

**PERITO  
GUSTAVO HENRIQUE CARONE  
CRECI-SP: 81748**

fls. 373

**LAUDO**

**AVALIAÇÃO DE  
IMÓVEL**

**DEZEMBRO/2024**

# 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 = 250,00m<sup>2</sup>  
Área em construção = 157,04 m<sup>2</sup>

## DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE

O imóvel encontra-se registrado nas matrículas 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 Aparecida 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.

### 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.

- 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

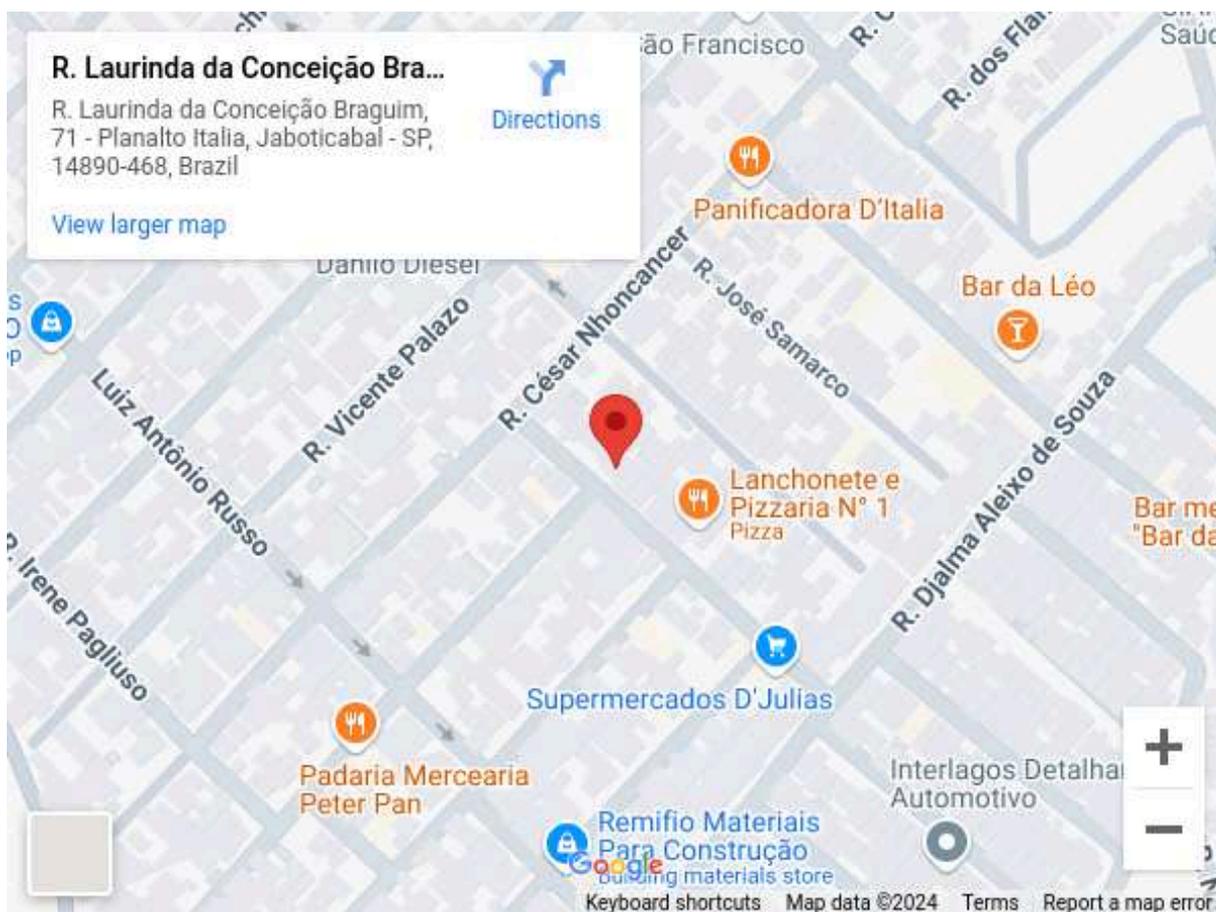
- O imóvel encontra-se em bom estado geral, sem defeitos construtivos aparentes.

