PERITO
GUSTAVO HENRIQUE CARONE
CRECI-SP: 81748

LAUDO

AVALIAÇÃO DE IMOVEL

DEZEMBRO/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO



O PRESENTE LAUDO SIMPLIFICADO TEM POR OBJETIVO DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL LISTADO A SEGUIR PARA VENDA

Requerido em processo judicial
2a Vara Cível da Comarca de Jaboticabal-SP
Processo n.0000122-33.2011.8.26.0291

IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Laurinda da Conceição Braguim, 71
Bairro Planalto Itália
CEP: 148990-468
Cidade de Jaboticabal- SP

MATRÍCULA DO IMÓVEL

n.12.360 do C. R. I. de Jaboticabal-SP.

METRAGEM

Área do Terreno = 250,00m2
Área em construção = 157,04 m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE

O imóvel encontra-se registrado nas matriculas de nº. 12.360, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal-SP, de propriedade de Raquel Aparecida Costa e seu marido Ronaldo Costa, e Sergio Costa, com usufruto de João Pedro Costa e Apparecida Embaldi Costa.

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel
Vistoria realizada em 05 de dezembro de 2024, acompanhado do executado Sergio, no imóvel da Rua Laurindo Conceição Braguim, nº 71, Bairro Planalto Itália, Jaboticabal/SP.

- Características do Terreno:
  - Área total: 250,00 m².
  - Frente (testada): 10,00 metros.
  - Fundo: 25,00 metros.
  - Localização: meio da quadra.
  - Topografia: terreno plano.
  - Orientação solar: face voltada para o sol da tarde.
- Área Construída: 157,04 m².

Características da Construção

- Idade aparente: Aproximadamente 30 anos.
- Descrição:
  - Construção em tijolos de barro.
  - Contém:
    - 2 suítes.
    - Sala de TV.
    - Copa/cozinha com revestimento cerâmico e armários embutidos.
    - 2 banheiros com revestimento até o teto, bancadas em granito e armários.
    - Área de serviço.
    - Varanda com cobertura em madeira e telhas de amianto.
    - Quintal.
    - Garagem com 1 vaga coberta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

- Estrutura de cobertura com laje e telhas de barro francesas.
- Paredes internas e externas rebocadas e pintadas com tinta látex em bom estado de conservação.
- Piso interno em cerâmica uniforme.
- Portas e batentes internos em madeira.
- Janelas e portas externas em aço, pintadas com tinta a óleo, com grades de proteção.
- Soleiras das portas em granito.
- Piso externo misto (cimento desempenado).
- Fachada com portão de ferro pintado e muros laterais de tijolos rebocados.
- Calçada externa em concreto desempenado.

- Instalações:
  - Parte elétrica: em perfeito estado, com acabamentos (tomadas, globos, arandelas e lustres) em harmonia com o imóvel.
  - Hidráulica: torneiras e registros em aço inox, todos os conjuntos completos.

Estado de Conservação

- O imóvel encontra-se em bom estado geral, sem defeitos construtivos aparentes.

Potencial Comercial

Devido à localização e ao bom estado de conservação, o imóvel possui apelo comercial significativo.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado em um bairro de classe média/baixa, dentro da área de zoneamento da cidade classificada como Zona Mista. A propriedade encontra-se a aproximadamente 3.000 metros do centro comercial da cidade e a cerca de 500 metros das principais vias de acesso. A região é bem servida por uma variedade de estabelecimentos e serviços, incluindo padaria, supermercado, mercado municipal, açougue, farmácia, hospital, escolas e faculdade. Apesar de estar localizado em uma área predominantemente de padrão mais simples, o imóvel apresenta um elevado padrão de construção e está em perfeito estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.



