

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

---

# **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Perito: Gustavo Henrique Carone  
Creci/SP- 81.748

Processo n.0000511-71.2018.8.26.0291  
2ª Vara Cível de Jaboticabal/SP

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

**SUMÁRIO EXECUTIVO**

O presente laudo tem por objetivo determinar os VALORES DE MERCADO dos imóveis listados a seguir:

- Imóvel residencial situado na Rua José Bonifácio n. 2021, bairro Residencial Bom Jesus, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n. 37.883
- Imóvel residencial situado na Rua São João, n.2398, bairro Aparecida, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n.25.256
- Imóvel residencial situado na Rua São João, n.2428, bairro Aparecida, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n.25.255

**VALORES DE MERCADO OBTIDOS**

Imóvel residencial matrícula n. 37.883

**Valor= R\$ 501.205,00**  
**(quinhentos e um mil duzentos e cinco reais) em junho de 2018.**

Imóvel residencial matrícula n. 25.256

**Valor= R\$ 148.962,00**  
**(cento e quarenta e oito mil novecentos e sessenta e dois reais) em junho de 2018.**

Imóvel residencial matrícula n. 25.255

**Valor= R\$ 139.474,00**  
**(cento e trinta e nove mil quatrocentos e setenta e três reais) em junho de 2018.**

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

**1. HISTÓRICO**

Trata-se de ação referente a cumprimento de sentença de extinção de condomínio movida por Rosemeire Trizoglio Nuno e outros em face de Laerte Trizoglio e outra.

O objetivo da presente perícia de Avaliação de Imóveis é determinar os valores de mercado dos imóveis a seguir.

- Imóvel residencial situado na Rua José Bonifácio n. 2021, bairro Residencial Bom Jesus, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n. 37.883. (imóvel avaliando 01)

- Imóvel residencial situado na Rua São João, n.2398, bairro Aparecida, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n.25.256. (imóvel avaliando 02)

- Imóvel residencial situado na Rua São João, n.2428, bairro Aparecida, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n.25.255. (imóvel avaliando 03)

**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 os imóveis avaliandos, 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.

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

---

**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 14653-2/2011, 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 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 tomando por base apenas metade do terreno onde foi construída a casa

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

residencial. A lista de amostras de imóveis está no ANEXO I, "IMÓVEIS PESQUISADOS", indicando suas respectivas localizações, valores de negociação, áreas aproximadas de terreno e construção. Salienta-se que os imóveis avaliados estão situados muito próximos e com mesmo tipo de acabamento, portanto, serão utilizadas as mesmas amostras para todos os cálculos.

**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 no anexo II e III, explicada conforme texto abaixo:

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 a seguir:

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Custo unitário básico Estado de São Paulo, comercial e residência popular maio de 2018 em R\$/m <sup>2</sup>		
<b>Padrão Normal</b>	<b>Padrão alto</b>	<b>Padrão Residência Popular</b>
CAL-8= 1552,05	CAL-8 = 1.643,88	RP1Q = 1.463,19
CSL-8= 1.344,79	CSL-8= 1.448,91	GI =756,66
CSL-16= 1.789,57	CSL-16= 1.925,96	
Custo unitário básico Estado de São Paulo, maio de 2018 em R\$/m <sup>2</sup>		
<b>Padrão baixo</b>	<b>Padrão normal</b>	<b>Padrão alto</b>
R-1= 1.329,77	R-1=	R-1= 1+971,19
PP-4= 1.207,38	PP-4=1.545,84	R-8= 1.577,47
R-8= 1.148,88	R-8=1.348,41	R-16= 1.693,38
PIS= 900,74	R-16= 1.306,46	

- 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:

<b>CÓDIGO</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO</b>
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

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

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
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

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

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.
- 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 =  $Vt / V$

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

- Linha 23: Influência da construção ( $K_c$ ) = Determina-se pela divisão entre o valor da construção atual pelo valor da negociação =  $V_c / V$ .
- Linha 24:  $F_n$  (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:  $F_a$  (Fator área) = É calculado pela seguinte fórmula :  

$$F_a = (A_c \text{ objeto} / A_c \text{ amostra}) \times K_c + (A_t \text{ objeto} / A_t \text{ amostra}) \times K_t$$
- Linha 26:  $F_{pr}$  (fator profundidade) = É dada pela relação entre os índices de profundidade do objeto e da amostra aplicada ao terreno:  $F_{pr} = (I_p \text{ objeto} / I_p \text{ amostra}) \times K_t + K_c$ .
- Linha 27:  $F_f$  (Fator frente) = Compensa imóveis com terrenos de frente diferente da frente padrão.  $F_t = (I_f \text{ objeto} / I_f \text{ amostra}) \times K_t + K_c$
- Linha 28:  $F_d$  (Fator Depreciação) = Relacionado a idade e o estado de conservação do objeto em relação à amostra.  $F_d = [(1-D) \text{ objeto} / (1-D) \text{ amostra}] \times K_c + K_t$ .
- Linha 29:  $F_p$  (fator padrão) =  $F_p = (Q(\text{custosm}^2) \text{ objeto} / Q(\text{custosm}^2) \text{ amostra}) \times K_c + K_t$
- Linha 30: Valor Homogeneizado ( $V_h$ ) = É a multiplicação do valor pesquisado da cada amostra pelos fatores de homogeneização.

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

Calcula-se na planilha do anexo II e III a média aritmética dos valores homogeneizados, dividindo-se a somatória dos valores homogeneizados ( $V_h$ ) 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.

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

**4. DA VISTORIA DOS IMÓVEIS AVALIADOS**

No dia 05 de junho de 2018 o perito realizou vistoria dos imóveis sendo esta acompanhada pelo nobre Assistente Técnico indicado Celso Antonio Jardim.

