

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CIVIL — FERNANDÓPOLIS/SP

PROCESSO
0000160-35.2026.8.26.0189



Laudo de Avaliação Imobiliária

MÉTODO DOS CUSTOS DE REPRODUÇÃO

FINALIDADE Penhora / Arrematação Judicial	EXEQUENTE Jorge da Conceição
---	--

Matr. 24.790 · Residencial Urbano

Matr. 21.052 · Residencial Urbano

Eng. Fernando Jesus Caldas

Engenheiro Civil · CREA/SP 5062210430
IBAPE/SP nº 1978 · Perito Judicial

Vistoria: 11 de maio de 2026

Laudo: 11 de maio de 2026

Referência: Abril de 2.026

Grau: I



Processo Digital nº:	0000160-35.2026.8.26.0189
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Dissolução
Finalidade:	Penhora / Arrematação Judicial
Exequente:	Jorge da Conceição
Executado:	Maria Auta Silveira França
Determinação às fls.:	26

Fernando Jesus Caldas, Engenheiro Civil, especialista em gerenciamento de projetos pela FGV/RJ, registrado no CREA/SP sob o nº 5062210430, membro sócio do IBAPE/SP sob o número 1978, auxiliar da justiça na condição de perito judicial regularmente inscrito no Portal dos Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo, vem apresentar a Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação Imobiliária em cumprimento à determinação constante às folhas **26** dos autos do processo em epígrafe.

I — INFORMAÇÕES DO PROFISSIONAL

Graduado em Engenharia Civil Plena pela Universidade Camilo Castelo Branco — UNICASTELO / Campus de Fernandópolis/SP (2009). Pós-Graduado em MBA Executivo em Gerência de Projetos — lato sensu, pela Fundação Getúlio Vargas — FGV (2013). Regularmente nomeado Perito Judicial da 1ª Vara Civil do Fórum da Comarca de Fernandópolis desde 2014.

II — IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo Digital nº **0000160-35.2026.8.26.0189**, classe *Cumprimento de sentença - Dissolução*, exequente **Jorge da Conceição**, executado **Maria Auta Silveira França**, em tramitação perante a **1ª Vara Civil** — Fernandópolis/SP.

III — INTRODUÇÃO

Os imóveis foram vistoriados *in loco* em **11 de maio de 2026**. Equipamentos utilizados: iPhone 15 Pro (Apple), Google Earth e ferramentas de apoio técnico.

IV — FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

Os procedimentos adotados fundamentam-se nas normas ABNT série NBR 14653. Grau de Fundamentação: (NBR 14653-2:2011, itens 9.2.1 e 9.2.3).

- **NBR 14653-1 (2001)** — Procedimentos gerais
- **NBR 14653-2 (2011)** — Imóveis urbanos
- **NBR 14653-3 (2004)** — Imóveis rurais

V — MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Adotou-se o **Método dos Custos de Reprodução**, em conformidade com a NBR 14653-2:2011, com homogeneização por **Tratamento por Fatores**.

VI — AVALIAÇÃO

De posse das informações de características locais e econômicas referentes ao mês de **Abril de 2.026** obtiveram-se os seguintes valores:

Imóvel 1 — Matrícula nº 24.790

Localização: Rua Adolfo Cândido Prado de Souza, no 23 - Jardim Brasília - Fernandópolis

Tipo: Residencial Urbano | **Padrão:** Simples | **Área Terreno:** 132,50 m² | **Área Construída:** 120,00 m²

Cartório: Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP

Vistoria: Direta — com acesso ao interior

Edificação residencial térrea. Padrão construtivo Simples.

Para avaliação do terreno adotou-se o método direto de nível de rigor expedito, mediante pesquisa de mercado imobiliário regional.