FOTOS DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

FOTOS DO IMÓVEL

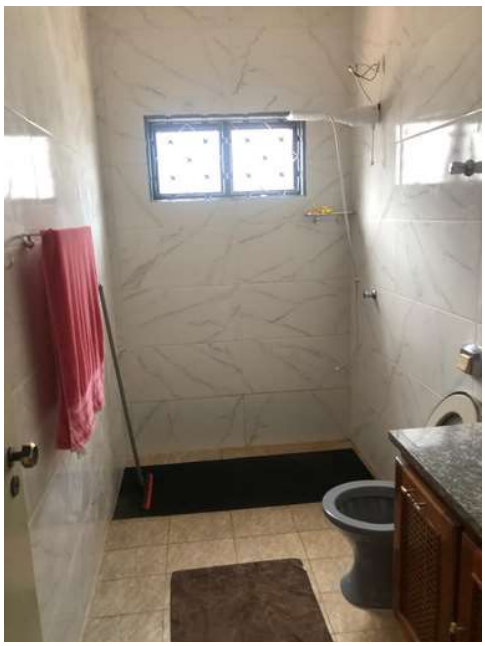






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

FOTOS DO IMÓVEL









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

FICHA CADASTRO PREFEITURA

PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
Secretaria de Planejamento - Setor de Cadastro

FICHA CADASTRAL IMOBILIÁRIA

CÓDIGO	INSCRIÇÃO	SITUAÇÃO CADASTRAL	MAT/TRANSC.
17062	1.04.0186.00034.01.00.000	ATIVO	0

NOME DO PROPRIETÁRIO PRINCIPAL
APPARECIDA EMBALDI COSTA

OUTROS PROPRIETÁRIOS
RAQUEL APARECIDA COSTA;RONALDO COSTA;SERGIO COSTA;JOÃO PEDRO COSTA

ENDEREÇO	NUMERO
RUA LAURINDA DA CONCEIÇÃO BRAGUIM	71

COMPLEMENTO

BAIRRO	CEP	QUADRA	LOTE
PLANALTO ITALIA	14890468	16	11

ENDEREÇO DE ENTREGA	Nº ENTREGA
RUA LAURINDA DA CONCEIÇÃO BRAGUIM	71

COMPLEMENTO ENTREGA

BAIRRO ENTREGA	CEP ENTREGA	CIDADE ENTREGA	UF
PLANALTO ITALIA	14890468	JABOTICABAL	SP

ÁREA DO TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA PRINC.	AGRUPAMENTO	FATORES
250,00	0,00	10,00	5,00	1,00

ÁREA PREDIAL	IMUNIDADE	RESIDE IMÓVEL	QTDE EDIF.	ISENTO CIP
157,04	Não	Sim	2	Não

TOPOGRAFIA	PEDOLOGIA	SITUAÇÃO
PLANO	NORMAL	MEIO DA QUADRA

USO DO TERRENO	BENFEITORIA	CATEGORIA
EDIFICADO	CALÇADA + MURO	PARTICULAR

NOME DO CONDOMÍNIO

VALOR VENAL TERRITORIAL	VALOR VENAL PREDIAL	VALOR VENAL IMÓVEL	VALOR DO IPTU/ITU
2.522,00	102.409,27	104.931,27	1.573,97

PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL - CNPJ: 50.387.844/0001-05 - serviços online: gtiv4.jaboticabal.sp.gov.br
ESP.LAGO CARLOS RODRIGUES SERRA, 160 VILA SERRA CEP: 14870-900 JABOTICABAL - SP - TEL:(16) 3209-3322
Gestão de Tributação Integrada (G.T.I.) - emitido em 09/12/2024; às 19:25 - (imovel_detail:388dc28551f64df88c18320ec8e5c7c9)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

DA AVALIAÇÃO

Foi realizada pesquisa de mercado, procurando-se informações sobre os imóveis vendidos ou em oferta que possam ser comparados com o imóvel avaliado. A lista de amostras de imóveis está a seguir, indicando suas respectivas localizações, valores de negociação, áreas aproximadas de terreno e construção.

IMÓVEIS PESQUISADOS - AMOSTRAS

1-Rua Francisco Arre, 321, bairro Jardim Angelica, Jaboticabal-SP
Terreno 280,00m2 Construção 92,11m2
Valor de venda: R$ 265.000,00
Idade aproximada = 40 anos
Tabela Custo Unitário Básico-SP = Padrão Baixo- PIS =R$ 1375,70
Estado de conservação= coeficiente de estado C= 0,702
Negócio concretizado

2-Rua Dr. Mario de Campos, 117, bairro Nova Jaboticabal, Jaboticabal-SP
Terreno 300,00m2 Construção 125,60m2
Valor de venda: R$ 295.000,00
Idade aproximada = 30 anos
Tabela Custo Unitário Básico-SP = Padrão Baixo- PIS =R$ 1375,70
Estado de conservação= coeficiente de estado D= 0740
Negócio concretizado