**4.1. Vistoria do imóvel residencial (imóvel 01) – Rua José Bonifácio, n.2021-Residencial Bom Jesus-Jaboticabal/SP**

Trata-se de imóvel residencial com construção de 2(duas) casas no mesmo terreno e matrícula, localizado em bairro de classe populacional de renda média/baixa residencial, 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.*), na periferia a 1300m(um mil e trezentos metros) de distância das principais vias de acesso ao município, distante 2500m(dois mil e quinhentos metros) do centro comercial e bancário da cidade e num raio de 300m (trezentos metros), é atendido por variado comércio de supermercado, açougue, padaria, lojas, lanchonete, escola, Igreja e outros estabelecimentos de pequeno porte.

Tabela 1.

Características do imóvel -**Casa 1 dentro da matrícula n.37.883**

Classe	Residencial tipo casa
Estrutura	Tijolo de barro
Pintura	Pintura sobre argamassa
Telhado	Telhas de barro, forro de madeira
Paredes	Rebocadas com marcas de infiltração e pintura em látex desgastadas com trincas.
Revestimento de paredes	Banheiros com azulejo até o teto

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Piso	Cerâmico em toda parte interna do imóvel, externa concreto rústico
Armários	Gabinete no banheiro
Portas e batentes	Em madeira internas e externas em aço com vidro
Janelas	Em aço com pintura a óleo
Garagem	1 veículo coberta
Estado de Conservação	F
Muros e Portões	Não possui muros laterais, toda a área de divisa com as vias públicas feita com telas e palanques de concreto. Portão de ferro na entrada.
Frente	47,62
Padrão construção	pis
Área de Construção	136,50m <sup>2</sup> (47,76 área aberta e 88,76 área fechada)
Área do terreno	2.001,65(total)
Idade aparente	35 anos
Descrição dos cômodos	2 dormitórios, 1 suíte, 1 sala, copa/cozinha, 1 banheiro, área de serviço, despensa, garagem.

Tabela 2.

**Características do imóvel -Casa 2 dentro da matrícula n.37.883**

Classe	Residencial tipo casa
Estrutura	Tijolo de barro
Pintura	Pintura sobre argamassa
Telhado	Telhas de barro, forro de madeira
Paredes	Rebocadas com marcas de infiltração e pintura em látex bom estado de conservação.

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

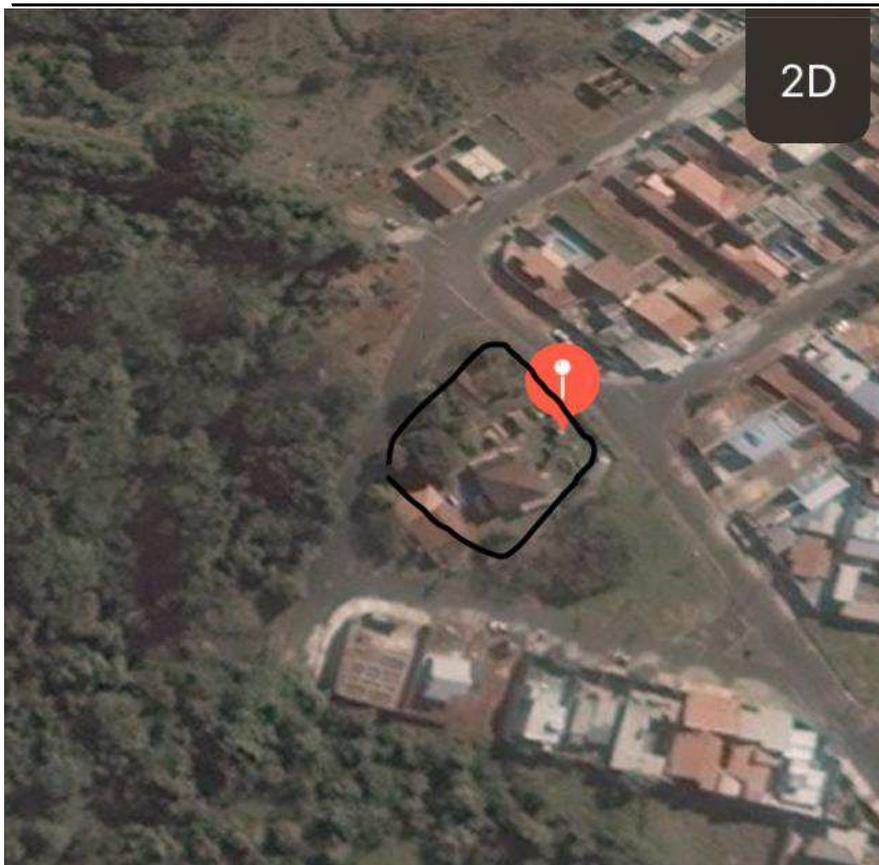
Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Revestimento de paredes	Banheiros com azulejo até o teto e box de acrílico
Piso	Cerâmico em toda parte interna do imóvel, externa concreto rústico
Armários	Gabinete no banheiro
Portas e batentes	Em madeira internas e externas em aço com vidro
Janelas	Em aço com pintura a óleo
Garagem	1 veículo coberta
Estado de Conservação	F
Muros e Portões	Não possui muros laterais, toda a área de divisa com as vias públicas feita com telas e palanques de concreto. Portão de ferro na entrada.
Frente	77
Padrão construção	pis
Área de Construção	162,50m <sup>2</sup> (85,50 área aberta e 77,00 área fechada)
Área do terreno	2.001,65(total)
Idade aparente	35 anos
Descrição dos cômodos	2 dormitórios, 1 suíte, 1 sala, copa/cozinha, 1 banheiro, área de serviço, despensa, garagem.

