TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TUPÃ
FORO DE TUPÃ
2ª VARA CÍVEL
Rua Colombia, 200, Tel. (14) 3722-2249 e (14) 3722-2233, Jd. America - CEP 17605-900, Fone: (14) 3722-2250, Tupã-SP - E-mail: tupa2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**1003984-38.2022.8.26.0637**
Classe - Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
Exequente:	**Maria Solange dos Santos e outro**
Executado:	**Isaias Pinto**
Situação do Mandado	**Cumprido parcialmente**
Oficial de Justiça	**Ariane Terci Da Silva Kawano Monteiro (27184)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO PARCIALMENTE

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 637.2023/005343-5 dirigi-me em diligencias nos endereços indicados e ainda em outros em Herculândia, procedi a avaliação do bem do executado matricula nº 55.063 descrito no r.mandado: "Um terreno urbano constituído por partes dos lotes nºs 16,17 e 18, da quadra nº149, da planta geral da cidade de Herculândia, desta Comaca de Tupã, medindo e confrontando pela frente, 16,50 metros com a rua Jose Bonifácio, totalizando uma área de 544,50 metros quadrados"; contendo benfeitorias : uma casa em construção, com as paredes levantadas até o ponto de laje. Avalio o imóvel matricula nº 55.063 em R$120.000,00 (Cento e vinte mil reais); e deixo de proceder a avaliação do bem matricula nº 56.720: Imóvel rural (Chacara Primavera) com 2,0608 hectares ou 0,8516 alqueires", com benfeitorias, por não ter conhecimentos técnicos para tal, o local, trata-se de uma área próxima a cidade, confrontando com a estrada vicinal Herculândia-Varpa, com crescente valorização do local. Certifico ainda que o Sr. Isais informou que vendeu a referida área, ou seja, o imóvel de matricula nº 56.720 e que a área foi dividida em chácaras.
E no dia 29/04/2023 ali estando por volta das 15:20 horas no endereço indicado: Viveiro de Mudas – Chacara Primavera prox. A entrada de Herculândia, intimei Isaías Pinto (99679-5913) do inteiro teor do mandado que lhe li, aceitou a(s) cópia(s) que lhe ofereci, exarou sua assinatura no mandado e no Termo de penhora e deposito anexo. E deixei de intimar a Sra. Vera Marcia Camargo Pinto por não tê-la encontrado até a presente data. Devolvo o presente mandado ao cartório e aguardo novas determinações.
O referido é verdade e dou fé.

Tupã, 29 de abril de 2023.

Número de Cotas:01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARIANE TERCI DA SILVA KAWANO MONTEIRO, liberado nos autos em 03/05/2023 às 16:18 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 3j1kCCHe.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ-SP.

PROCESSO Nº 1003984-38.2022.8.26.0637

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, CREA 5070096761-SP e corretor de imóveis CRECI/SP 192749-F, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligencias que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à douta presença de Vossa Excelência, apresentar o presente **LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO,** consubstanciado nas seguintes conclusões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

SUMÁRIO

1- OBJETIVO

2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO A MATRICULA

3- DESCRIÇÃO DA VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

4- PESQUISA DE VALORES

5- TOPOGRAFIA

6- METODOLOGIA

7- AVALIAÇÃO

8- ENCERRAMENTO

9- ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

1. OBJETIVO

O presente trabalho visa estabelecer previamente o valor de mercado mais provável de venda, atual do imóvel rural, situado no município de Herculândia-SP.

.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO A MATRICULA

UM IMÓVEL RURAL, com 2,0608 hectares ou 0,8516 alqueires, destacado de área maior sem denominação, situado no bairro Quilômetro Dois, no município de Herculândia, desta Comarca de Tupã, sem benfeitorias, com o código do imóvel rural nº 621.064.000.957-4, CCIR nº 13273709099, devidamente registrado no CRI local sob o nº 56.720 de matricula.

3- DESCRIÇÃO DA VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

O imóvel acima descriminado e por mim vistoriado, objeto desta avaliação está inserido no perímetro rural, do município de Herculândia-SP.

