

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

---

407  
①

## **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Perito: Gustavo Henrique Carone  
Creci/SP- 81.748

Processo n.0004695-90.2006.8.26.0291  
2ª Vara Cível de Jaboticabal/SP

---

## SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel a seguir:

- Imóvel comercial na Av. Major Hilário Tavares Pinheiro, 2100, bairro Jardim Keneddy, na cidade de Jaboticabal, São Paulo, objeto das matrículas n. 13.436/ 14011/ 14681 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal.

### VALORES DE MERCADO OBTIDOS

Imóvel comercial- matrículas n.13.436/14011/14681

**V= R\$ 760.100,00**

(setecentos e sessenta mil e cem reais)

#### 1. HISTÓRICO

Trata-se de processo de Execução de Título Extrajudicial, Crédito Rural, movida por Cooperativa de Crédito Rural Coopercitrus Credicitrus, em face de Joel Evaristo Gonçalves e outros.

O objetivo da presente perícia de Avaliação de Imóvel é determinar o valor de mercado do imóvel.

#### 2. RESSALVAS

O presente laudo de avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Para as propriedades em estudo foi empregado o método melhor recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores;

- Considerou-se, para o imóvel avaliando, que este encontra-se livre de restrições ou passivos que possam impactar negativamente em sua avaliação, tais como mutilações, passivos ambientais, etc.

- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

-O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões.

### 3. METODOLOGIA APLICADA

De acordo com a norma vigente, na avaliação de imóveis urbanos podem ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a. Método comparativo (comparação de preço de venda)
- b. Método de custo( custo de reprodução ou soma)

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a. Método de capitalização ou comparação de rendas;
- b. Método residual, ou de máximo aproveitamento eficiente(involutivo).

Dentre as metodologias descritas foi escolhido o **Método Comparativo Direto**, o qual é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT, com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel. Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços pagos em transações imobiliárias, correlacionando-se, assim, os valores de propriedades disponíveis para a negociação.

Para a correta aplicação da metodologia de avaliação é necessária a realização de um tratamento prévio dos diversos tipos de terrenos e

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

410  
P

construções que podem integrar tanto o imóvel avaliando quanto os imóveis de referência. Para tanto, será utilizado o cálculo das áreas equivalentes dos imóveis, conforme explicitado no próximo item.

**3.1. DETERMINAÇÃO DE VALORES**

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 em, "IMÓVEIS PESQUISADOS", indicando suas respectivas localizações, valores de negociação, áreas aproximadas de terreno e construção.

**3.2. DA HOMOGENEIZAÇÃO**

A homogeneização é a aplicação de fatores destinados a compensar eventuais diferenças entre os imóveis pesquisados (amostras) e o imóvel em avaliação (objeto), para ao final encontrarmos o valor da avaliação. Está localizada nas tabelas abaixo, explicada conforme texto abaixo:

A tabela de homogeneização 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 a seguir:

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**  
Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

411  
①

Custo da construção comercial, industrial e popular do Estado de São Paulo- julho de 2022 em R\$/m <sup>2</sup>		
Padrão normal	Padrão Alto	
CAL-8 = 2.214,11	CAL-8= 2.337,28	
CSL-8 = 1.922,77	CSL-8= 2.065,09	
CSL-16= 2.562,89	CSL-16= 2.749,22	
RP1Q= 2.017,59		
GI= 1.098,93		

- Linha 8: Custo/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 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 abaixo e do Estado e conservação:

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IR em % de VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

412



30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- 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 =  $D = [Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$
- 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 –  $Vc = Vic \times (1 - D)$
- 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.

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

- 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 m<sup>2</sup> do terreno = Calcula-se pela divisão do valor do terreno pela área do terreno, expresso em R\$/m<sup>2</sup>
- 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.
- Linha 25: Fa(Fator área) = É calculado pela seguinte fórmula :  

