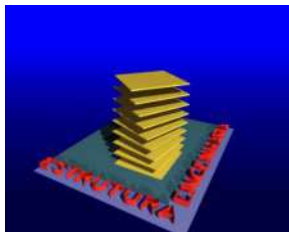
av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799



Figura 13 – Salão de jogos



Figura 14 - Piscina



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil fls. 1250
CREA: 0400-29.956/7

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799



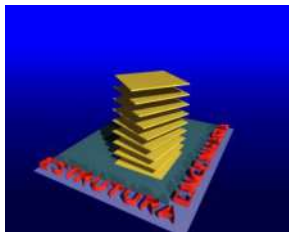
Figura 15 - Hall de acesso aos apartamentos



Figura 16 – Elevador Social



Figuras 17 – Saleta de entrada e de acesso ao superior

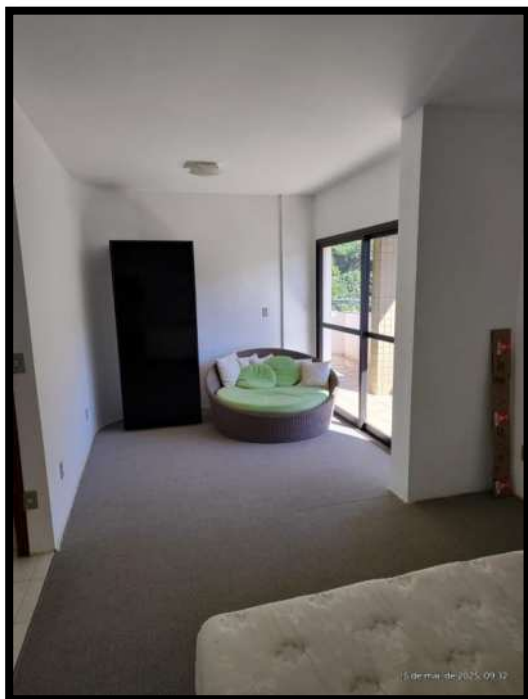


cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/15-1251

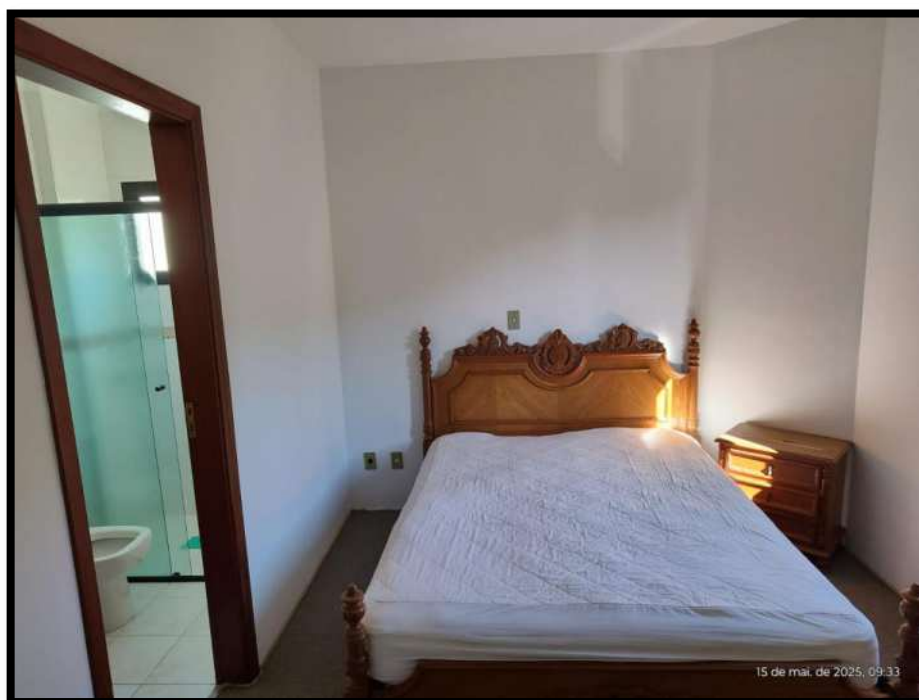
av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799