Área sem benfeitoria, medindo aproximadamente 100 metros pela frente com a vicinal, próximo da cidade de Herculândia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

Imagem 01:



Imagem 02:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

Imagem 03:



4 PESQUISAS DE VALORES

As pesquisas foram realizadas obtendo informações direta das imobiliárias locais com experiência em negócios realizados, com corretores e pessoas de conhecimento da área, informando sempre seus respectivos nomes, efetuando sempre os tratamentos recomendados pelas normas. Estipulando os valores de mercado, analisando o imóvel deste laudo sob aspecto de localização, características físicas tais como: área, localização, situação de uso, meios normais de transporte, acessos e possibilidade de aproveitamento em face de legislação e ao mercado, com todos os dados de mercados e suas características verificadas por mim perito avaliador.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

5 TOPOGRAFIA

A área rural não apresenta APP (área de preservação permanente) segundo o CAR. Servindo para criação de gado e cultivo com proteção adequada, sua classe de capacidade de uso das terras será enquadrada como: Classe II, conforme demonstram as fotografias do anexo, porém neste momento a área está exclusivamente para a criação de gados.

6. METODOLOGIA

Na elaboração do presente trabalho atendeu-se metodologia na norma técnica NBR – 14653-2/2011 – Avaliação de Bens- imóveis rurais – Parte 3: Procedimentos Gerais; da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este avaliador procurou atender a esta norma citada a cima que é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu caráter e geral é abrangente, assim, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração particularidades dessa região.

Já o item 7.4, e subitem 7.4.2 Aspectos qualitativos, da Parte 3 da norma técnica acima mencionada, o dispositivo normativo descreve que, na fase de coleta de dados é recomendável:

a) Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado;
b) Identificar e diversificar as fontes de informações, sendo que as informações devem se cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
c) Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
d) Buscar dados de marcado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

Buscou-se utilizar o método comparativo direto de dados de mercado. O levantamento de dados tem como objetivo explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado esteja inserido, a coleta de dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data do referente laudo, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

6.1 CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Neste critério as terras são divididas em oito classes de capacidade de uso, de acordo com sua capacidade de produzir rendimentos a qual depende das seguintes condições específicas das terras:

Classe I - Terras cultiváveis, segura, permanente, com produção de colheitas elevadas, de todas as culturas, climaticamente adaptadas, sem necessidade de procedimentos de conservação, ou melhoramentos específicos. O solo é profundo, de fácil manejo conserva bem a água e é medianamente suprido de nutrientes, apresenta declividade suave e o cultivo não necessita de práticas especiais de controle de erosão.

Classe II - Terra cultiváveis que exigem uma ou mais práticas especiais de fácil execução a fim de serem cultivadas, segura e permanentemente, com produção de colheitas médias ou elevadas de todas as culturas, climaticamente adaptadas. São terras boas sob todos os aspectos, exceto alguns em razão dos quais não se aplica o enquadramento na classe I.

Classe III - Terras cultiváveis, que exigem práticas intensivas ou complexas, para que possam ser cultivadas seguras e permanentemente, com produção de colheitas médias ou elevadas de todas as culturas, climaticamente adaptadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

Classe IV - Terras que não se prestam para cultivos contínuos ou regulares, porém, podem ser cultivadas em períodos curtos quando adequadamente protegidas;

Classe V - Terras que não se prestam a culturas anuais, sendo especialmente adaptadas para a produção de algumas culturas permanentes, e para pastagens ou florestas.

Classe VI - Terras impróprias para o cultivo de culturas anuais e que podem ser utilizadas para certas culturas permanentes, pastagens ou florestas com restrições moderadas de uso a fim de assegurar a cobertura vegetal adequada, capaz de conservar o solo e permitir a continuidade das colheitas econômicas.

Classe VII - Terras que além de impróprias para culturas anuais apresentam severas limitações mesmo em certas culturas permanentes e protetoras do solo, para pastagens e florestas, sendo altamente susceptíveis de erosão, exigindo severas restrições de uso.

Classe VIII - São terras que não se prestam para qualquer tipo de produção de vegetação econômica. São formadas por terrenos íngremes, montanhosos, afloramentos rochosos, areias costeiras, etc.

Define-se no item 8.2.1 da norma o **Método Comparativo de Dados de Mercado** que entendemos ser aplicável neste trabalho, observa-se que "... o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercados de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível..."

Existe a implicação do **Campo Arbítrio**, tratado com a mesma Norma, onde define como campo do arbítrio como sendo "...o intervalo com amplitude de 15 %, para mais ou menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação". É determinado quando o referido campo deve ser utilizado: "O campo do arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido comtempladas no modelo, por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentam estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influencias não consideradas e que os ajustes sejam justificados".

Levou-se em consideração a localização, ou seja, a distância do imóvel rural do município de Herculândia e o tipo de acesso (estrada pavimentado conforme descrito no item 3), as cercas de divisa, as benfeitorias, APP (área de preservação permanente), e margens.