$$Fa = (Ac \text{ objeto}/Ac \text{ amostra}) \times Kc + (At \text{ objeto} / At \text{ amostra}) \times Kt$$
- Linha 26: Fpr(fator profundidade) = É dada pela relação entre os índices de profundidade do objeto e da amostra aplicada ao terreno:  $Fpr = (Ip \text{ objeto}/ Ip \text{ amostra}) \times Kt + Kc$ .
- Linha 27: Ff(Fator frente) = Compensa imóveis com terrenos de frente diferente da frente padrão.  $Ft = (If \text{ objeto} / If \text{ amostra}) \times Kt + Kc$
- Linha 28: Fd(Fator Depreciação) = Relacionado a idade e o estado de conservação do objeto em relação à amostra.  $Fd = [(1-D) \text{ objeto} / (1-D) \text{ amostra}] \times Kc + Kt$ .
- Linha 29: Fp(fator padrão) =  $Fp = (Q(\text{custos m}^2) \text{ objeto}/Q(\text{custos m}^2) \text{ amostra}) \times Kc + Kt$
- Linha 30: Valor Homogeneizado (Vh) = É a multiplicação do valor pesquisado da cada amostra pelos fatores de homogeneização.

**3.3. PARA DETERMINAR O VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:**

Calcula-se nas planilhas abaixo 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.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS							
ELEMENTOS		AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6
1 Valor (V)		R\$ 418.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 415.000,00	R\$ 655.000,00	R\$ 580.000,00
2 Natureza do negócio		Concretizado	Oferta	Oferta	Concretizado	Concretizado	Oferta
3 Área do terreno(At)(m2)	750,00	539,19	250,00	433,00	300,00	1759,21	280,00
4 Frente do terreno(F)	20,00	21,51	12,00	20,00	12,00	33,30	12,00
5 Profundidade equival.	37,50	25,07	20,83	21,65	25,00	52,83	23,33
6 Área de construção(Ac)	352,69	185,16	167,57	407,00	300,00	1200,00	240,00
7 Padrão da construção	CSL-8	GI	CSL-8	CSL-8	CAL-8	GI	CAL-8
8 Custo/m2 construção(Q)	R\$ 1.922,77	R\$ 1.098,93	R\$ 1.922,77	R\$ 1.922,77	R\$ 2.214,11	R\$ 1.098,93	R\$ 2.214,11
9 Valor inicial construção (Vic)	R\$ 678.141,75	R\$ 203.477,88	R\$ 322.198,57	R\$ 782.567,39	R\$ 664.233,00	R\$ 1.318.716,00	R\$ 531.386,40
10 Idade(Y) em anos	35,00	60,00	35,00	30,00	15,00	42,00	33,00
11 Estado de conservação(categoria)	C	G	E	C	B		D
12 Coeficiente de estado(C)	0,7360	0,2460	0,6190	0,7850	0,9040	0,5750	0,7100
13 Depreciação(D)	0,6627	0,5587	0,6019	0,6796	0,7347	0,6028	0,6446
14 Parcela(1-D)	0,3373	0,4413	0,3981	0,3204	0,2653	0,3972	0,3554
15 Valor atual construção(Vc)	R\$ 228.723,65	R\$ 89.790,72	R\$ 128.273,69	R\$ 250.734,59	R\$ 176.207,73	R\$ 523.794,00	R\$ 188.875,98
16 Valor do terreno(Vt)		R\$ 328.209,28	R\$ 271.726,31	R\$ 499.265,41	R\$ 238.792,27	R\$ 131.206,00	R\$ 391.124,02
17 Profundidade padrão(Pp)	20,00/30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00	20,00 / 30,00
18 Frente padrão(Fp)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
19 Índice de profundidade (Ip)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20 Índice de frente (If)	1,20	1,00	1,05	1,20	1,05	1,15	1,00
21 Valor m2 terreno(Vt)		R\$ 608,71	R\$ 1.086,91	R\$ 1.153,04	R\$ 795,97	R\$ 74,58	R\$ 1.396,87
22 Influência do terreno(Kt)		0,79	0,68	0,67	0,58	0,20	0,67
23 Influência da construção(Kc)		0,21	0,32	0,33	0,42	0,80	0,33
24 Fn(Fator Natureza)		1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90
25 Fa(Fator Área)		1,50	2,71	1,00	1,94	0,32	0,83
26 Fpr(Fator profundidade)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
27 Ff(Fator frente)		1,00	0,90	1,00	0,80	1,30	0,80
28 Ft(Fator Transposição)		1,10	1,00	1,10	1,20	1,45	1,20
29 Fd(Fator Depreciação)		1,20	1,00	1,20	1,15	1,35	1,30
30 Valor Homogeneizado(Vh)		R\$ 828.383,21	R\$ 878.980,18	R\$ 891.000,00	R\$ 887.766,54	R\$ 534.102,76	R\$ 540.363,27