Os imóveis não possuem divisão com muros laterais, toda a área do **terreno de 2001,56 metros quadrados** é cercada com telas e palanques de concreto, com formato irregular e declive acentuado para a Av. José Bonifácio, **total de construção em todo o terreno aproximadamente 299,00m<sup>2</sup>.**

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748



**Imagem do Google Maps do imóvel-Rua José Bonifácio, 2021(imóvel 01)**

**4.2. Vistoria do imóvel residencial (imóvel 02) – Rua São João, n.2398-Aparecida-Jaboticabal/SP**

Trata-se de imóvel residencial com construção de 1(uma) casa no seu respectivo terreno, localizado em bairro de classe populacional de renda média/baixa residencial, atendida por toda infraestrutura exigida pelos órgãos públicos competentes (*pavimentação, calçada, guia e sarjeta, rede de água e esgoto, energia publica e domiciliar, arborização, rede telefônica fixa, transporte coletivo, coleta de lixo, etc.*), na periferia a 1000m(um mil metros) de distância das principais vias de acesso ao município, distante 2000m(dois mil e quinhentos metros) do centro comercial e bancário da cidade e num raio de 200m (duzentos metros), é atendido por variado comércio de supermercado, açougue, padaria, lojas, lanchonete, escola, Igreja e outros estabelecimentos de pequeno porte.

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Tabela 3

Características do imóvel -**Imóvel da matrícula n.25.256**

Classe	Residencial tipo casa
Estrutura	Tijolo de barro
Pintura	Pintura sobre argamassa
Telhado	Laje coberta com telhas de amianto
Paredes	Rebocadas com marcas de infiltração e pintura em látex desgastadas com trincas.
Revestimento de paredes	Banheiro com azulejo até o teto
Piso	Cerâmico em toda parte interna do imóvel, externa concreto rústico
Armários	Gabinete no banheiro
Portas e batentes	Em madeira internas e externas em aço com vidro
Janelas	Em aço com pintura a óleo
Garagem	1 veículo coberta
Estado de Conservação	F
Muros e Portões	Muros laterais e na fachada, com portão de ferro na entrada.
Frente	12,80m
Padrão construção	pis
Área de Construção	89,87m <sup>2</sup>
Área do terreno	308,26m <sup>2</sup>
Idade aparente	25 anos
Descrição dos cômodos	2 dormitórios, 1 sala, copa/cozinha, 1 banheiro, área de serviço, despensa, garagem.

**4.3. Vistoria do imóvel residencial (imóvel 03) – Rua São João, n.2428-Aparecida-Jaboticabal/SP**

Escritório: Rua 24 de maio, 846 –Centro –Jaboticabal/SP

Tel: 16-32033456/ 16-32020454

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Trata-se de imóvel residencial com construção de 1(um) imóvel comercial e 1(uma) edícula construída na divisa dos fundos no seu respectivo terreno, localizado em bairro de classe populacional de renda média/baixa residencial, 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.*), na periferia a 1000m(um mil metros) de distância das principais vias de acesso ao município, distante 2000m(dois mil e quinhentos metros) do centro comercial e bancário da cidade e num raio de 200m (duzentos metros), é atendido por variado comércio de supermercado, açougue, padaria, lojas, lanchonete, escola, Igreja e outros estabelecimentos de pequeno porte.

Tabela 4.

Características do imóvel -**Salão comercial -Imóvel da matrícula n.25.255**

Classe	Salão Comercial
Estrutura	Tijolo de barro
Pintura	Pintura sobre argamassa
Telhado	Laje sem cobertura
Paredes	Rebocadas com marcas de infiltração e pintura em látex desgastadas com trincas.
Revestimento de paredes	Banheiros com azulejo até 1,30 de altura
Piso	Cerâmico em toda parte interna do imóvel, externa concreto rústico
Armários	Gabinete no banheiro
Portas e batentes	Em madeira internas e externas em aço com vidro
Janelas	Em aço com pintura a óleo
Estado de Conservação	G

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Muros e Portões	Muros nas laterais, frente com gramado sem muros
Frente	12,60m
Padrão construção	pis
Área de Construção	46,55m <sup>2</sup>
Área do terreno	291,59m <sup>2</sup>
Idade aparente	25 anos
Descrição dos cômodos	2 salas, 1 banheiro

Tabela 5.

**Características do imóvel -Edícula -Imóvel da matrícula n.25.255**

Classe	Edícula residencial
Estrutura	Tijolo de barro
Pintura	Pintura sobre argamassa
Telhado	Laje sem cobertura
Paredes	Rebocadas com marcas de infiltração e pintura em látex bem desgastadas com trincas.
Revestimento de paredes	Banheiro sem revestimento
Piso	Cerâmico em toda parte interna do imóvel, externa concreto rústico
Armários	Gabinete no banheiro
Portas e batentes	Internas e externas em chapas de aço
Janelas	Em aço com pintura a óleo
Estado de Conservação	G
Muros e Portões	Muros nas laterais, frente com gramado sem muros
Frente	12,60m
Padrão construção	pis
Área de Construção	42,20m <sup>2</sup>
Área do terreno	291,59m <sup>2</sup>

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Idade aparente	25 anos
Descrição dos cômodos	Construção nos fundos do terreno, composta de 1 quarto, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro e área de serviço.

Os imóveis possuem divisão com muros laterais, toda área do **terreno de 291,59 metros quadrados** localizado no meio da quadra e **total de construção em todo o terreno aproximadamente 88,76m<sup>2</sup>**.



**Imagem do Google Mapas dos Imóveis 02 e 03 na mesma quadra lado a lado.**

## **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

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

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.

**5.1. Valor de Mercado do imóvel Avaliando 01(matrícula 37883)****V= 501.205,00****(quinhentos e um mil duzentos e cinco reais)****5.2. Valor de Mercado do imóvel Avaliando 02(matrícula 25.256)****V= 148.962,00****(cento e quarenta e oito mil novecentos e sessenta e dois reais)****5.3. Valor de Mercado do imóvel Avaliando 03(matrícula 25.255)****V= 139.473,00****(cento e trinta e nove mil quatrocentos e setenta e três reais)****6. RESPOSTAS AOS REQUISITOS PLEITEADOS PELAS PARTES**

- a) Podem -perito e assistente-relacionar todos os bens e individualizá-los, lançando-se os seus valores e, afinal, o valor total do imóvel?

