828

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP

Ação: Outros feitos não especificados

Processo : 0000041-69.1984.8.26.0602

BENTO SOARES NETO, brasileiro, casado, devidamente inscrito no CRECI/SP sob nº 100.464 e CNAI sob nº 022229 com escritório na Rua Maria Soares Leitão, 197, Bairro Campolim, Sorocaba/SP, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado nos autos acima mencionado, apresentar o seguinte:

602 FSCB.22.00011540-0 090622 1434 08

OBJETO DO LAUDO

Indicados que fomos dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado, dos imóveis qualificados abaixo. Portanto o trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos a cerca de imóveis localizados na mesma região do imóvel avaliado,

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço conforme matrícula é de propriedade do espólio de ANTONIO DE OLIVEIRA SALLES.

NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o processo de NÍVEL DE RIGOR NORMAL, por meio de uma metodologia adequada de semelhança, de levantamentos, pesquisas, fotos e nossa experiência profissional na área imobiliária.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

1) **MATRÍCULA 55.988 do 2º C.R.I**

Um terreno sito no lugar denominado Marco de Ferro, Bairro do Rio Verde, no município de Araçoiaba da Serra, antigamente Campo Largo, desta Comarca, com a área de 193.600,00 metros quadrados ou 8 alqueires, sendo que 96.800,00 metros quadrados ou 4 alqueires, estão situados no perímetro urbano, dividindo a partir de uma barroquinha com Campo Municipal, até encontrar uma cerca de arame e pela mesma segue até fazer canto, dividindo com João Pedro dos Santos, até um valinho e por este segue até uma grota, daí segue por uma água, dividindo com Antonio Santana até o cruzamento de um córrego, seguindo-se desce dividindo com Antonio Nunes de Paula, pelo córrego que sobe até encontrar terreno de Eduardo Machado e pelo mesmo córrego segue até encontrar um lageado, dividindo com João Sant'Ana, pelo córrego que sobe do córrego acima até o barroquinha onde principia as divisas.

Propriedade de espólio de Antonio de Oliveira Salles

Valor na matrícula em 01/10/2008 = R$ 382.268,43

Valor atualizado em 08/06/2022 = R$ 853.589,97

Valor de 25% referente a participação de espólio de Antonio de Oliveira Salles = R$ 213.397,49

2) **MATRÍCULA 83.527 do 2º C.R.I**

Um terreno designado pelo Lote nº 01, da Quadra "B", do loteamento denominado "RECANTO RIO VERDE", situado no Bairro Araçoiaba, perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua 2, onde mede 24,50 metros, segue em curva mais 20,00 metros, na confluência da Rua 2 com a Rua 4; do lado direito, de quem da Rua 02 olha para o imóvel, confronta com parte de Rua 4 e parte da Estrada Municipal 425, onde mede 29,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 02, onde mede 40,00 metros, e, nos fundos, confronta com parte do lote nº 16, onde mede 21,00 metros, encerrando a área de 1.172,50 metros quadrados.

Propriedade de espólio de Antonio de Oliveira Salles

Valor na matrícula em 01/10/2008 = R$ 382.268,43

Valor atualizado em 08/06/2022 = R$ 516.959,83

Valor de 50% referente a participação do espólio de Antonio de Oliveira Salles = R$ 258.479,91

3) **MATRÍCULA 83.528 do 2º C.R.I**

Um terreno designado pelo lote nº 11, da Quadra "B", do loteamento denominado "RECANTO RIO VERDE", situado no Bairro Araçoiaba, perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Estrada Municipal 425, onde mede 21,50 metros; do lado direito, de quem da referida estrada olha para o imóvel, confronta com o lote nº 10, onde mede 27,50 metros e com o lote nº 09, onde mede 28,50 metros, num total de 56,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 12, onde mede 57,50 metros; e, nos fundos, confronta com parte do lote nº 06, onde mede 22,00 metros, encerrando a área de 1.135,00 metros quadrados.