Escritório: Rua 24 de maio, 846 -Centro -Jaboticaba/SP  
Tel: 16-32033456/ 16-32020454

GUSTAVO HENRIQUE CARONE  
Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

414

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

415



Somatória dos valores homogeneizados	R\$ 4.560.595,96
Número de amostras	6
Média provisória	R\$ 760.099,33
Valor 30% maior	R\$ 988.129,12
Valor 30% menor	R\$ 532.069,53
Amostras a eliminar	0
Somatória dos valores homogeneizados restantes	
Número de amostras restantes	
<b>Valor do imóvel (ARRENDONAMENTO)</b>	<b>R\$ 760.100,00</b>

**4. DA VISTORIA DO IMÓVEL AVALIADO****4.1. Vistoria do imóvel comercial dia 17/08/2022**

UM IMÓVEL COMERCIAL, situado na Av. Major Hilário Tavares Pinheiro, nº. 2100, no bairro Jardim Kennedy, na cidade de Jaboticabal/SP, local de área mista e de classe populacional de renda média/baixa, atendida por toda infraestrutura exigida pelos órgãos públicos competentes (*pavimentação, calçada, guia e sarjeta, rede de água e esgoto, energia pública e domiciliar, arborização, rede telefônica fixa, transporte coletivo, coleta de lixo, etc.*), distante 2000m(dois mil metros) do centro comercial e bancário da cidade e num raio de 500m (quinhentos metros), é atendido por variado comércio de supermercado, açougue, padaria, lojas, lanchonete, escola, Igreja e outros estabelecimentos de pequeno porte.

**DAS ÁREAS**

Um prédio comercial com 352,69m<sup>2</sup>(medidas fornecidas pela Prefeitura Municipal) de área construída sem divisões possíveis sobre as três matrículas aqui avaliadas, e seus respectivos terrenos de forma regular, com área total de 750,00(setecentos e cinquenta) metros quadrados, objeto das matrículas n. 13.436, 14.011 e 14.681 do CRI de Jaboticabal conforme descritas abaixo.

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

416  
①

Matrícula 13.436: terreno indicado como lote n.14 da quadra 15, situado à Avenida Major Hilário Tavares Pinheiro, esquina da Rua Madre Francisca no Bairro Loteamento denominado "Jardim Kennedy", nesta cidade de Jaboticabal/SP, medindo 10,00 metros de frente e igual medida na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 250,00 metros quadrados, e se confrontando pela frente e um lado com as citadas vias públicas, por outro lado com o lote n.13, e pelos fundos com o lote n.15, ambos da mesma quadra 15.

Matrícula 14.011: Um terreno indicado como lote n.13 da quadra 15, situado no lugar denominado Jardim Kennedy, com frente para a Avenida Major Hilário Tavares Pinheiro, desta cidade de Jaboticabal/SP, medindo dez metros de frente, igual dimensão na linha dos fundos, por vinte e cinco metros de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a mencionada via pública de um lado com o lote n.12, de outro lado com o lote n.14, e pelos fundos com o lote n.15, todos da mesma quadra 15; imóvel esse localizado no lado par da numeração, e distante 10(dez) metros da esquina da Rua Madre Francisca, perfazendo o total de 250m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados).

Matrícula 14.681: terreno indicado como lote n.15 da quadra 15, com frente para a Rua Madre Francisca no Bairro Loteamento denominado "Jardim Kennedy", nesta cidade de Jaboticabal/SP, medindo 10,00 metros de frente e igual medida na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área de 250,00 metros quadrados, e se confrontando pela frente com a mencionada via pública de um lado com os lotes n.12, 13 e 14, de outro lado com o lote n.16 e pelos fundos com o lote n.9, todos da mesma quadra 15, terreno esse que se acha localizado no lado impar da numeração e distante 22,50 metros da esquina da Via de Acesso Hilário Tavares Pinheiro.