Resposta:

- Imóvel residencial situado na Rua José Bonifácio n. 2021, bairro Residencial Bom Jesus, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n. 37.883= R\$ 501.205,00

- Imóvel residencial situado na Rua São João, n.2398, bairro Aparecida, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n.25.256 = R\$ 148.962,00

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

---

- Imóvel residencial situado na Rua São João, n.2428, bairro Aparecida, Jaboticabal, São Paulo, objeto de matrícula n.25.255 =R\$ 139.473,00

TOTAL de bens = R\$ 789.640,00

- b) Os imóveis localizam-se no perímetro urbano? Sendo a resposta afirmativa, considerando-se a sua localização, há diferença de valores no confronto com outro bairro próximo? Por quê?

Resposta: Os imóveis estão localizados no perímetro urbano da cidade de Jaboticabal. Alguns bairros que fazem divisa com os objetos avaliados tem valor de mercado inferior e isso só afeta os imóveis que estão bem próximos a eles.

- c) Podem afetar detalhes sobre se há pessoas ocupando os imóveis e quem são?

Resposta: - Imóvel da Rua São João, 2428, está alugado(edícula dos fundos) para um dos herdeiros Laerte Trizoglio que trabalha como protético segundo informações do próprio. No imóvel da frente apenas estão os equipamentos bem antigos de um consultório dentário que pertencia ao pai dele(Gilberto Trizoglio).

-Imóvel da Rua São João, n.2398, está ocupado por uma das herdeiras Mirna Lucia Trizoglio Vieira.

- Imóvel da Rua José Bonifácio, 2021, possui duas casas, uma está ocupada pelo herdeiro Laerte Trizóglio e sua família, e a outra está fechada sem ser habitada, onde morava D. Tereza Aparecida da Silva Trizóglio, mãe dos herdeiros.

- d) Os imóveis, como um todo, é cercado?

Resposta: Os imóveis da Rua José Bonifácio, 2021 estão cercados de alambrado.

O imóvel da Rua São João 2398 é murado e com portões.

O imóvel da Rua São João, 2428 é murado nas laterais e na frente tem uma grade recuada.

- e) Há um gabinete dentário completo em um dos imóveis? Sendo positiva a resposta, à quem pertencia e quem faz uso desde quando?

Resposta: Sim, existe um gabinete dentário antigo (não temos condições técnicas de afirmar se é completo ou se está em condições de ser utilizado). Segundos nos foi informado pertencia ao pai dos herdeiros Sr. Gilberto Trizóglio, e disseram que ninguém faz uso deste consultório, apenas os cômodos do fundo são usados pelo Sr. Laerte Trizóglio como protético a mais de 20 anos.

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

---

**7. ENCERRAMENTO**

E, tendo concluído o presente laudo, tudo devidamente assinado pelo Perito que subscreve este, anexo ainda os seguintes documentos:

- I- Fotos dos imóveis
- II- Relação de imóveis pesquisados
- III- Tabela de homogeneização do imóvel matrícula n.37883 e cálculos
- IV- Tabela de homogeneização do imóvel matrícula n.25.256 e cálculos
- V- Tabela de homogeneização do imóvel matrícula n.25.255 e cálculos
- VI- Ficha espelho da Prefeitura dos 3 imóveis

Esperando ter atendido de forma satisfatória a incumbência recebida, este Avaliador, coloca-se ao inteiro dispor para quaisquer informações que se fizerem necessárias.

Jaboticabal, 20 de junho de 2018.

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliações

Creci: 81748

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

**ANEXO I**  
**FOTOS DOS IMÓVEIS**

**IMÓVEL 01- Rua José Bonifácio, 2021**



Sala



Banheiro

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



Sala



área de serviço



Quintal

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



Quintal -caixa d´água e poço



Casa 02



Área

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



Cozinha



banheiro



Quarto



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

---



Área externa

**IMÓVEL 02- Rua São João, 2398**



Fachada

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



Sala



banheiro



Cozinha

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



Quarto



Quintal



Área serviço

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

**IMÓVEL 3- Rua São João, 2428**



Cozinha



escritório



sala

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



Consultório antigo



corredor lateral



Sala do protético

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



**Banheiro**



**frente do imóvel**

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

**ANEXO II-****Imóveis pesquisados**

Dados dos imóveis para homogeneização-Residência			
<b>Amostra 1: Rua Ramiro Coelho, n.102</b>			
Valor do negócio:	R\$ 215.000,00		
Natureza:	Oferta	Idade:	20
Área do terreno:	250,00	Área construção:	136,00
Frente:	12,50	Padrão construção:	Normal R-8
Estado de conservação	E		
<b>Amostra 2: Av. Paulino Braga, 723</b>			
Valor do negócio:	R\$ 180.000,00		
Natureza:	Concretizado	Idade:	40
Área do terreno:	440,00	Área construção:	82,30
Frente:	11,00	Padrão construção:	Baixo-pis
Estado de conservação	E		
<b>Amostra 3: Av. Duque de Caxias, 426</b>			
Valor do negócio:	R\$ 300.000,00		
Natureza:	Concretizado	Idade:	45
Área do terreno:	2240,00	Área construção:	250,00
Frente:	13,00	Padrão construção:	r-8
Estado de conservação	E		
<b>Amostra 4: Av. Dr. Neves, 455</b>			
Valor do negócio:	R\$ 175.000,00		
Natureza:	Concretizado	Idade:	20
Área do terreno:	154,00	Área construção:	132,00

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

Frente:	13,00	Padrão construção:	PIS
Estado de conservação	D		
<b>Amostra 5: Av. 15 de novembro, 504</b>			
Valor do negócio:	R\$ 200.000,00		
Natureza:	Oferta	Idade:	30
Área do terreno:	250,00	Área construção:	154,00
Frente:	12,00	Padrão construção:	R-16
Estado de conservação	D		
<b>Amostra 6: Rua Americo Cristofaro, 41</b>			
Valor do negócio:	R\$ 190.000,00		
Natureza:	Oferta	Idade:	15
Área do terreno:	300,00	Área construção:	146,00
Frente:	10,00	Padrão construção:	Baixo-r-8
Estado de conservação	E		
<b>Amostra 7: Rua Americo Cristofaro, 41</b>			
Valor do negócio:	R\$ 235.000,00		
Natureza:	Oferta	Idade:	6
Área do terreno:	206,00	Área construção:	156,00
Frente:	10,00	Padrão construção:	Baixo-r-16
Estado de conservação	B		

