EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS-SÃO PAULO.

Processo Digital nº: 0003467-67.2023.8.26.0038

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Despejo por Denúncia Vazia

Exequente: José Roberto Graziano

Executado: Rodrigo Furlan Malaman

EDUARDO DE MORAES, perito nomeado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do respectivo Laudo de Avaliação Judicial.

Araras, data do protocolo.

Nesses termos,

pede deferimento.

Eduardo de Moraes

Perito Judicial Nomeado

Corretor de Imóveis CRECI o n. 11.674

Há 54 anos no Mercado Imobiliário de Araras - SP

Delegado Municipal do CRECI em Araras – SP

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

LAUDO JUDICIAL

RESUMO – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO DOS IMÓVEIS: Rua Treze de Maio, n. 645, Centro, CEP 13.600.090, Araras/SP.
MATRÍCULA: 27772.
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação de Valor de Mercado
PROCESSO N. 0003467-67.2023.8.26.0038
3ª VARA CÍVEL/COMARCA: ARARAS/SP
CLASSE – ASSUNTO: Cumprimento de Sentença - Despejo por Denúncia Vazia
EXEQUENTE: JOSÉ ROBERTO GRAZIANO
EXECUTADO: RODRIGO FURLAN MALAMAN
TIPO DE IMÓVEL: 01 Imóvel Residencial
METODOLOGIA APLICADA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO: Eduardo de Moraes, Corretor de Imóveis CRECI o n. 11.674.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

---

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1) interessado:

► Juízo da 3ª Vara Cível de Araras/SP;

► Processo Digital nº: 0003467-67.2023.8.26.0038

1.2) Partes:

► Exequente: José Roberto Graziano

►Executado: Rodrigo Furlan Malaman

1.3) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

► Tipo: 01 (um) Imóvel Residencial;

► Endereço: Rua Treze de Maio, n. 645, Centro, CEP 13600090, Araras/SP;

► Local: Centro;

► Município: Araras- SP;

► Finalidade: apuração de valor de mercado, de 01 (um) imóvel residencial e a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

1.4) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

► Vistoria: Efetuada no dia 19 de fevereiro de 2026, às 14:00 hs.

► Esteve presente no dia da avaliação judicial a Oficial de Justiça Luzanira De Assis Ferraz.

► Diagnóstico do mercado.

► Coleta de dados.

► Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

► Considerações finais e conclusão.

1.5) Condições e limitações:

Este laudo técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

---

2) DESCRIÇÃO DO OBJETO:

2.1) Do imóvel avaliado:

► O imóvel avaliado localiza-se na Rua Treze de Maio, n. 645, Centro, CEP 13.600.090, Araras/SP, constituído de 01 (uma) imóvel residencial.

2.2) Infraestrutura Urbana:

► O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, posto de gasolina, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal, escola, praça, bancos, padarias, supermercados, posto de gasolina, etc.

3) - DA METRAGEM DO IMÓVEL:

Conforme a Certidão De Valor Venal Do Imóvel, o imóvel avaliando possui as seguintes inscrições municipais: 11.6.11.35.004.000, com tais metragens:

► Área Terreno: 297,20 mts

► Área Construção: 158,35 mts

► Valor Venal: R$ 582.478,18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