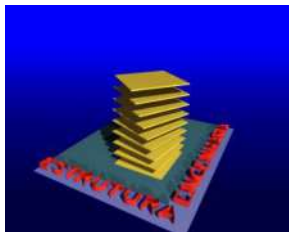
Figuras 18 – Dormitório1



Figuras 19 – Banheiro social1



Figuras 20 - Suíte



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/1

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799



Figuras 21 – Banheiro da Suíte



Figuras 22 – Banheiro Social 2

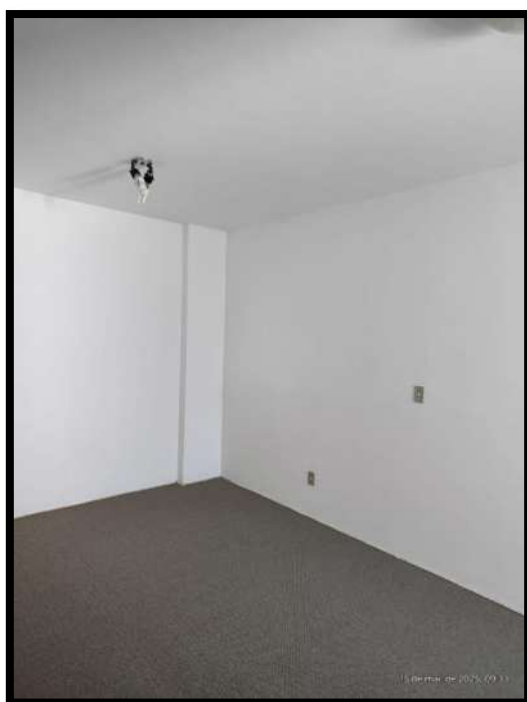


Figura 23 – Dormitório 2

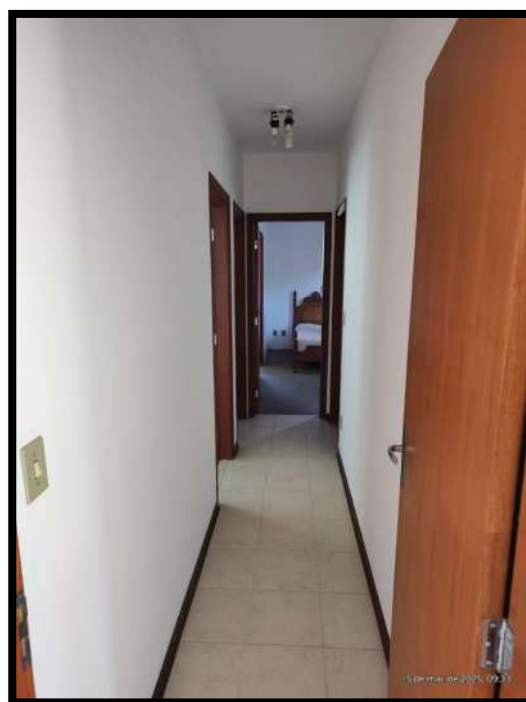
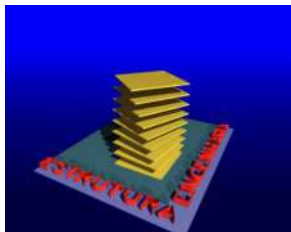


Figura 24 – Hall para os Dormitórios



av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.:(19) 99210-1799



Figura 25 – Dormitório 3



Figura 26 – Varanda da saleta e dormitório



Figura 27 – Saleta de Entrada - escada de acesso a Cobertura

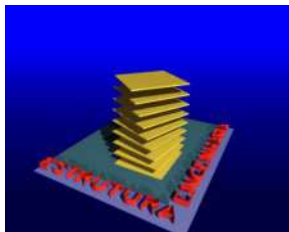


Figura 28 – Sala da Cobertura



Figura 29 – Lavabo



Figura 30 – Banheiro de Serviço

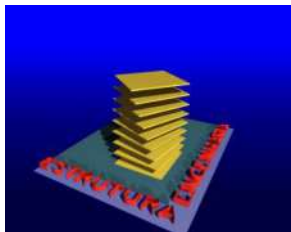
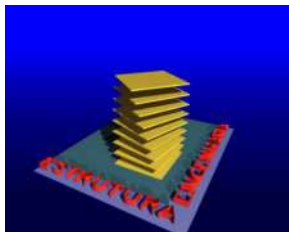


Figura 31 – Churrasqueiro – Lavanderia - Banheiro Serviço



Figura 32 – Área livre - Cobertura



C) ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O estado de conservação do imóvel em análise é considerado bom. Pequenos sinais de infiltração e deterioração de pintura carecendo de pequenos reparos. Não apresenta sinais de problemas de ordem construtiva ou estrutural.