#### Potencial Comercial

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

## LOCALIZAÇÃO

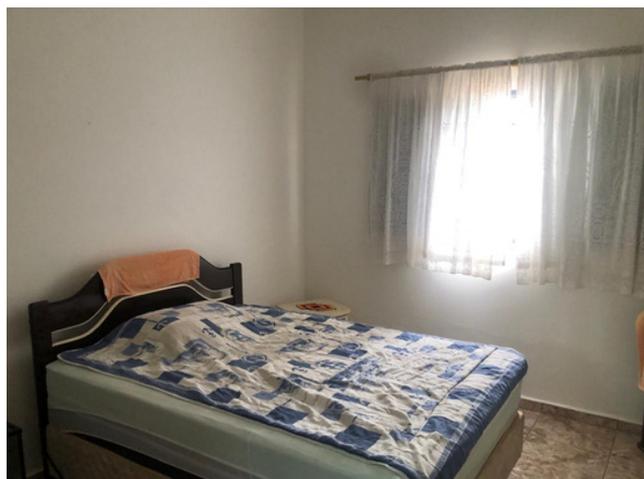
*O imóvel está situado em um bairro de classe média/baixa, dentro da área de zoneamento da cidade classificada como Zona Mista. A propriedade encontra-se a aproximadamente 3.000 metros do centro comercial da cidade e a cerca de 500 metros das principais vias de acesso. A região é bem servida por uma 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.*



## FOTOS DO IMÓVEL



## FOTOS DO IMÓVEL



## FOTOS DO IMÓVEL



## 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				
PERDVRAT IN ME PAVLISTARVM SPIRITVS				
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	

## 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 280,00m<sup>2</sup>      Construção 92,11m<sup>2</sup>

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 300,00m<sup>2</sup>      Construção 125,60m<sup>2</sup>

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= 0,740

Negócio concretizado

3-Rua Profa. Ana Ramos de Carvalho, 44, bairro Nova Jaboticabal, Jaboticabal-SP

Terreno 267,50m<sup>2</sup>      Construção 134,50m<sup>2</sup>

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

4-Av. Fernão Dias, 730, bairro Recreio dos Bandeirantes, Jaboticabal-SP

Terreno 325,00m<sup>2</sup> Construção 145,33m<sup>2</sup>

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 282,56m<sup>2</sup> Construção 108,30m<sup>2</sup>

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 260,00m<sup>2</sup> Construção 108,50m<sup>2</sup>

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 352,00m<sup>2</sup> Construção 138,03m<sup>2</sup>

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

## 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\$/m <sup>2</sup>		
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/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.



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

-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:  $Fp(\text{fator padrão}) = Fp = (Q(\text{custosm}2) \text{ objeto} / Q(\text{custom}2) \text{ amostra}) \times Kc + Kt$

-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 arredamos 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		
<b>Valor do imóvel</b>	<b>245.914,90</b>	<b>ARREDONDAMENTO =</b>	<b>246.000,00</b>

# 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	280,00	300,00	267,50	325,00	282,56	260,00	352,00		
6 Área de construção	157,04	125,60	134,50	145,33	108,30	108,50	138,03		
7 Padrão da construção	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\$ 1.774,98	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\$ 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	30,00	35,00	35,00	25,00	36,00	35,00		
11 Estado de conservação(categoria)	C	C	D	D	E	C	C		
12 Coeficiente de estado(C)	0,7850	0,7400	0,6940	0,6190	0,8150	0,7360	0,7360		
13 Depreciação(D)	0,6796	0,6544	0,6409	0,6019	0,6890	0,6648	0,6627		
14 Parcela(1-D)	0,3204	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\$ 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		

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 nas matrículas 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](http://www.imobiliariahenru.com.br)



[contato@imobiliariahenru.com.br](mailto:contato@imobiliariahenru.com.br)