Salienta-se que as matrículas não constam áreas construídas, as medidas aqui obtidas foram fornecidas pela Prefeitura Municipal, onde já constam construções sem possibilidade de divisões sobre os três terrenos, conforme ficha abaixo:

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

417

**Prefeitura Municipal de Jabotical**

Secretaria de Planejamento - Setor de Cadastro

Esplanada do Lago "Carlos Rodrigues Serra", nº160 CNPJ 50.387.8

FICHA CADASTRAL IMOBILIÁRIA			
CÓDIGO: 16.216	INSCRIÇÃO CADASTRAL: 1.04.0132.00013.01.00.000	SITUAÇÃO: ATIVO	
NOME DO PROPRIETÁRIO PRINCIPAL: JOEL EVARISTO GONÇALVES			
OUTROS PROPRIETÁRIOS:			
ENDEREÇO: AVENIDA MAJOR HILÁRIO TAVARES PINHEIRO			NÚMERO: 2.11
COMPLEMENTO:			
BAIRRO: JARDIM KENNEDY	CEP: 14871700	QUADRA: 15	LOTE:
ÁREA DO TERRENO: 750,00 m <sup>2</sup>	FRAÇÃO IDEAL: 0,00 m <sup>2</sup>	TESTADA PRINCIPAL: 20,00 m	AGRUPAMENTO: 3,00
ÁREA PREDIAL: 352,69 m <sup>2</sup>	IMUNIDADE: Não	RESIDE IMÓVEL: Sim	QTD DE EDIF. 4
TOPOGRAFIA: PLANO	PEDOLOGIA: NORMAL	SITUAÇÃO: ESQUADRA	
USO DO TERRENO: EDIFICADO	BENEFETORIA: CALÇADA + MURO	CATEGORIA: PARTICULAR	
NOME DO CONDOMÍNIO:			

**DAS DEPENDENCIAS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO**

Imóvel comercial, construção de tijolos, coberto de laje e telhas, piso frio, janelas em aço não apresentando trincas ou rachaduras. Pelas características exteriores conclui-se que o imóvel tenha 4 salas, 3 banheiros, cozinha, lavanderia, recepção, um barracão de aproximadamente 250m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados) de tijolos coberto de estrutura metálica e telhas de alumínio, com piso em concreto, portão em aço, estacionamento com piso em concreto, cercado de alambrado e colunas de cimento. Pelas verificações externas a construção foi feita sem divisas nas três



**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**  
Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

419  
M

#### 4.2. Imóveis pesquisados

Dados dos imóveis para homogeneização-Residência			
<b>Amostra 1: Rua São João, 689</b>			
Valor do negócio:	R\$ 418.000,00		
Natureza:	Concretizado	Idade:	60
Área do terreno:	539,19	Área construção:	185,16
Frente:	21,51	Padrão construção:	PIS
Estado de conservação	G		
<b>Amostra 2: Av. Major Hilario Tavares Pinheiro, 2070</b>			
Valor do negócio:	R\$ 400.000,00		
Natureza:	Oferta	Idade:	35
Área do terreno:	250,00	Área construção:	167,57
Frente:	12,00	Padrão construção:	CSL-8
Estado de conservação	E		
<b>Amostra 3: Av. Carlos Berchieri, 1000/1010</b>			
Valor do negócio:	R\$ 750.000,00		
Natureza:	Oferta	Idade:	30
Área do terreno:	433,00	Área construção:	407,00
Frente:	20,00	Padrão construção:	CSL-8
Estado de conservação	C		
<b>Amostra 4: Rua Monsenhas Franscico Varoni, 281</b>			
Valor do negócio:	R\$ 415.000,00		
Natureza:	Concretizado	Idade:	15
Área do terreno:	300,00	Área construção:	300,00
Frente:	12,00	Padrão construção:	CAL-8
Estado de conservação	B		
<b>Amostra 5: Rua Dr. Locke, 218</b>			
Valor do negócio:	R\$ 455.000,00		
Natureza:	Concretizado	Idade:	42
Área do terreno:	1759,21	Área construção:	1599,85
Frente:	33,30	Padrão construção:	PIS
Estado de conservação	C		
<b>Amostra 6: Rua Castro Alves, 890</b>			
Valor do negócio:	R\$ 580.000,00		
Natureza:	Oferta	Idade:	33
Área do terreno:	280,00	Área construção:	240,00
Frente:	12,00	Padrão construção:	CAL-8
Estado de conservação	D		