7. AVALIAÇÃO

Conclui-se, portanto após informações colhidas com corretores atuantes no município de Herculândia, além de imobiliárias e agricultores daquela região, que o valor da área rural total, equivalente a 2,0608 hectares, e estimado em **R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).**

8. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente trabalho, em folhas de papel formato A4 digitalizadas, constando os anexos pelo Perito que subscreve este laudo, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito.

Termos em que,
P. Deferimento.

Tupã, 29 de janeiro de 2024.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F
Perito e Avaliador Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

9. ANEXOS

9.1 – FOTOS DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUPÃ-SP.

PROCESSO Nº 1003984-38.2022.8.26.0637

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, CREA 5070096761-SP e corretor de imóveis CRECI/SP 192749-F, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligencias que se fizeram necessários, vem, respeitosamente à douta presença de Vossa Excelência, apresentar o presente **LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO,** consubstanciado nas seguintes conclusões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

SUMÁRIO

1- OBJETIVOS

2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3- LOCALIZAÇÃO

4- DESCRIÇÃO DA VISTORIA

5- PESQUISA DE VALORES

6- METODOLOGIA

7- AVALIAÇÃO

8- ENCERRAMENTO

9- ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

1. OBJETIVO

O presente trabalho visa estabelecer previamente o valor de mercado mais provável de venda, atual do imóvel, situado no município de Herculândia, na Rua José Bonifácio.

.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

UM TERRENO URBANO, constituído por partes dos lotes nºs 16, 17 e 18, da quadra nº 149, da planta geral da cidade de Herculândia, desta Comarca de Tupã, medindo e confrontando pela frente um distancia de 16,50 metros e medindo uma distância de 33,00 da frente aos fundos, perfazendo um total de 544,50 metros quadrados, neste terreno contém uma construção de alvenaria coberto de telhas, de matricula com o n. 55.063.

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel acima descrito localiza-se na Rua José Bonifácio, no centro, no Município de Herculândia-SP.

4. DESCRIÇÃO DA VISTORIA

O imóvel acima descriminado e por mim vistoriado, objeto desta avaliação está inserido no perímetro urbano, setor comercial e residencial do município de Herculândia-SP, bairro Centro, na Rua José Bonifácio, onde é servido por todos os melhoramentos públicos necessários ao bom funcionamento residencial, isto é: captação de esgoto, águas pluviais, energia elétrica de alta e baixa tensão, rede de telefonia, serviços postais, limpeza e conservação viária.

Este imóvel, contém uma construção de alvenaria inacabada e com matos em todo o terreno, somente nos blocos e sem laje.

5. PESQUISAS DE VALORES

As pesquisas foram realizadas obtendo informações direta das imobiliárias locais com experiência em negócios realizados, com corretores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

e pessoas de conhecimento da área, informando sempre seus respectivos nomes, efetuando sempre os tratamentos recomendados pelas normas. Estipulando os valores de mercado, analisando o imóvel deste laudo sob aspecto de localização, características físicas tais como: área construída, padrão de material utilizado na construção, situação de uso, meios normais de transporte e possibilidade de aproveitamento em face de legislação e ao mercado, com todos os dados de mercados e suas características verificadas por mim perito avaliador.

Os imóveis que estão no mesmo bairro e assim tem os mesmos valores de avalição e valorização de mercado estão descriminados abaixo, lembrando que são imóveis e estão disponíveis em sites (www.imobiliariaalfa.com.br,www.marcoimoveistupa.com.br,www.visaoimoveis.com.br) de pesquisas de imóveis.

6. METODOLOGIA

Na elaboração do presente trabalho atendeu-se metodologia na norma técnica NBR – 14653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Procedimentos Gerais; da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este avaliador procurou atender a esta norma citada a cima que é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu caráter e geral é abrangente, assim, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração particularidades dessa região.

Já o item 7, da Parte 2 da norma técnica acima mencionada, o dispositivo normativo descreve que, na fase de coleta de dados é recomendável:

a) Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado;
b) Identificar e diversificar as fontes de informações, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

c) Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;

d) Buscar dados de marcado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Buscou-se utilizar o método comparativo direto de dados de mercado. O levantamento de dados tem como objetivo explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado esteja inserido, a coleta de dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data do referente laudo, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

7. AVALIAÇÃO

Conclui-se, portanto após informações colhidas com corretores atuantes e das imobiliárias no município de Herculândia, o imóvel, é estimado o valor de venda nos dias atuais em **R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

8. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente trabalho, em folhas de papel formato A4 digitalizadas, constando os anexos pelo Perito que subscreve este laudo, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito.