Matrícula	Tipo	Área Terreno (m ²)	Valor p/ m ² (R\$)	Valor Total Terreno
24.790	Residencial Urbano	132,50	R\$ 500,00	R\$ 66.250,00

Para as benfeitorias foi adotado o **Método dos Preços de Custo de Reprodução**. Referência: Abril de 2.026.

$$VUE = (SINAPI + CUB) / 2 = (R\$ 2.021,26 + R\$ 2.146,09) / 2 = \mathbf{R\$ 2.083,68/m^2}$$

Depreciação física pelo critério de **G.B. Dei Vegni-Neri**:

Matrícula	Área Const.(m ²)	VUE (R\$/m ²)	Idade	Estado Cons.	F(d)	Valor Edificação
24.790	120,00	R\$ 2.083,68	20 anos	6 — Entre Rep. Simples e Imp.	0.415	R\$ 103.767,02

$$VE = 120,00 \times R\$ 2.083,68 \times 0.415 = \mathbf{R\$ 103.767,02}$$

Imóvel	Matrícula	Valor Terreno	Valor Edificação	Valor Total
1	24.790	R\$ 66.250,00	R\$ 103.767,02	R\$ 170.017,02

Imóvel 1 — Matr. 24.790 | R\$ 170.017,02

Registros Fotográficos — Imóvel 1





Foto 1 — 11-05-2026 01:33:33 PM_Avenida Adolfo Cândido Prado, Bairro
Brasília, Fernandópolis, 15606-128, SP, Brasil.JPG



Foto 2 — IMG_4572.HEIC



Foto 3 — IMG_4574.HEIC



Foto 4 — IMG_4577.HEIC



Foto 5 — IMG_4573.HEIC



Foto 6 — IMG_4575.HEIC



Foto 7 — IMG_4579.HEIC

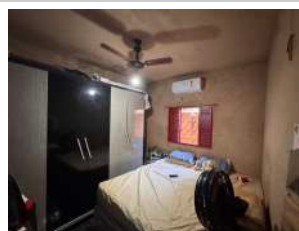


Foto 8 — IMG_4578.HEIC

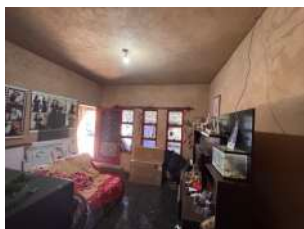


Foto 9 — IMG_4580.HEIC



Foto 10 — IMG_4571.HEIC

Imóvel 2 — Matrícula nº 21.052

Localização: Rua Emídio de Castro, no 43 - Jardim Brasília - Fernandópolis

Tipo: Residencial Urbano | **Padrão:** Simples | **Área Terreno:** 140,50 m² | **Área Construída:** 40,00 m²

Cartório: Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP

Vistoria: Direta — com acesso ao interior

Edificação residencial térrea. Padrão construtivo médio.

Para avaliação do terreno adotou-se o método direto de nível de rigor expedito, mediante pesquisa de mercado imobiliário regional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JESUS CALDAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2026 às 16:38, sob o número WFND26700266505. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000160-35.2026.8.26.0189 e código Mu5bJkBb.

Matrícula	Tipo	Área Terreno (m²)	Valor p/ m² (R\$)	Valor Total Terreno
21.052	Residencial Urbano	140,50	R\$ 500,00	R\$ 70.250,00

Para as benfeitorias foi adotado o **Método dos Preços de Custo de Reprodução**. Referência: Abril de 2.026.

$$VUE = (SINAPI + CUB) / 2 = (R\$ 2.021,26 + R\$ 2.146,09) / 2 = \mathbf{R\$ 2.083,68/m^2}$$

Depreciação física pelo critério de **G.B. Dei Vegni-Neri**:

Matrícula	Área Const.(m²)	VUE (R\$/m²)	Idade	Estado Cons.	F(d)	Valor Edificação
21.052	40,00	R\$ 2.083,68	50 anos	6 — Entre Rep. Simples e Imp.	0.255	R\$ 21.253,49

$$VE = 40,00 \times R\$ 2.083,68 \times 0.255 = \mathbf{R\$ 21.253,49}$$

Imóvel	Matrícula	Valor Terreno	Valor Edificação	Valor Total
2	21.052	R\$ 70.250,00	R\$ 21.253,49	R\$ 91.503,49