Toda parte elétrica e hidráulica do imóvel, aparentemente funcionam bem.

8. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Considerou-se como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação presente nos referidos Autos, para a elaboração deste relatório foi, por premissa, considerada forte, firme e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas in loco.

9. CRITÉRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

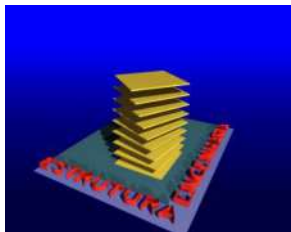
Os critérios técnicos adotados no desenvolvimento do presente Laudo Pericial obedeceram às recomendações da Norma para avaliações de imóveis urbanos (IBAPE /2011), e da Norma para avaliações de imóveis nas varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA/2019), que atendem as exigências da NBR 14643-2/2011.

A caracterização fidedigna de um imóvel, por mais perfeita que seja a busca, sempre envolve uma análise de imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, tendo em vista as particularidades de cada amostra. Em função disso, para não comparar elementos heterogêneos, o avaliador necessita transformar de forma ponderada (homogeneizar) os valores, para que a comparação seja saneada e atenda ao objetivo de poder comparar elementos diferentes, convertidos em iguais após a devida retificação, utilizando-se coeficientes em função de seus atributos.

Tratar os dados significa operar uma média ponderada e suficientemente capaz de não distorcer resultados por subjetividades introduzidas pelo avaliador.

O Valor de mercado do Imóvel será determinado pelo método **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto nas Normas antes referidas indicado para estimar valores de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver amostras semelhantes ao avaliando, uma vez que as amostras coletadas atendem perfeitamente os requisitos mínimos desse método.

Tal método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder



av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

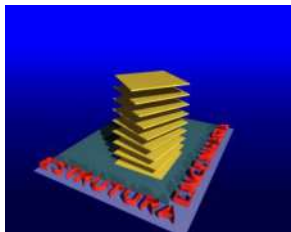
A homogeneização e tratamentos das amostras estão incluídos nas normas, como é caso da Norma IBAPE – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado destacando que devem ser considerados imóveis semelhantes ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de preços.

No tratamento de dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do imóvel avaliando, estejam contidos do intervalo de 0,50 a 1,50.
- O valor homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao valor original, deverá estar contido no intervalo de 0,70 a 1,30.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e o valor mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas do imóvel avaliando não devem ultrapassar a 50% dos limites observados na amostra.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento da heterogeneidade serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através de comparação do “Desvio Padrão”, dos valores unitários homogeneizados efetivamente utilizados, com o “Desvio Padrão”, dos valores unitários observados. O desvio padrão dos valores unitários homogeneizados, não deve ser maior que o desvio padrão dos valores unitários observados, isso para que não resulte em aumento da heterogeneidade.

De acordo com as normas em vigor, os elementos comparativos serão apresentados com suas características básicas, de forma a permitir aos interessados a fácil conferência dos valores e dados utilizados no cálculo.

Através do processo de tratamento por fatores, as amostras selecionadas foram homogeneizadas levando-se em conta os seguintes fatores:



FATOR OFERTA (Fo): adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento do negócio.

FATOR LOCALIZAÇÃO (Floc): a transposição que se utilizou no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 1 em ordem crescente, devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (Fp): observou-se em todas as amostras pesquisadas, padrão da construção delas, em relação ao imóvel avaliando, para que se pudesse tratar as diferenças relativas, e saneá-las.

FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FC): da mesma forma, procurou-se verificar o estado em que as edificações de cada amostra se encontravam em relação ao imóvel avaliando, utilizando critério de idade aparente e aspecto visual.

10. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. Nesta explanação se adotou a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n - 1, \alpha/2) \cdot \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

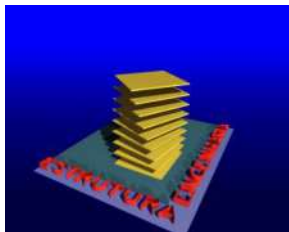
O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \left(\frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right)} \right)$$



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/7

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

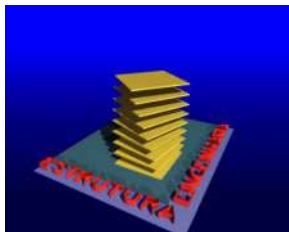
Após a pesquisa de mercado, foram selecionados elementos comparativos cujas características se assemelham fortemente ao imóvel avaliando, conforme preconizam as referidas normas em vigor, sendo a intenção de se apurar com rigor normal, O REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL EM ANÁLISE.