Termos em que,
P. Deferimento.

Tupã, 29 de janeiro de 2024.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F
Perito e Avaliador Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F

9. ANEXOS

9.1 FOTOS DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F



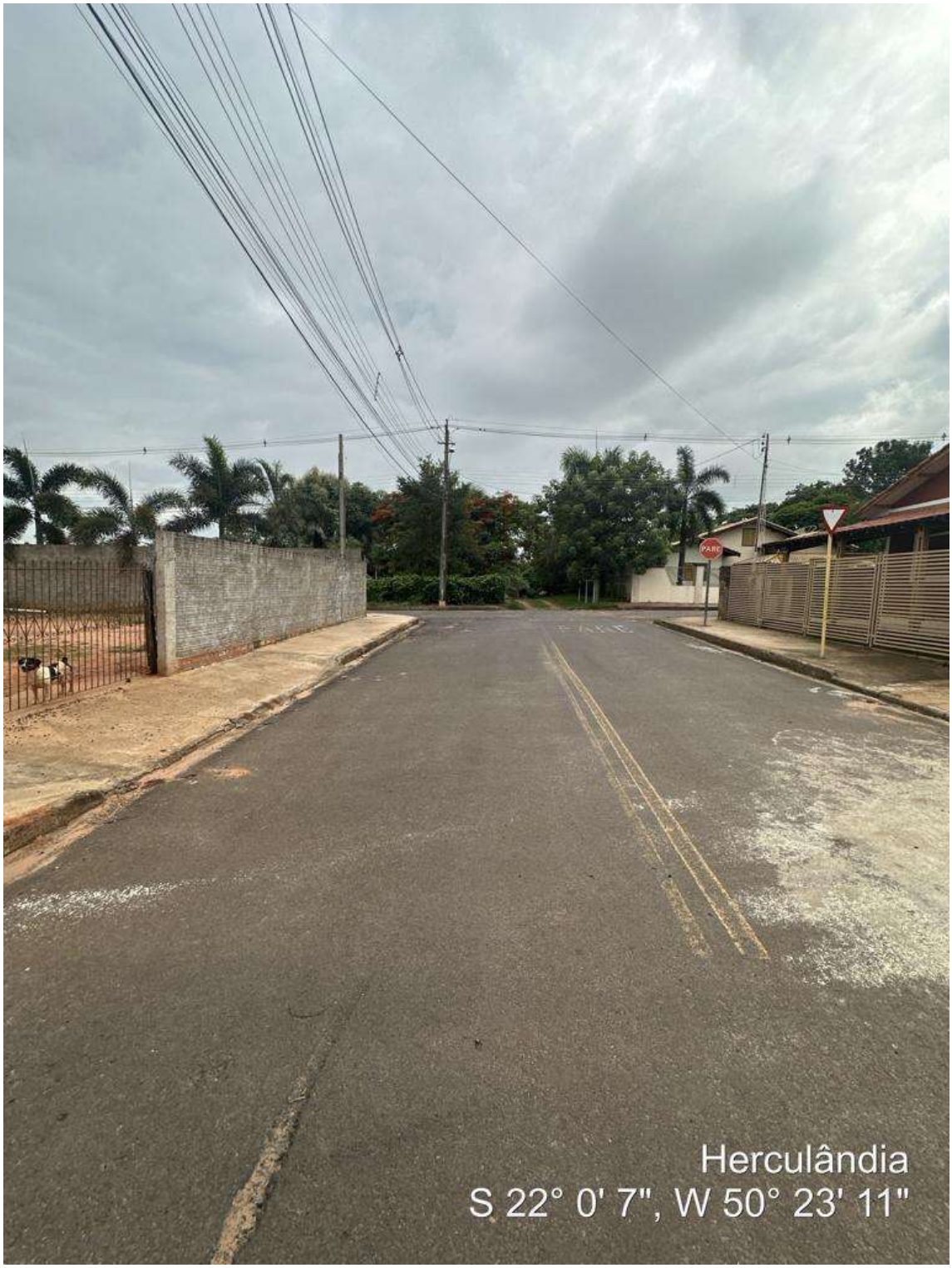
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.

JOSÉ EDUARDO DEL VALLE
Eng. ELETRICISTA CREA 5070096761-SP
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SP 192749-F



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS AGOSTIN, liberado nos autos em 29/01/2024 às 12:47 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003984-38.2022.8.26.0637 e código 5yrzBs76.