Imóvel 2 — Matr. 21.052 | R\$ 91.503,49

Registros Fotográficos — Imóvel 2



Foto 1 — 11-05-2026 01:34:44 PM_Avenida Adolfo Cândido Prado, Bairro Brasilândia, Fernandópolis, 15606-128, SP, Brasil.JPG



Foto 2 — IMG_4590.HEIC



Foto 3 — IMG_4592.HEIC



Foto 4 — IMG_4593.HEIC



Foto 5 — IMG_4591.HEIC



Foto 6 — IMG_4594.HEIC



Foto 7 — IMG_4589.HEIC



Foto 8 — IMG_4588.HEIC

VIII — QUADRO CONSOLIDADO — TODOS OS IMÓVEIS

#	Matrícula	Tipo	Valor Terreno	Valor Edificação	Valor Total
1	24.790	Residencial Urbano	R\$ 66.250,00	R\$ 103.767,02	R\$ 170.017,02
2	21.052	Residencial Urbano	R\$ 70.250,00	R\$ 21.253,49	R\$ 91.503,49
TOTAL GERAL DO LAUDO					R\$ 261.520,50

VALOR TOTAL DO LAUDO: R\$ 261.520,50

IX — CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Imóvel 1 — Matrícula 24.790: R\$ 170.017,02

Imóvel 2 — Matrícula 21.052: R\$ 91.503,49

Valor Total Geral do Laudo: R\$ 261.520,50

Esclarecemos ainda que quaisquer variações das medidas apresentadas não superam 5%. Encerra-se a presente avaliação técnica, colocando-me à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Fernandópolis, 11 de maio de 2026

Termos em que
P. Deferimento

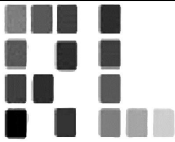
Eng. Fernando Jesus Caldas

Engenheiro Civil | CREA/SP: 5062210430 | IBAPE/SP: 1978
Especialista em Gerência de Projetos — FGV/RJ | Perito Judicial

Laudo gerado em 11/05/2026 | Processo: 0000160-35.2026.8.26.0189 | Grau de Fundamentação: I



Valide aqui este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE

PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – SP

Rua Rio De Janeiro, Nº 1755 – Bairro Centro – Cep: 15.600-052

E-mail: contato@rifernandopolis.com.br

Telefone: (17) – 3442-5838

RICARDO ALEXANDRE BARBIERI LEÃO - OFICIAL

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS — E. S. PAULO

ANTONIO FRANÇA

OFICIAL

MATRÍCULA

-21.052-

FOLHA

-01-

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Um terreno situado do lado ímpar da Avenida Emídio de Castro, constante de parte do lote 2, da quadra A, do Jardim Brasília, desta cidade, medindo dois (2) metros de frente, onze (11) metros de fundo, vinte e três (23) metros de um lado e de outro por uma linha quebrada em três dimensões, que a partir da Avenida, mede doze metros (12) e cinquenta (50) centímetros, daí vira à direita, e mede nove (9) metros e depois à esquerda mede dez (10) metros e cinquenta (50) centímetros, encerrando 140,50 metros quadrados, confrontando por dois lados com o remanescente do lote 2, por dois outros com os lotes 1 e 3 e pelo fundo com o lote 10.- **PROPRIETÁRIOS:-** ADEVAIR DA SILVA (CPF.438.833.548-72-RG.5.533.245-DICC/SP), do comércio, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com ROSA SANCHES DA SILVA (RG.12.145.457-11-CC/SP), do lar, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, à Rua José Menino, nº 261.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado sob nº 1, na matrícula 20.820.- Fernandópolis, 29 de dezembro de 1.986.- O Escrevente Habilitado *[assinatura]* O Oficial Substº *[assinatura]*