Todas as informações colhidas e utilizadas para comparação foram fornecidas por empresas imobiliárias e profissionais habilitados atuantes na região do imóvel em exame.

Através então do processo por tratamento de fatores, foi possível homogeneizar os valores encontrados, por cálculos estatísticos consagrados, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

11. CARACTERÍSTICAS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS

Elemento 1	Dados do Imóvel				
	Endereço:			Bairro:	
				Centro	
	Condomínio:		Testada	Cidade:	
	-			Águas de Lindoia	
	Suítes:	Dormitórios	Área Útil:	Terreno	Vagas de Garagem:
	-	2	113,00		1
	Valor:		Fonte:		Contato:
R\$ 395.000,00		Felipe Manfrini		Ligia Toledo	
Observações:				Telefone:	
				(19) 99764-3738	
				Negócio:	
				Oferta	



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

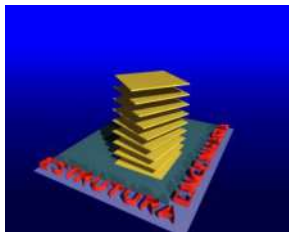
Eng. Civil - 1360
CREA: 0400-29.956/7

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

Elemento 2	Dados do Imóvel				
	Endereço:			Bairro:	
				Centro	
	Condomínio:			Testada	Cidade:
	-			10	Águas de Lindoia
	Suites:	Dormitórios	Área Útil:	Terreno	Vagas de Garagem:
	-	2	115,00		2
	Valor:		Fonte:		Contato:
	R\$ 545.000,00		Felipe Manfrini		Felipe Manfrini
Observações:				Telefone:	
				(19) 99841-3855	
				Negócio:	
				Oferta	

Elemento 3	Dados do Imóvel				
	Endereço:			Bairro:	
				Centro	
	Condomínio:		Testada	Cidade:	
	-			Águas de Lindoia	
	Suites:	Dormitórios	Área Útil:	Terreno	Vagas de Garagem:
	-	3	108,00		2
	Valor:		Fonte:		Contato:
R\$ 600.000,00		Felipe Manfrini		Ligia Toledo	
Observações:				Telefone:	
				(19) 99764-3738	
				Negócio:	
				Oferta	

Elemento 4	Dados do Imóvel				
	Endereço:			Bairro:	
				Centro	
	Condomínio:		Testada	Cidade:	
	-			Águas de Lindoia	
	Suites:	Dormitórios	Área Útil:	Terreno	Vagas de Garagem:
	-	2	100,00		1
Valor:		Fonte:		Contato:	
R\$ 600.000,00		Felipe Manfrini		Felipe Manfrini	
Observações:				Telefone:	
				(19) 99841-3855	
				Negócio:	
				Oferta	



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/7

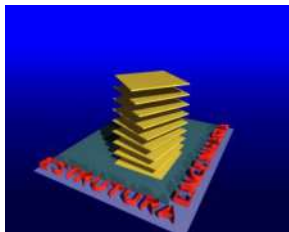
av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.:(19) 99210-1799

Elemento 5		Dados do Imóvel			
		Endereço:		Bairro:	
				Parque das Fontes	
		Condomínio:		Testada	Cidade:
		-			Águas de Lindoia
		Suítes:	Dormitórios	Área Útil:	Vagas de Garagem:
		1	2	109,00	2
		Valor:		Fonte:	Contato:
		R\$ 690.000,00		Felipe Manfrini	Felipe Manfrini
		Observações:			Telefone:
		Cobertura			(19) 99841-3855
					Negócio:
					Oferta

Elemento 6		Dados do Imóvel			
		Endereço:		Bairro:	
				Centro	
		Condomínio:		Testada	Cidade:
					Águas de Lindoia
		Suítes:	Dormitórios	Área Útil:	Vagas de Garagem:
		1	2	91,00	1
		Valor:		Fonte:	Contato:
		R\$ 600.000,00		Felipe Manfrini	Felipe Manfrini
		Observações:			Telefone:
					(19) 99841-3855
					Negócio:
					Oferta