## ANEXO III

ANEXO III - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS- matrícula 37883									
	ELEMENTOS		AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7
1	Valor (V)		R\$ 215.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 175.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 235.000,00
2	Natureza do negócio		Oferta	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Oferta	Oferta	Oferta
3	Área do terreno(At)(m2)	2001,65	250,00	440,00	2240,00	154,00	250,00	300,00	206,00
4	Frente do terreno(F)	47,62	12,50	11,00	13,00	13,00	12,00	10,00	10,00
5	Profundidade equival.	48,39	20,00	40,00	172,31	11,85	20,83	30,00	20,60
6	Área de construção(Ac)	299,00	136,00	82,30	250,00	132,00	154,00	146,00	156,00
7	Padrão da construção	pis	R-8	PIS	r-8	PIS	r-16	r-8	R-16
8	Custo/m2 construção(Q)	R\$ 900,74	R\$ 1.148,88	R\$ 900,74	R\$ 1.148,88	R\$ 900,74	R\$ 1.306,46	R\$ 1.148,88	R\$ 1.693,38
9	Valor inicial construção (Vic)	R\$ 269.321,26	R\$ 156.247,68	R\$ 74.130,90	R\$ 287.220,00	R\$ 118.897,68	R\$ 201.194,84	R\$ 167.736,48	R\$ 264.167,28
10	Idade(Y) em anos	35,00	20,00	40,00	45,00	20,00	30,00	15,00	6,00
11	Estado de conservação(categ	D	E	E	E	D	D	E	B
12	Coeficiente de estado(C)	0,4260	0,7210	0,5900	0,5440	0,8090	0,7400	0,5750	0,9650
13	Depreciação(D)	0,5015	0,6214	0,6032	0,5994	0,6778	0,6544	0,5110	0,7737
14	Parcela(1-D)	0,4985	0,3786	0,3968	0,4006	0,3222	0,3456	0,4890	0,2263
15	Valor atual construção(Vc)	R\$ 134.251,26	R\$ 59.149,12	R\$ 29.415,14	R\$ 115.071,82	R\$ 38.313,59	R\$ 69.532,94	R\$ 82.023,14	R\$ 59.786,34
16	Valor do terreno(Vt)		R\$ 155.850,88	R\$ 150.584,86	R\$ 184.928,18	R\$ 136.686,41	R\$ 130.467,06	R\$ 107.976,86	R\$ 175.213,66
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	20,00 / 30,00
18	Frente padrão(Fp)	10,00	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	1,00
20	Índice de frente (If)	1,20	1,00	1,02	1,20	1,07	1,15	1,00	1,00
21	Valor m2 terreno(Vt)		R\$ 623,40	R\$ 342,24	R\$ 82,56	R\$ 887,57	R\$ 521,87	R\$ 359,92	R\$ 850,55
22	Influência do terreno(Kt)		0,72	0,84	0,62	0,78	0,65	0,57	0,75
23	Influência da construção(Kc)		0,28	0,16	0,38	0,22	0,35	0,43	0,25
24	Fn(Fator Natureza)		0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
25	Fa(Fator Área)		6,41	4,40	1,00	10,65	5,90	1,08	1,13
26	Fpr(Fator profundidade)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
27	Ff(Fator frente)		1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,10	1,00
28	Ft(Fator Transposição)		0,80	0,85	1,25	0,75	0,80	1,10	1,40
29	Fd(Fator Depreciação)		0,60	0,80	1,00	0,50	0,70	1,50	1,10
30	Valor Homogeneizado(Vh)		R\$ 529.104,66	R\$ 484.647,69	R\$ 356.250,00	R\$ 698.774,54	R\$ 660.575,92	R\$ 371.353,35	R\$ 407.729,42

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

ANEXO III - APURAÇÃO DO VALOR DO OBJETO PELA HOMOGENEIZAÇÃO-matricula 37883							
30	Somatória dos valores homogeneizados	R\$ 3.508.435,58					
31	Número de amostras	7					
32	Média provisória	R\$ 501.205,08					
33	Valor 30% maior	R\$ 651.566,61					
34	Valor 30% menor	R\$ 350.843,56					
35	Amostras a eliminar	0					
36	Somatória dos valores homogeneizados restantes						
37	Número de amostras restantes						
38	<b>Valor do imóvel (ARRENDONDAMENTO)</b>	<b>R\$ 501.205,00</b>					
	OBSERVAÇÕES:						
	Fn(Fator natureza):a) Ofertas Fn<1; b) Propostas: Fn>1; c) Negócios concretizados:Fn=1.						
	Fp(Fator padrão):Compensa a diferença de padrão de construção entre o imóvel e a amostra.						
	Ft(Fator transposição): Compensa a diferença de áreas entre o imóvel objeto e a amostra						
	Fd(Fator depreciação): Compensa a diferença de idade e estado de conservação entre o objeto e a amostra						
	Fa(Fator área): Compensa a diferença de áreas entre o imóvel objeto e a amostra.						