3-Rua Profa. Ana Ramos de Carvalho, 44, bairro Nova Jaboticabal, Jaboticabal-SP
Terreno 267,50m2 Construção 134,50m2
Valor de venda: R$ 315.000,00
Idade aproximada = 35 anos
Tabela Custo Unitário Básico-SP = Padrão Baixo-R-8 =R$ 1774,98
Estado de conservação= coeficiente de estado D= 0,694
Negócio concretizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

4-Av. Fernão Dias, 730, bairro Recreio dos Bandeirantes, Jaboticabal-SP
Terreno 325,00m2 Construção 145,33m2
Valor de venda: R$ 295.000,00
Idade aproximada = 35 anos
Tabela Custo Unitário Básico-SP = Padrão Baixo- PIS =R$ 1375,70
Estado de conservação= coeficiente de estado E= 0,619
Negócio concretizado

5-Rua Leonildo de Carvalho Homem, 186, bairro Parque dos Laranjais, Jaboticabal-SP
Terreno 282,56m2 Construção 108,30m2
Valor de venda: R$ 290.000,00
Idade aproximada = 25 anos
Tabela Custo Unitário Básico-SP = Padrão Baixo- R-8 =R$ 1774,98
Estado de conservação= coeficiente de estado C= 0,815
Negócio em oferta

6-Rua Quintino Bocaiuva, 555, bairro Aparecida, Jaboticabal-SP
Terreno 260,00m2 Construção 108,50m2
Valor de venda: R$ 220.000,00
Idade aproximada = 36 anos
Tabela Custo Unitário Básico-SP = Padrão Baixo- PIS =R$ 1375,70
Estado de conservação= coeficiente de estado C= 0,736
Negócio em oferta

7-Rua José Antonio Fernandes Sobrinho, 97, bairro Aparecida, Jaboticabal-SP
Terreno 352,00m2 Construção 138,03m2
Valor de venda: R$ 300.000,00
Idade aproximada = 35 anos
Tabela Custo Unitário Básico-SP = Padrão Baixo- R-8 =R$ 1774,98
Estado de conservação= coeficiente de estado C= 0,736
Negócio em oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

DA HOMOGENEIZAÇÃO

A tabela de homogeneização anexo "II" possui os seguintes elementos:
-Linha 1- Valor (V) = É o preço da negociação de cada imóvel em amostra, conforme relação de imóveis pesquisados, anexo IV.
-Linha 2: Natureza do negócio = Se o negócio já foi concretizado, se está em oferta ou semi-concretizado.
-Linha 3: Área do terreno (At) = área de terreno do objeto e de todas as amostras.
-Linha 4: Frente do terreno(F) = medida da frente do terreno do objeto e das amostras.
-Linha 5: Profundidade equivalente = medida da profundidade do terreno do objeto e das amostras.
-Linha 6: Área da construção (Ac) = medida da área construída do objeto e das amostras.
-Linha 7: Padrão da construção = análise do padrão do imóvel, se popular, médio ou fino, conforme tabela abaixo:

Custo unitário básico Estado de São Paulo, novembro de 2024 em R$/m²		
Padrão Baixo	**Padrão Normal**	**Padrão Alto**
R-1 = 1989,13	R-1 = 2437,50	R-1 = 2956,04
PP-4 = 1857,32	PP-4 = 2278,83	R-8 =2392,75
R-8 = 1774,98	R-8 =2036,30	R-16 = 2601,32
PIS = 1375,70	R-16= 1978,62	

-Linha 8: Custo/m2 construção = Custo determinado pelo padrão do imóvel conforme tabela acima.
-Linha 9: Valor inicial construção (Vic) = Resulta da multiplicação da área construída de cada imóvel por seu respectivo custo/m2, extraído da tabela acima.
-Linha 10: Idade (Y) em anos = a idade aparente dos imóveis.
-Linha 11: Estado de conservação (categoria) = análise do estado de conservação dos imóveis conforme a tabela de Ross-Heidecke.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

Acesse a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke no qrcode ao lado