11.1 – Tabela de homogeneização

Amostras	Fo	Fp	Floc	Fc	Área (m²)	Vo (Valor Oferta)	Valor (m²)	Valor Hom. (m²)	Verif. Crit. Chauvenet
1	0,90	1,10	1,00	1,10	113,00	R\$ 395.000,00	R\$ 3.495,58	R\$ 3.775,22	Amostra Pertinente
2	0,90	1,00	1,00	1,00	115,00	R\$ 545.000,00	R\$ 4.739,13	R\$ 4.265,22	Amostra Pertinente
3	0,90	1,00	1,00	1,00	108,00	R\$ 600.000,00	R\$ 5.555,56	R\$ 5.000,00	Amostra Pertinente
4	0,90	1,00	1,00	1,00	100,00	R\$ 600.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 5.400,00	Amostra Pertinente
5	0,90	1,00	1,00	1,00	109,00	R\$ 690.000,00	R\$ 6.330,28	R\$ 5.697,25	Amostra Pertinente
6	0,90	1,00	1,00	1,00	91,00	R\$ 600.000,00	R\$ 6.593,41	R\$ 5.934,07	Amostra Pertinente



cláudio humberto fazolin

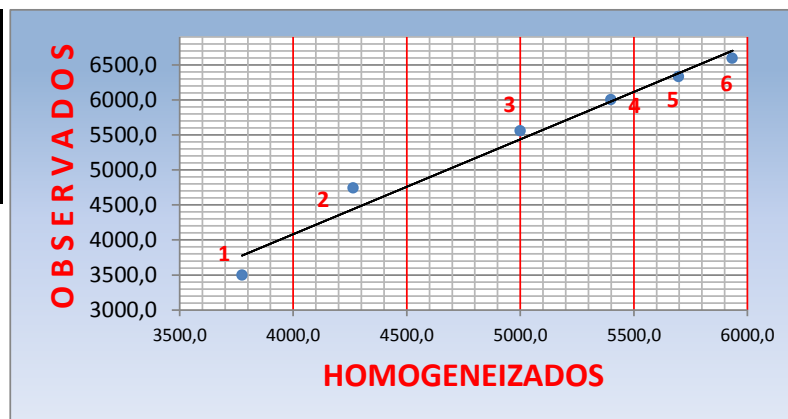
Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/15

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

11.2 – Gráfico de dispersão

Amostras	X	Y
1	R\$ 3.775,22	R\$ 3.495,58
2	R\$ 4.265,22	R\$ 4.739,13
3	R\$ 5.000,00	R\$ 5.555,56
4	R\$ 5.400,00	R\$ 6.000,00
5	R\$ 5.697,25	R\$ 6.330,28
6	R\$ 5.934,07	R\$ 6.593,41



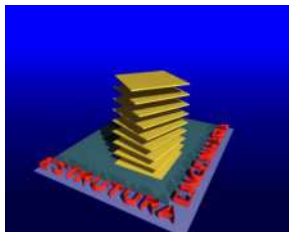
11.3 – Apresentação dos resultados

TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
ELEMENTOS OBSERVADOS		ELEMENTOS HOMOGENEIZADOS	
DESCRIÇÃO	VALORES	DESCRIÇÃO	VALORES
Média p/m² (X)	R\$ 5.452,32	Média p/m² (X)	R\$ 5.011,96
Desvio Padrão (S)	R\$ 1.159,40	Desvio Padrão (S)	R\$ 843,54
(+50%) da Média	R\$ 8.178,49	(+30%) da Média	R\$ 6.515,55
(-50%) da Média	R\$ 2.726,16	(-30%) da Média	R\$ 3.508,37
Coefficiente de Variação	21%	Coefficiente de Variação	17%

DS_CRÍTICO	1,73
INTERVALO DE CONFIANÇA p/m² (80%)	R\$ 441,33

GRAU DE PRECISÃO III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
DESCRIÇÃO		VALORES
Área Construída (m².)		188,11
Média Saneada (p/m².)		R\$ 5.011,96
Valor Avaliando		R\$ 942.799,55
confiança (80%)	Limite Superior	R\$ 1.025.818,25
	Limite Inferior	R\$ 859.780,86
Arbítrio (± 15%)	Limite Superior	R\$ 1.084.219,49
	Limite Inferior	R\$ 801.379,62



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil
CREA: 0400-29.956/SP

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

12. CONCLUSÃO

O valor de venda do imóvel avaliando, por metro quadrado então será o mesmo valor da média saneada, ou seja, de **R\$ 5.011,96** (cinco mil e onze Reais e noventa e seis centavos)

Então o valor de venda do total do imóvel em questão, é o produto de sua área útil pelo valor da média saneada, conforme a expressão abaixo.

$$Vv = 188,11 m^2 \times R\$ 5.011,96$$

O valor total de venda encontrado para o imóvel avaliando foi de R\$942.799,55 (novecentos e quarenta e dois mil, setecentos e noventa e nove Reais e cinquenta e cinco centavos).