Propriedade de espólio de Antonio de Oliveira Salles

Valor na matrícula em 01/10/2008 = R$ 382.268,43

Valor atualizado em 08/06/2022 = R$ 500.425,93

Valor de 50% referente a participação do espólio de Antonio de Oliveira Salles = R$ 250.212,96

4) **MATRÍCULA 83.529 do 2º C.R.I**

Um terreno designado pelo Lote nº 12, da Quadra "B", do loteamento denominado "RECANTO RIO VERDE", situado no Bairro Araçoiaba, perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Estrada Municipal 425, onde mede 15,50 metros, com deflexão a direita em reta onde mede 6,00 metros, num total de 21,50 metros; do lado direito, de quem da estrada olha para o imóvel, confronta com o lote nº 11, onde mede 57,50 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 13, onde mede 60,00 metros; e, nos fundos, confronta com parte do lote nº 06 e parte do lote nº 05, onde mede 22,00 metros, encerrando a área de 1.178,00 metros quadrados.

Propriedade de espólio de Antonio de Oliveira Salles

Valor na matrícula em 01/10/2008 = R$ 382.268,43

Valor atualizado em 08/06/2022 = R$ 519.388,33

Valor de 50% referente a participação do espólio de Antonio de Oliveira Salles = R$ 259.694,16

5) **MATRÍCULA 83.530 do 2º C.R.I**

Um terreno designado pelo Lote nº 13, da Quadra "B", do loteamento denominado "RECANTO RIO VERDE", situado no Bairro Araçoiaba, perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Estrada Municipal 425, onde mede 22,00 metros; do lado direito, de quem da referida estrada olha para o imóvel, confronta com o lote nº 12, onde mede 60,00 metros, do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 14, onde mede 55,50 metros; e, nos fundos, confronta com parte do lote nº 05, onde mede 7,00 metros e parte do lote nº 04, onde mede 13,50 metros, num total de 20,50 metros, encerrando a área de 1.155,00 metros quadrados.

Propriedade do espólio de Antonio de Oliveira Salles

Valor na matrícula em 01/10/2008 = R$ 382.268,43

Valor atualizado em 08/06/022 = R$ 509.244,01

Valor de 50% referente a participação do espólio de Antonio de Oliveira Salles = R$ 254.622,00

6)

MATRÍCULA 83.531 do 2º C.R.I

Um terreno designado pelo Lote nº 16, da Quadra "B", do loteamento denominado "RECANTO RIO VERDE", situado no Bairro Araçoiaba, perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Estrada Municipal 425, onde mede 46,00 metros, com deflexão a direita em curva, onde mede 16,00 metros, na confluência da Estrada Municipal 425 com a Rua 04; do lado direito, de quem da Estrada Municipal 425 olha para o imóvel, confronta com o lote nº 15, onde mede 39,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com parte do lote nº 02, onde mede 20,00 metros e com o lote nº 01, onde mede 21,00 metros; e, nos fundos, terminando em zero, sendo que o mesmo tem a forma triangular, encerrando a área de 940,00 metros quadrados.

Propriedade do espólio de Antonio de Oliveira Salles

Valor na matrícula em 01/10/2008 = R$ 382.268,43

Valor atualizado em 08/06/2022 = R$ 413.636,75

Valor de 50% referente a participação do espólio de Antonio de Oliveira Salles = R$ 206.818,37

7)

MATRÍCULA 83.532 do 2º C.R.I

Um terreno designado pelo Lote nº 01, da Quadra "C", do loteamento denominado "RECANTO RIO VERDE", situado no Bairro Araçoiaba, perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua 03, onde mede 25,00 metros, do lado direito, de que da rua olha para o imóvel, confronta com o Sistema de Lazer III, onde mede 40,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 02, onde mede 40,00 metros; e, nos fundos, confronta com o lote nº 14, onde mede 25,00 metros, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados.

Propriedade do espólio de Antonio de Oliveira Salles

Valor na matrícula em 01/10/2008 = R$ 382.268,43

Valor atualizado em 08/06/2022 = R$ 440.903,91

Valor de 50% referente a participação do espólio de Antonio de Oliveira Salles = R$ 220.451,95

8) **MATRÍCULA 83.534 do 2º C.R.I**

Um terreno designado pelo Lote nº 14, da Quadra "C", do loteamento denominado "RECANTO RIO VERDE", situado no Bairro Araçoiaba, perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua 02, onde mede 25,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 13, onde mede 40,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o Sistema de Lazer III, onde mede 40,00 metros; e, nos fundos, confronta com o lote nº 01, onde mede 25,00 metros, encerrando a área de 1.000,00 quadrados.