-Linha 12: Coeficiente de estado(C) = coeficiente do estado de conservação do imóvel conforme tabela acima.
-Linha 13: Depreciação(D) = calcula-se a depreciação do imóvel pela fórmula seguinte = D = [Y/100 + (1 – Y/100)x C] x 0,8
-Linha 14: Parcela (1-D) = é o que sobra depois da depreciação.
-Linha 15: Valor atual da construção (Vc) = Corresponde ao valor de cada construção após a depreciação, calculada pela fórmula seguinte – Vc = Vic x (1 – D)
-Linha 16: Valor do terreno (Vt) = é a diferença entre o valor pesquisado e o valor da construção atual.
-Linha 17: Profundidade padrão (Pp) = determina-se através de pesquisa no local dos imóveis a profundidade mínima e máxima padrão.
-Linha 18: Frente padrão (Fp) = determina-se através de pesquisa no local dos imóveis a frente padrão dos mesmos.
-Linha 19: Índice de profundidade (Ip) = desvaloriza parcialmente os imóveis que possuam profundidade além ou aquém da profundidade padrão.
-Linha 20: Índice de frente (If) = Valoriza ou desvaloriza imóveis conforme tenham frentes maiores ou menores que a padrão para aquela região.
-Linha 21: Valor m2 do terreno = Calcula-se pela divisão do valor do terreno pela área do terreno, expresso em R$/m2
-Linha 22: Influência do terreno (Kt) = Determina-se pela divisão entre o valor do terreno pelo valor da negociação = Vt / V
-Linha 23: Influência da construção (Kc) = Determina-se pela divisão entre o valor da construção atual pelo valor da negociação = Vc / V.
-Linha 24: Fn (fator natureza) = Designa o tipo ou estágio da negociação em que se encontram os imóveis em amostra. Negócios concretizados = 1,0, negócios em oferta <1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

-Linha 25: Fa(Fator área) = É calculado pela seguinte fórmula :
Fa = (Ac objeto/Ac amostra)x Kc + (At objeto / At amostra) x Kt
-Linha 26: Fpr(fator profundidade) = É dada pela relação entre os índices de profundidade do objeto e da amostra aplicada ao terreno: Fpr = (Ip objeto/ Ip amostra) x Kt + Kc.
-Linha 27: Ff(Fator frente) = Compensa imóveis com terrenos de frente diferente da frente padrão. Ft = (If objeto / If amostra) x Kt + Kc
-Linha 28: Fd(Fator Depreciação) = Relacionado a idade e o estado de conservação do objeto em relação à amostra. Fd = [(1-D) objeto / (1-D)amostra]x Kc + Kt.
-Linha 29: Fp(fator padrão) = Fp = (Q(custosm2)objeto/Q(custom2)amostra)xKc + Kt
-Linha 30: Valor Homogeneizado (Vh) = É a multiplicação do valor pesquisado da cada amostra pelos fatores de homogeneização.

Para determinar o valor do imóvel:

Calcula-se na planilha a seguir a média aritmética dos valores homogeneizados, dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados (Vh) pelo número de amostras.

Em seguida, eliminam-se as amostras que extrapolem 30% acima ou 30% abaixo da média provisória.

Assim, calcula-se nova média com as amostras restantes, que será o valor final da avaliação do imóvel e se necessário arrendamos os valores para maior clareza.

Apuração dos valores:

Somatória dos valores homogeneizados	R$ 1.721.404,27		
Número de amostras	7		
Média provisória	R$ 245.914,90		
Valor 30% maior	R$ 319.689,36		
Valor 30% menor	R$ 172.140,43		
Amostras a eliminar	0		
Somatória dos valores homogeneizados restantes	R$ 1.721.404,27		
Número de amostras restantes	7		
Valor do imóvel	**245.914,90**	**ARREDONDAMENTO =**	**246.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