Em números redondos

R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil Reais)

(Referência monetária do mês de setembro de 2025)

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A medição do imóvel, bem como a confecção de plantas, foge do escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor do imóvel, não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre tal imóvel, bem como partiu do pressuposto de que o mesmo possuía as características descritas no título de propriedade.

A presente avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de rigor normal, e está baseada em informações prestadas por empresas imobiliárias, e profissionais do ramo de transações imobiliárias atuantes na região.

14. ENCERRAMENTO

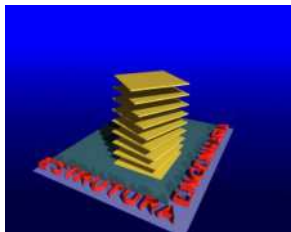
Dado os trabalhos por encerrado, apresenta-se o presente Laudo em 24 (vinte) folhas assinadas digitalmente por este signatário.

Serra Negra, 05 de setembro de 2.025.

Claudio Humberto Fazolin

Perito Judicial – Engenheiro
CREA. 0400299565 – SP

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Claudio Humberto Fazolin, Engenheiro Civil, CREA: 0400-29.956/SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000522-78.2022.8.26.0003 e código B67C8B-JQX.



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil fls. 3384
CREA: 0400-29.956/

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA COMARCA DE
ÁGUAS DE LINDÓIA - SP

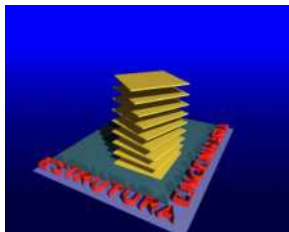
Processo nº: 0000527-75.2022.8.26.0035
Exequente: Itau Unibanco S.A.
Executado: Daisa Industria Metalurgica Ltda e Outros

Cláudio Humberto Fazolin, infra-assinado, Engenheiro, CREA 0400299565 – SP, Perito Judicial nomeado por V.Exa. nos autos do processo acima em referência, em trâmite perante esse E. Juízo e respectivo Cartório, movida por BANCO ITAU S.A. em face de DAISA INDUSTRIA METALURGICA LTDA. E OUTROS, vem à presença de V. Exa., requerer a juntada dos quesitos de fls. 09/10 dos Autos, que por um lapso deixaram de ser respondidos no corpo do Laudo Pericial.

QUESITOS

01. Informem os Senhores Peritos quais as características básicas do contrato objeto da demanda, apresentando de forma sucinta, quais as partes envolvidas e a descrição detalhada do bem financiado?

R.: Não se vê o contrato nestes Autos e a descrição detalhada do bem financiado encontra-se no item 7 – A, B e C do Laudo Pericial.



cláudio humberto fazolin

Cálculo estrutural, projetos de arquitetura,
Construção e administração de obras, perícias judiciais

Eng. Civil fls. 1385
CREA: 0400-29.956/

av. santos pinto, 137, sl 01, serra negra --- fone: (19) 3892-4033 cel.: (19) 99210-1799

02. Através de pesquisas e diligências queira o Sr. Perito selecionar imóveis de características as mais aproximadas possíveis ao imóvel avaliando e, adotando o método comparativo, estabelecer qual o valor estimado para o imóvel objeto da demanda, levando em consideração o estado de conservação do mesmo? Favor detalhar a resposta na medida da extensão da pesquisa realizada, citando as respectivas fontes.

R.: As amostras que compuseram o valor do bem encontram-se bem descritas no item 11 e os cálculos estatísticos que determinaram o valor de mercado encontram-se bem detalhados nos itens 11.1, 11.2 e 11.3 do Laudo Pericial.

03. Informem tudo aquilo que entenderem necessário à prova pericial em andamento.

R.: Tudo quanto necessário à perfeita avaliação do imóvel encontra-se detalhado no corpo do Laudo Pericial.

Serra Negra, 08 de setembro de 2.025.

Claudio Humberto Fazolin

Perito Judicial – Engenheiro
CREA. 0400299565 – SP