Propriedade do espólio de Antonio de Oliveira Salles

Valor na matrícula em 01/10/2008 = R$ 382.268,43

Valor atualizado em 08/06/2022 = R$ 440.903,91

Valor de 50% referente a participação do espólio de Antonio de Oliveira Salles = R$ 220.451,95

RESUMO DAS AVALIAÇÕES

1) **MATRÍCULA 55.988 = R$ 213.397,49**
2) **MATRÍCULA 83.527 = R$ 258.479,91**
3) **MATRÍCULA 83.528 = R$ 250.212,96**
4) **MATRÍCULA 83.529 = R$ 259.694,16**
5) **MATRÍCULA 83.530 = R$ 254.622,00**
6) **MATRÍCULA 83.531 = R$ 206.818,37**
7) **MATRÍCULA 83.532 = R$ 220.451,95**
8) **MATRÍCULA 83.534 = R$ 220.451.95**

Sorocaba, 08 de junho de 2022

Bento Soares Neto

CRECI/SP nº 100.464

CNAI nº 022229

Atualização de um valor por um índice financeiro

Atualização de R$382.268,43 de 01-Outubro-2008 e 08-Junho-2022 pelo índice Poupança - Rentab. Cadern. Poupança

Valor atualizado: R$853.589,97

Memória do Cálculo

Variação do índice Poupança - Rentab. Cadern. Poupança entre 01-Outubro-2008 e 08-Junho-2022