R.1.-21.052.- Por escritura de 30 de outubro de 1.986, do 2º Tabelião desta comarca (livro 175, fls.22), os proprietários já qualificados, alienaram o imóvel objeto desta matrícula a APARECIDA NOGUEIRA (CPF.039.179.268-73-RG.18.971.301-IIRGD/SP), brasileira, separada judicialmente, de prendas domésticas, domiciliada e residente nesta cidade, à Rua Adolfo Cândido do Prado, nº 109; pelo valor de R\$500,00.- Fernandópolis, 29 de dezembro de 1.986.- O Escrevente Habilitado *[assinatura]* O Oficial Substº *[assinatura]*
 Serv. 839,90 - Est. 810,77 - Ipeesp 87,98 - Total 958,65 - Guia Besp 659-Rec. nº86.658.-

R.2.-M.21.052, feito em 17 de março de 1.988.- Por escritura pública de compra e venda lavrada a 22 de janeiro de 1.988, no 1º Cartório de Notas local (livro 134, fls.189), a proprietária APARECIDA NOGUEIRA (RG.18.971.301-SSP/SP e CPF.039.179.268-73), brasileira, separada judicialmente, do lar, residente e domiciliada à Rua Adolfo Cândido Prado, nº99, nesta cidade, TRANSMITIU, por venda, para JORGE DA CONCEIÇÃO (RG.14.726.119-SSP/SP), industrial, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Maria Auta Silveira França da Conceição (RG.19.244.347-SSP/SP), do lar, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Adolfo Cândido Prado, nº99, nesta cidade, portadores em conjunto do CPF. 018.833.698-27, A TOTALIDADE DO IMÓVEL objeto desta matrícula, pelo preço de R\$5.000,00 (cinco mil cruzados), pagos integralmente.- O Escrevente Habilitado *[assinatura]* O Oficial Substº *[assinatura]*
 Serv. 8361,73 - Est. 697,66 - Ipeesp. 72,34 - Total. 9331,73 - Guia Besp nº659-Rec. nº100.032.-

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAU75-G7V7S-BQ6PR-3ZZA2>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WILSON GIANOTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2026 às 19:10, sob o número WFND26700318882. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000160-35.2026.8.26.0189 e código TunpqYBY.



Valide aqui este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – SP
 Rua Rio De Janeiro, Nº 1755 – Bairro Centro – Cep: 15.600-052
 E-mail: contato@rifernandopolis.com.br
 Telefone: (17) – 3442-5838
RICARDO ALEXANDRE BARBIERI LEÃO - OFICIAL

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente foi expedida em INTEIRO TEOR da **matrícula 21.052**, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 19, da Lei 6.015/73, onde se contém todos os atos de registro e averbação (*) relacionados ao imóvel até 01/06/2026. CERTIFICO mais, que a presente equivale a uma CERTIDÃO VINTENÁRIA, no caso de a matrícula tiver sido descerrada há mais de vinte anos. CERTIFICO mais e finalmente, que não havendo na matrícula registro de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias ou registro/averbação de ônus reais (*), ou havendo, mas posteriormente cancelados, equivale a presente a uma CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS. *A presente certidão foi expedida de forma eletrônica e, em meio eletrônico ou de forma impressa, tem garantia de validade e fé pública, nos termos do §7º, do artigo 19, da Lei 6.015/73, mediante verificação da autenticidade por meio do link disponibilizado na borda lateral desta.* O referido é verdade e dá fé.
 Fernandópolis-SP, 02/06/2026.

Rodrigo Vilela Maia - Escrevente, assinado digitalmente.

() São passíveis de registros ou averbações, entre outros. as alienações, locações, ônus reais (hipotecas, compromissos de compra e venda servidões usufruto etc.), citações de ações reais e pessoais reipersecutórias, indisponibilidades, ineficácias, penhoras etc.*

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 1,84	R\$ 77,44

Para lavratura de escrituras, esta certidão terá validade por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60, “c”)
 Protocolo: 176205

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
 Selo Digital: 1236793C3000000024209626M



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAU75-G7V7S-BQ6PR-3ZZA2>