Escritório: Rua 24 de maio, 846 –Centro –Jaboticabal/SP

Tel: 16-32033456/ 16-32020454

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

**ANEXO IV**

ANEXO IV - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS- matrícula 25.256								
ELEMENTOS		AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7
1 Valor (V)		R\$ 215.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 175.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 235.000,00
2 Natureza do negócio		Oferta	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Oferta	Oferta	Oferta
3 Área do terreno (At)(m2)	308,26	250,00	440,00	2240,00	154,00	250,00	300,00	206,00
4 Frente do terreno (F)	12,80	12,50	11,00	13,00	13,00	12,00	10,00	10,00
5 Profundidade equival.	48,39	20,00	40,00	172,31	11,85	20,83	30,00	20,60
6 Área de construção (Ac)	89,87	136,00	82,30	250,00	132,00	154,00	146,00	156,00
7 Padrão da construção	pis	R-8	PIS	r-8	PIS	r-16	r-8	R-16
8 Custo/m2 construção (Q)	R\$ 900,74	R\$ 1.148,88	R\$ 900,74	R\$ 1.148,88	R\$ 900,74	R\$ 1.306,46	R\$ 1.148,88	R\$ 1.693,38
9 Valor inicial construção (Vic)	R\$ 80.949,50	R\$ 156.247,68	R\$ 74.130,90	R\$ 287.220,00	R\$ 118.897,68	R\$ 201.194,84	R\$ 167.736,48	R\$ 264.167,28
10 Idade (Y) em anos	25,00	20,00	40,00	45,00	20,00	30,00	15,00	6,00
11 Estado de conservação (categ)	F	E	E	E	D	D	E	B
12 Coeficiente de estado (C)	0,5590	0,7210	0,5900	0,5440	0,8090	0,7400	0,5750	0,9650
13 Depreciação (D)	0,5354	0,6214	0,6032	0,5994	0,6778	0,6544	0,5110	0,7737
14 Parcela (1-D)	0,4646	0,3786	0,3968	0,4006	0,3222	0,3456	0,4890	0,2263
15 Valor atual construção (Vc)	R\$ 37.609,14	R\$ 59.149,12	R\$ 29.415,14	R\$ 115.071,82	R\$ 38.313,59	R\$ 69.532,94	R\$ 82.023,14	R\$ 59.786,34
16 Valor do terreno (Vt)		R\$ 155.850,88	R\$ 150.584,86	R\$ 184.928,18	R\$ 136.686,41	R\$ 130.467,06	R\$ 107.976,86	R\$ 175.213,66
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	20,00 / 30,00
18 Frente padrão (Fp)	10,00	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	1,00
20 Índice de frente (If)	1,20	1,00	1,02	1,20	1,07	1,15	1,00	1,00
21 Valor m2 terreno (Vt)		R\$ 623,40	R\$ 342,24	R\$ 82,56	R\$ 887,57	R\$ 521,87	R\$ 359,92	R\$ 850,55
22 Influência do terreno (Kt)		0,72	0,84	0,62	0,78	0,65	0,57	0,75
23 Influência da construção (Kc)		0,28	0,16	0,38	0,22	0,35	0,43	0,25
24 Fn (Fator Natureza)		0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
25 Fa (Fator Área)		1,08	0,76	1,00	1,71	1,01	1,08	1,13
26 Fpr (Fator profundidade)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
27 Ff (Fator frente)		1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,10	1,00
28 Ft (Fator Transposição)		0,80	1,20	0,90	0,75	0,80	0,80	0,60
29 Fd (Fator Depreciação)		0,90	1,10	0,70	0,74	0,85	0,80	0,75
30 Valor Homogeneizado (Vh)		R\$ 133.203,82	R\$ 163.491,55	R\$ 179.550,00	R\$ 166.327,26	R\$ 136.985,01	R\$ 144.040,09	R\$ 119.141,71

Escritório: Rua 24 de maio, 846 – Centro – Jaboticabal/SP

Tel: 16-32033456/ 16-32020454

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

ANEXO IV - APURAÇÃO DO VALOR DO OBJETO PELA HOMOGENEIZAÇÃO-matricula 25256							
30	Somatória dos valores homogeneizados	R\$	1.042.739,43				
31	Número de amostras		7				
32	Média provisória	R\$	148.962,78				
33	Valor 30% maior		R\$ 193.651,61				
34	Valor 30% menor		R\$ 104.273,94				
35	Amostras a eliminar		0				
36	Somatória dos valores homogeneizados restantes						
37	Número de amostras restantes						
38	<b>Valor do imóvel (ARRENDAMENTO)</b>	<b>R\$</b>	<b>148.962,00</b>				
OBSERVAÇÕES:							
Fn(Fator natureza):a) Ofertas $F_n < 1$ ; b) Propostas: $F_n > 1$ ; c) Negócios concretizados: $F_n = 1$ .							
Fp(Fator padrão):Compensa a diferença de padrão de construção entre o imóvel e a amostra.							
Ft(Fator transposição): Compensa a diferença de áreas entre o imóvel objeto e a amostra							
Fd(Fator depreciação): Compensa a diferença de idade e estado de conservação entre o objeto e a amostra							
Fa(Fator área): Compensa a diferença de áreas entre o imóvel objeto e a amostra.							