Em percentual: 123,2960%
Em fator de multiplicação: 2,232960

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:
Outubro-2008 = 0,75%; Novembro-2008 = 0,66%; Dezembro-2008 = 0,72%; Janeiro-2009 = 0,68%; Fevereiro-2009 = 0,55%; Março-2009 = 0,64%; Abril-2009 = 0,55%; Maio-2009 = 0,55%; Junho-2009 = 0,57%; Julho-2009 = 0,61%; Agosto-2009 = 0,52%; Setembro-2009 = 0,50%; Outubro-2009 = 0,50%; Novembro-2009 = 0,50%; Dezembro-2009 = 0,55%; Janeiro-2010 = 0,50%; Fevereiro-2010 = 0,50%; Março-2010 = 0,58%; Abril-2010 = 0,50%; Maio-2010 = 0,55%; Junho-2010 = 0,56%; Julho-2010 = 0,62%; Agosto-2010 = 0,59%; Setembro-2010 = 0,57%; Outubro-2010 = 0,55%; Novembro-2010 = 0,53%; Dezembro-2010 = 0,64%; Janeiro-2011 = 0,57%; Fevereiro-2011 = 0,55%; Março-2011 = 0,62%; Abril-2011 = 0,54%; Maio-2011 = 0,66%; Junho-2011 = 0,61%; Julho-2011 = 0,62%; Agosto-2011 = 0,71%; Setembro-2011 = 0,60%; Outubro-2011 = 0,56%; Novembro-2011 = 0,56%; Dezembro-2011 = 0,59%; Janeiro-2012 = 0,59%; Fevereiro-2012 = 0,50%; Março-2012 = 0,61%; Abril-2012 = 0,52%; Maio-2012 = 0,55%; Junho-2012 = 0,50%; Julho-2012 = 0,51%; Agosto-2012 = 0,51%; Setembro-2012 = 0,50%; Outubro-2012 = 0,50%; Novembro-2012 = 0,50%; Dezembro-2012 = 0,50%; Janeiro-2013 = 0,50%; Fevereiro-2013 = 0,50%; Março-2013 = 0,50%; Abril-2013 = 0,50%; Maio-2013 = 0,50%; Junho-2013 = 0,50%; Julho-2013 = 0,52%; Agosto-2013 = 0,50%; Setembro-2013 = 0,51%; Outubro-2013 = 0,59%; Novembro-2013 = 0,52%; Dezembro-2013 = 0,55%; Janeiro-2014 = 0,61%; Fevereiro-2014 = 0,55%; Março-2014 = 0,53%; Abril-2014 = 0,55%; Maio-2014 = 0,56%; Junho-2014 = 0,55%; Julho-2014 = 0,61%; Agosto-2014 = 0,56%; Setembro-2014 = 0,59%; Outubro-2014 = 0,60%; Novembro-2014 = 0,55%; Dezembro-2014 = 0,61%; Janeiro-2015 = 0,59%; Fevereiro-2015 = 0,52%; Março-2015 = 0,63%; Abril-2015 = 0,61%; Maio-2015 = 0,62%; Junho-2015 = 0,68%; Julho-2015 = 0,73%; Agosto-2015 = 0,69%; Setembro-2015 = 0,69%; Outubro-2015 = 0,68%; Novembro-2015 = 0,63%; Dezembro-2015 = 0,73%; Janeiro-2016 = 0,63%; Fevereiro-2016 = 0,60%; Março-2016 = 0,72%; Abril-2016 = 0,63%; Maio-2016 = 0,65%; Junho-2016 = 0,71%; Julho-2016 = 0,66%; Agosto-2016 = 0,76%; Setembro-2016 = 0,66%; Outubro-2016 = 0,66%; Novembro-2016 = 0,64%; Dezembro-2016 = 0,69%; Janeiro-2017 = 0,67%; Fevereiro-2017 = 0,53%; Março-2017 = 0,65%; Abril-2017 = 0,50%; Maio-2017 = 0,58%; Junho-2017 = 0,55%; Julho-2017 = 0,56%; Agosto-2017 = 0,55%; Setembro-2017 = 0,50%; Outubro-2017 = 0,47%; Novembro-2017 = 0,43%; Dezembro-2017 = 0,43%; Janeiro-2018 = 0,40%; Fevereiro-2018 = 0,40%; Março-2018 = 0,39%; Abril-2018 = 0,37%; Maio-2018 = 0,37%; Junho-2018 = 0,37%; Julho-2018 = 0,37%; Agosto-2018 = 0,37%; Setembro-2018 = 0,37%; Outubro-2018 = 0,37%; Dezembro-2018 = 0,37%; Janeiro-2019 = 0,37%; Fevereiro-2019 = 0,37%; Março-2019 = 0,37%; Abril-2019 = 0,37%; Maio-2019 = 0,37%; Junho-2019 = 0,37%; Julho-2019 = 0,37%; Agosto-2019 = 0,34%; Setembro-2019 = 0,34%; Outubro-2019 = 0,32%; Novembro-2019 = 0,29%; Dezembro-2019 = 0,29%; Janeiro-2020 = 0,26%; Fevereiro-2020 = 0,26%; Março-2020 = 0,24%; Abril-2020 = 0,22%; Maio-2020 = 0,22%; Junho-2020 = 0,17%; Julho-2020 = 0,13%; Agosto-2020 = 0,13%; Setembro-2020 = 0,12%; Outubro-2020 = 0,12%; Novembro-2020 = 0,12%; Dezembro-2020 = 0,12%; Janeiro-2021 = 0,12%; Fevereiro-2021 = 0,12%; Março-2021 = 0,12%; Abril-2021 = 0,16%; Maio-2021 = 0,16%; Junho-2021 = 0,20%; Julho-2021 = 0,24%; Agosto-2021 = 0,24%; Setembro-2021 = 0,30%; Outubro-2021 = 0,36%; Novembro-2021 = 0,44%; Dezembro-2021 = 0,49%; Janeiro-2022 = 0,56%; Fevereiro-2022 = 0,50%; Março-2022 = 0,60%; Abril-2022 = 0,56%; Maio-2022 = 0,67%.

Atualização
Valor atualizado = valor * fator = R$382.268,43 * 2,232960
Valor atualizado = R$853.589,97

Curiosidades:

834

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Avaliações atualizadas processo n. 0000041-69.1984.8.26.0602
Data de atualização dos valores: abril/2025
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação ref. ao Lote 1	08/06/2022	516.959,83	578.513,95	578.513,95
2	Avaliação ref. ao Lote 2	08/06/2022	500.425,93	560.011,37	560.011,37
3	Avaliação ref. ao Lote 3	08/06/2022	519.388,33	581.231,61	581.231,61
4	Avaliação ref. ao Lote 4	08/06/2022	509.244,01	569.879,41	569.879,41
5	Avaliação ref. ao Lote 5	08/06/2022	413.636,75	462.888,25	462.888,25
6	Avaliação ref. ao Lote 6	08/06/2022	440.903,91	493.402,10	493.402,10
7	Avaliação ref. ao Lote 7	08/06/2022	440.903,91	493.402,10	493.402,10
		TOTAIS	**3.341.462,67**	**3.739.328,79**	**3.739.328,79**

		Subtotal			**R$ 3.739.328,79**

		TOTAL GERAL			**R$ 3.739.328,79**