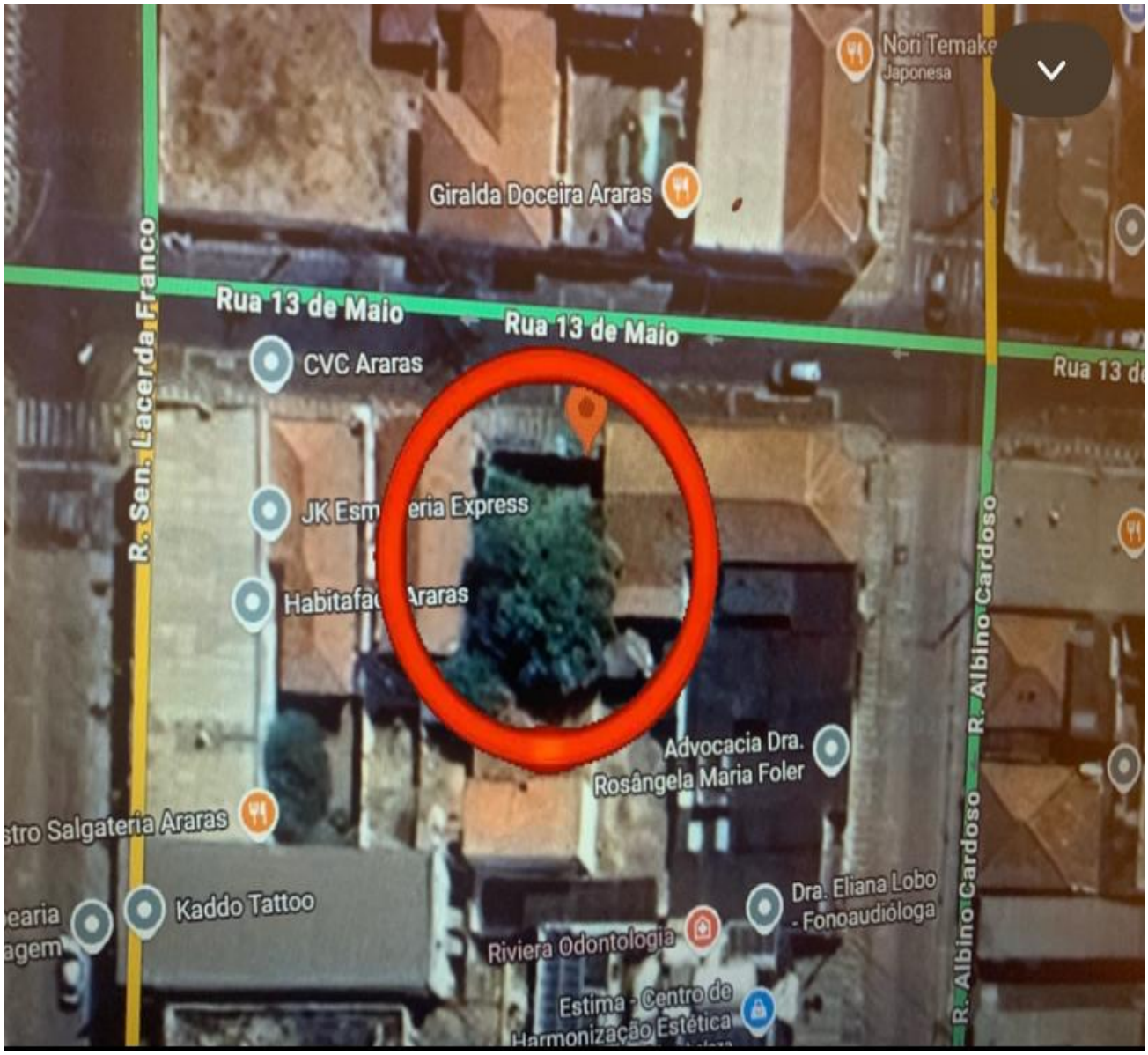
EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

---

4) DAS FOTOS:

► Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel avaliado.

Foto 01 - Foto aérea e com destaque ao imóvel avaliando na cor vermelha:



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 02 – Frente do imóvel avaliado.

Foto 03 – Área da entrada do imóvel.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 03 – Lateral da entrada do imóvel.

Foto 04 – Muito lixo e entulho acumuladosna entrada do imóvel.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 05 – Lado esquerdo no imóvel.

Foto 06 – Lado direito no imóvel.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 07 - Entrada pelo lado esquerdo da propriedade.

Foto 08 - Primeiro cômodo, o que parece ser a cozinha da residência.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 09 – Segundo cômodo.