TABELA DA HOMOGENEIZAÇÃO

	TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS- matrícula 12360								
	ELEMENTOS		AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7
1	Valor (V)		R$ 265.000,00	R$ 295.000,00	R$ 315.000,00	R$ 295.000,00	R$ 290.000,00	R$ 220.000,00	R$ 300.000,00
2	Natureza do negócio		Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Oferta	Oferta	Oferta
3	Área terreno	260,00	280,00	300,00	267,50	325,00	282,56	260,00	352,00
6	Área de construção	157,04	92,11	125,60	134,50	145,33	108,30	108,50	138,03
7	Padrão da construção	Baixo-pis	Baixo-pis	Baixo-pis	Baixo-R-8	Baixo-pis	Baixo-R-8	Baixo-pis	Baixo-R-8
8	Custo/m2 construção(Q)	R$ 1.375,70	R$ 1.375,70	R$ 1.375,70	R$ 1.774,98	R$ 1.375,70	R$ 1.774,98	R$ 1.375,70	R$ 1.774,98
9	Valor inicial construção (Vic)	R$ 216.039,93	R$ 126.715,73	R$ 172.787,92	R$ 238.734,81	R$ 199.930,48	R$ 192.230,33	R$ 149.263,45	R$ 245.000,49
10	Idade(Y) em anos	30,00	40,00	30,00	35,00	35,00	25,00	36,00	35,00
11	Estado de conservação(categoria)	C	C	D	D	E	C	C	C
12	Coeficiente de estado(C)	0,7850	0,7020	0,7400	0,6940	0,6190	0,8150	0,7360	0,7360
13	Depreciação(D)	0,6796	0,6570	0,6544	0,6409	0,6019	0,6890	0,6648	0,6627
14	Parcela(1-D)	0,3204	0,3430	0,3456	0,3591	0,3981	0,3110	0,3352	0,3373
15	Valor atual construção(Vc)	R$ 69.219,19	R$ 43.468,56	R$ 59.715,51	R$ 85.734,44	R$ 79.596,32	R$ 59.783,63	R$ 50.028,33	R$ 82.633,77
16	Valor do terreno(Vt)		R$ 221.531,44	R$ 235.284,49	R$ 229.265,56	R$ 215.403,68	R$ 230.216,37	R$ 169.971,67	R$ 217.366,23
21	Valor m2 terreno(Vt)		R$ 791,18	R$ 784,28	R$ 857,07	R$ 662,78	R$ 814,75	R$ 653,74	R$ 617,52
22	Influência de área terreno		1,00	1,20	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00
23	Influência da construção(Kc)		0,16	0,20	0,27	0,27	0,21	0,23	0,28
24	Fn(Fator Natureza)		1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,80	0,80
25	Fa(Fator Área)		1,21	1,29	1,23	1,34	1,20	1,55	0,96
28	Ft(Fator Transposição)		0,90	0,90	0,80	0,90	0,90	0,80	0,90
29	Fd(Fator Depreciação)		0,90	0,90	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00
30	Valor Homogeneizado(Vh)		R$ 233.412,51	R$ 247.188,28	R$ 279.672,03	R$ 284.802,88	R$ 251.128,79	R$ 218.886,59	R$ 206.313,18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

Esta avaliação foi feita por esse Perito sem medição de campo apenas sobre o imóvel construído no local, analise sob o aspecto legal da documentação, e, todas as metragens retro mencionadas foram obtidas junto a Prefeitura Municipal, com consulta e conferências transcritas nas matriculas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

E, ainda, foram obtidas por fontes fidedignas e de boa fé com corretores de Imóveis e Imobiliárias da região, que opinaram favoravelmente quanto aos valores determinados e foi considerada, sua localização, o estado de conservação e o atual mercado imobiliário.

Isto posto, conclui-se que o imóvel sito na ***Rua Laurinda da Conceição Braguim, n. 71, Bairro Planalto Itália, na cidade de Jaboticabal-SP,*** *tem seu preço de mercado atualmente* ***para*** **VENDA** *em:*

VALOR DO IMÓVEL

R$ 246.000,00

(duzentos e quarenta e seis mil reais)

VALOR DA PARTE PENHORADA

R$ 82.000,00(33,3333%)

(oitenta e dois mil reais)

Jaboticabal, 09 de dezembro de 2024.

Assinatura Digital

GUSTAVO HENRIQUE CARONE
PERITO AVALIAÇÕES

Av. Marechal Deodoro, 481, Centro, Jaboticabal-SP, CEP:14870-180
(16)3203-3456 (16)99634-3456
www.imobiliariahenru.com.br
contato@imobiliariahenru.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO HENRIQUE CARONE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/12/2024 às 19:31 , sob o número WJAL24700825383
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000122-33.2011.8.26.0291 e código cj8R2HD5.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 246.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2024 a Setembro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	639 dias	1,080077
Percentual correspondente	639 dias	8,007737 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 265.699,03
Sub Total	(=)	R$ 265.699,03
Valor total	**(=)**	**R$ 265.699,03**

Retornar Imprimir

-30% -50% -50% -40%