Escritório: Rua 24 de maio, 846 –Centro –Jaboticabal/SP

Tel: 16-32033456/ 16-32020454

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

**ANEXO V**

ANEXO V - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS- matrícula 25.255								
ELEMENTOS		AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7
1 Valor (V)		R\$ 215.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 175.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 235.000,00
2 Natureza do negócio		Oferta	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Oferta	Oferta	Oferta
3 Área do terreno(At)(m2)	291,59	250,00	440,00	2240,00	154,00	250,00	300,00	206,00
4 Frente do terreno(F)	12,60	12,50	11,00	13,00	13,00	12,00	10,00	10,00
5 Profundidade equival.	23,14	20,00	40,00	172,31	11,85	20,83	30,00	20,60
6 Área de construção(Ac)	88,76	136,00	82,30	250,00	132,00	154,00	146,00	156,00
7 Padrão da construção	pis	R-8	PIS	r-8	PIS	r-16	r-8	R-16
8 Custo/m2 construção(Q)	R\$ 900,74	R\$ 1.148,88	R\$ 900,74	R\$ 1.148,88	R\$ 900,74	R\$ 1.306,46	R\$ 1.148,88	R\$ 1.693,38
9 Valor inicial construção (Vic)	R\$ 79.949,68	R\$ 156.247,68	R\$ 74.130,90	R\$ 287.220,00	R\$ 118.897,68	R\$ 201.194,84	R\$ 167.736,48	R\$ 264.167,28
10 Idade(Y) em anos	25,00	20,00	40,00	45,00	20,00	30,00	15,00	6,00
11 Estado de conservação(categc)	G	E	E	E	D	D	E	B
12 Coeficiente de estado(C)	0,3960	0,7210	0,5900	0,5440	0,8090	0,7400	0,5750	0,9650
13 Depreciação(D)	0,4376	0,6214	0,6032	0,5994	0,6778	0,6544	0,5110	0,7737
14 Parcela(1-D)	0,5624	0,3786	0,3968	0,4006	0,3222	0,3456	0,4890	0,2263
15 Valor atual construção(Vc)	R\$ 44.963,70	R\$ 59.149,12	R\$ 29.415,14	R\$ 115.071,82	R\$ 38.313,59	R\$ 69.532,94	R\$ 82.023,14	R\$ 59.786,34
16 Valor do terreno(Vt)		R\$ 155.850,88	R\$ 150.584,86	R\$ 184.928,18	R\$ 136.686,41	R\$ 130.467,06	R\$ 107.976,86	R\$ 175.213,66
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	20,00 / 30,00
18 Frente padrão(Fp)	10,00	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	1,00
20 Índice de frente(If)	1,20	1,00	1,02	1,20	1,07	1,15	1,00	1,00
21 Valor m2 terreno(Vt)		R\$ 623,40	R\$ 342,24	R\$ 82,56	R\$ 887,57	R\$ 521,87	R\$ 359,92	R\$ 850,55
22 Influência do terreno(Kt)		0,72	0,84	0,62	0,78	0,65	0,57	0,75
23 Influência da construção(Kc)		0,28	0,16	0,38	0,22	0,35	0,43	0,25
24 Fn(Fator Natureza)		0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
25 Fa(Fator Área)		1,03	0,73	1,00	1,63	0,96	1,08	1,13
26 Fpr(Fator profundidade)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
27 Ff(Fator frente)		1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,10	1,00
28 Ft(Fator Transposição)		0,80	0,99	0,90	0,75	0,80	0,80	0,60
29 Fd(Fator Depreciação)		0,96	1,00	0,70	0,70	0,85	0,80	0,75
30 Valor Homogeneizado(Vh)		R\$ 135.402,54	R\$ 117.181,92	R\$ 179.806,50	R\$ 149.399,63	R\$ 131.343,71	R\$ 144.040,09	R\$ 119.141,71

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

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

ANEXO V - APURAÇÃO DO VALOR DO OBJETO PELA HOMOGENEIZAÇÃO-matricula 25255							
30	Somatória dos valores homogeneizados	R\$	976.316,09				
31	Número de amostras		7				
32	Média provisória	R\$	139.473,73				
33	Valor 30% maior		R\$ 181.315,85				
34	Valor 30% menor		R\$ 97.631,61				
35	Amostras a eliminar		0				
36	Somatória dos valores homogeneizados restantes						
37	Número de amostras restantes						
38	<b>Valor do imóvel (ARRENDAMENTO)</b>	<b>R\$</b>	<b>139.473,00</b>				
OBSERVAÇÕES:							
Fn(Fator natureza):a) Ofertas $F_n < 1$ ; b) Propostas: $F_n > 1$ ; c) Negócios concretizados: $F_n = 1$ .							
Fp(Fator padrão): Compensa a diferença de padrão de construção entre o imóvel e a amostra.							
Ft(Fator transposição): Compensa a diferença de áreas entre o imóvel objeto e a amostra							
Fd(Fator depreciação): Compensa a diferença de idade e estado de conservação entre o objeto e a amostra							
Fa(Fator área): Compensa a diferença de áreas entre o imóvel objeto e a amostra.							

Escritório: Rua 24 de maio, 846 –Centro –Jaboticabal/SP

Tel: 16-32033456/ 16-32020454

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

**ANEXO VI**  
**Cadastro da Prefeitura**

29/05/2018

Detalhes do imóvel

Detalhes do Imóvel nº 29885

Ativo Sim

Inscrição Cadastral: 1.03.0557.00002.01.00.000

Proprietário Principal: ROSEMEIRE TRISOGLIO NUNO, CÔNJUGE E OUTROS

Endereço: 0031 - R JOSÉ BONIFÁCIO, 2021

Bairro: RESIDENCIAL BOM JESUS

Cep: 14876-112

Quadra Original: 11

Lote Original: 245

Área do Terreno: 2.001,64 m<sup>2</sup>

Fração Ideal: 0,00

Topografia: PLANO

Pedologia: NORMAL

Situação: ESQUINA

Uso do Terreno: NENHUM

Benfeitoria: NENHUMA

Categoria da Propriedade: PARTICULAR

Testadas: Face: 01 - 41,33 m, Face: 02 - 39,92 m, Face: 03 - 61,62 m

Tem Predial: Sim

Área Construída: 88,76 m<sup>2</sup>

Testada Principal: 47,62 m

Agrupamento: 7,32

Soma dos Fatores: 0,77

Valor Venal Teritorial: R\$ 11.283,89

Valor Venal Predial: R\$ 23.957,21

Valor Venal Imóvel: R\$ 35.241,11

Imóvel Inativo: Não

Valor do IPTU: R\$ 528,62

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

29/05/2018

Detalhes do imóvel

Detalhes do Imóvel nº 33354

Ativo Sim

Inscrição Cadastral: 1.03.0047.00009.01.00.000

Proprietário Principal: GILBERTO TRIZOGLIO

Endereço: 0035 - R SÃO JOÃO, 2428 RUA SÃO JOÃO Nº 2392

Bairro: APARECIDA

Cep: 14876-080

Quadra Original:

Lote Original: TERR- 2

Área do Terreno: 291,59 m<sup>2</sup> ✓

Fração Ideal: 0,00

Topografia: PLANO

Pedologia: NORMAL

Situação: MEIO DA QUADRA

Uso do Terreno: EDIFICADO

Benfeitoria: CALÇADA + MURO

Categoria da Propriedade: PARTICULAR

Testadas: Face: 01 - 12,60 m ✓

Tem Predial: Sim

Área Construída: 88,76 m<sup>2</sup> ✓

Testada Principal: 12,60 m

Agrupamento: 7,32

Soma dos Fatores: 1,00

Valor Venal Teritorial: R\$ 2.134,79

Valor Venal Predial: R\$ 23.957,21

Valor Venal Imóvel: R\$ 26.092,00

Imóvel Inativo: Não

Valor do IPTU: R\$ 391,38

2.908  
✓

**GUSTAVO HENRIQUE CARONE**

Perito Avaliador: Creci/SP: 81748

29/05/2018

Detalhes do imóvel

Detalhes do Imóvel nº 6197

Ativo Sim

Inscrição Cadastral: 1.03.0047.00004.01.00.000

Proprietário Principal: GILBERTO TRIZOGLIO

Endereço: 0035 - R SÃO JOÃO, 2398

Bairro: VALE DO SOL

Cep: 14876-080

Quadra Original:

Lote Original:

Área do Terreno: 275,00 m<sup>2</sup>

Fração Ideal: 0,00

Topografia: PLANO

Pedologia: NORMAL

Situação: MEIO DA QUADRA

Uso do Terreno: EDIFICADO

Benfeitoria: CALÇADA + MURO

Categoria da Propriedade: PARTICULAR

Testadas: Face: 01 - 11,00 m

Tem Predial: Sim

Área Construída: 89,87 m<sup>2</sup>

Testada Principal: 11,00 m

Agrupamento: 7,32

Soma dos Fatores: 1,00

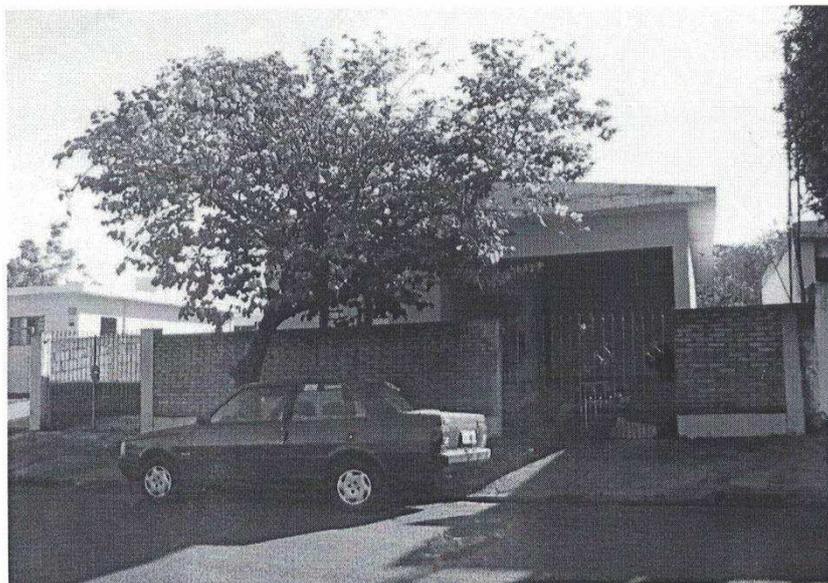
Valor Venal Teritorial: R\$ 2.013,33

Valor Venal Predial: R\$ 24.256,81

Valor Venal Imóvel: R\$ 26.270,14

Imóvel Inativo: Não

Valor do IPTU: R\$ 394,05





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JABOTICABAL

FORO DE JABOTICABAL

2ª VARA CÍVEL

Praça do Café s/nº, ., Aparecida - CEP 14870-230, Fone: (16) 3203-3211,  
Jaboticabal-SP - E-mail: jabotic2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000511-71.2018.8.26.0291 - 2017/002584**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Rosemeire Trisóglia Nuno e outros**  
Executado: **Laerte Trizólio e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

Defiro a nova tentativa de alienação judicial do último bem restante nos autos.

Mantenho a nomeação de **Ugo Rossi Filho (ugo@rossileiloes.com.br)**.

Nos termos do artigo 887, §1º, do CPC, a primeira praça ocorrerá em até cinco dias após a publicação do edital de leilão, que obedecerá o determinado no artigo 886, do CPC. Não havendo lance em primeiro pregão, seguir-se-á, sem interrupção, que se estenderá por, no mínimo, vinte dias (artigos 11 e 12, do Provimento CSM n. 1625/2009).

Em primeira praça o valor da arrematação ocorrerá por lance igual ou superior ao valor da avaliação do bem contida nos autos. Em segundo leilão, a alienação ocorrerá ao maior lance ofertado, anotando-se que não será aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado, nos termos do parágrafo único, do artigo 891, do CPC.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

Os lances serão promovidos e captados por aquele portal, ainda que abaixo do valor de avaliação. Nessa hipótese, porém, o valor deverá ser referendado por este juízo.

Pela imprensa, ficam as partes intimadas do leilão do bem.

Caso os executados ou titulares dos bens levado a leilão, não possuam

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JABOTICABAL

FORO DE JABOTICABAL

2ª VARA CÍVEL

Praça do Café s/nº, ., Aparecida - CEP 14870-230, Fone: (16) 3203-3211,  
Jaboticabal-SP - E-mail: jabotic2cv@tjsp.jus.br

procuradores nos autos, realizar-se-á sua intimação via postal, providenciando a serventia o necessário (artigo 889, I, do CPC).

Sendo o executado revel sem procurador nos autos, e não possuindo endereço atualizado, fica dispensada sua intimação pessoal (artigo 889, parágrafo único).

Havendo terceiros detentores de direitos reais sobre o bem penhorado, também por AR, deverão ser intimados (artigo 889, II a VIII, do CPC).

A formalização e publicação dos editais legais, que deverá ser providenciada pela empresa de leilões, observará o disposto nos artigos 886 e 887, do CPC. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro, esta fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

Cópia desta decisão servirá de ofício para que funcionários da Legis Leilões, devidamente identificados, providenciem o cadastro e agendamento pela internet dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis por sua guarda facultar o ingresso dos pretendentes, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos, vistoriar e fotografar do bem.

Autorizo, ainda, à empresa de leilões, a inserção de material fotográfico no portal, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens que serão vendidos no estado em que se encontram.

Intime-se.

Jaboticabal, 01 de junho de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**