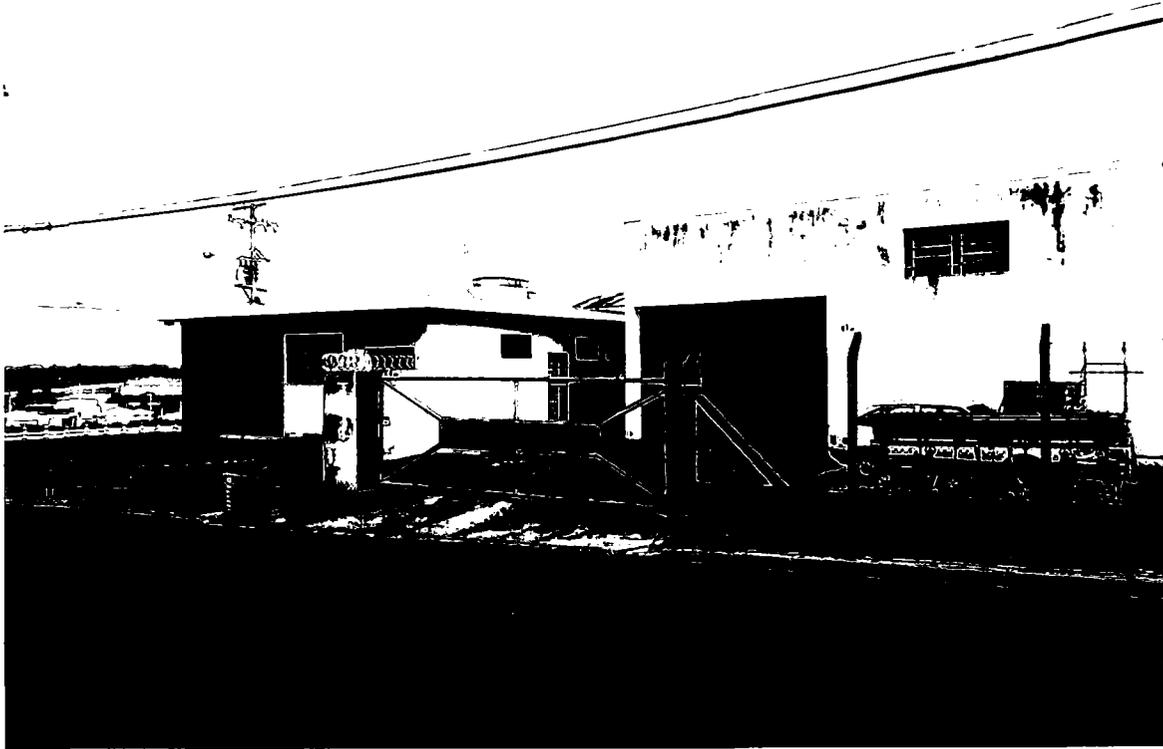
4.3. FOTOS DO IMÓVEL



421  
97

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748



422  
M

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**  
Perito Avaliador: Creci/SP: 81748



**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

423

**5. DA AVALIAÇÃO**

Esta avaliação foi feita por esse Perito sem medição de campo apenas sobre o imóvel construído no local, análise sob o aspecto legal da documentação, e, todas as metragens retro mencionadas foram obtidas junto a Prefeitura Municipal, com consulta e conferências transcritas na matrícula 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 **as três matrículas aqui avaliadas (13.436, 14.011 e 14.681) devem ser consideradas como um único imóvel para possível venda, visto que a construção foi feita de forma indivisível** sobre todos os terrenos, tendo seu preço aproximado de mercado atualmente em:

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

424  


---

5.1. Valor total de Mercado dos imóveis avaliados(três matrículas)

**V= R\$ 760.100,00**

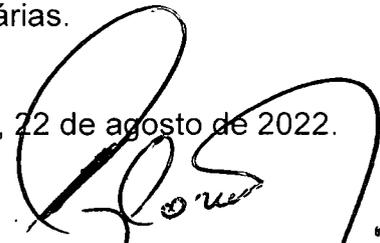
(setecentos e sessenta mil e cem reais)

**6. ENCERRAMENTO**

E, tendo concluído o presente laudo, espera ter atendido de forma satisfatória a incumbência recebida, este Avaliador, coloca-se ao inteiro dispor para quaisquer informações que se fizerem necessárias.

Grato pela nomeação.

Jaboticabal, 22 de agosto de 2022.



---

GUSTAVO HENRIQUE CARONE

Perito Avaliações

Creci: 81748