Foto 10 – Terceiro cômodo.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 11 - Quarto cômodo.

Foto 12 – A tinta do forro está descascando.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 13 – Escada que dá acesso ao piso superior.

Foto 14 - Entrada do piso superior.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 15 – Quinto cômodo.

Foto 16 – Sexto cômodo.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 17 – Forro do corredor do piso do superior.

Foto 18 – Outra foto do corredor.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 19 – Sétimo cômodo.

Foto 20 – Pequena sacada.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

5) DA SITUAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL.

► Como podemos constatar mediante as fotos acima expostas, o imóvel avaliado possui sérios danos estruturais, apresentando riscos iminentes e constituindo fator de risco a integridade física de quem vier a residir na propriedade.

► Além disso, como podemos analisar **o imóvel não possui portas, lâmpadas de iluminação, tomadas de energia, janelas, torneiras, os pisos do chão foram retirados, vaso sanitário, pia da cozinha e banheiro, o portão que dá acesso a propriedade foi retirado, existe uma grande quantidade de lixo e entulho que estão expostos a céu aberto, a fiação e encanamento foram retirados,** apresentando por consequência um grande risco de queda e problemas estruturais.

► Na parte superior do imóvel, conseguimos constatar **a ocorrência de um incêndio, ocasionado sérios avarias estruturais, sendo que a reconstrução e reparo em toda a propriedade imóvel se faz necessária.**

6) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

6.1) Homogeneização por Fatores:

► No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

► Em virtude dos sérios problemas estruturais que o imóvel apresenta, não existe possibilidade de encontrar o valor de construção, necessitando de uma grande reforma para servir ao uso do que se destina.

6) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

6.1) Para encontrar o valor do imóvel, foram utilizado Método Comparativo de Dados de Mercado, com pesquisas, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e todo modelo Estatístico para Venda.

► Também, para o cálculo inferência e estatístico, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de Redes Neurais SISDEA HOME, versão 1.42. E para obter o valor de mercado por regra linear/inter inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático estatístico, contando com 20 (vinte) elementos coletados e todos utilizados,

► Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

ponderados por homogeneização por fatores ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

6.2) Estado de Conservação:

► A manutenção inadequada acelera drasticamente a desvalorização. Problemas como:

► Infiltrações e umidade

► Instalações elétricas e hidráulicas defasadas

► Pintura descascada ou manchada

► Pisos danificados ou desatualizados

► Problemas estruturais

► Assim, em virtude do estado em que a construção da propriedade se encontra, a depreciação de imóvel é registrada como redução do valor do ativo imobilizado.

6.2) Do valor do imóvel:

Importante mencionar, que no presente caso a construção apresenta danos irreversíveis, sendo necessário a reconstrução de toda a propriedade, principalmente no piso superior, em virtude da ocorrência de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

um incêndio, sendo que este perito não levará em consideração o valor da construção, para encontrar o valor total do imóvel.

6.3) Dos valores:

VALOR MÍNIMO: R$ 322.642,25

VALOR MÉDIO: R$ 375.425,14

VALOR MAXIMO: R$ 436.843,09

7) DO VALOR FINAL:

Desta feita, este perito fixa o montante do imóvel avaliado em R$ 375.425,14 (trezentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e cinto reais e quatorze centavos), sendo o valor médio encontrado, o mais justo, mediante o estado em que a propriedade se encontra.

Nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente Laudo de Avaliação, anexando fotos, pesquisas, documentos e coloco-me à disposição de Vossa Excelência e das respectivas partes, para maiores esclarecimentos se fizerem necessários.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Araras, data do protocolo.

Eduardo de Moraes

Perito Judicial Nomeado

Corretor de Imóveis CRECI o n. 11.674

Há 54 anos no Mercado Imobiliário de Araras - SP

Delegado Municipal do CRECI em Araras – SP

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO DE MORAES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2026 às 15:17 , sob o número WAAS26700158222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003467-67.2023.8.26.0038 e código ZauPbkbS.