

P26
1883/14

fls. 391
P5
306

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146



**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP.**

079 FBTU-18-00000004-6 149318 1E13 27&

PROCESSO: 0007813-50.2014.8.26.0079

RAFAEL BALDINI DORICO, engenheiro, perito judicial, nomeado e nos autos da **Carta Precatória Cível - Construção/Penhora/Avaliação** requerida por **Consórcio Remaza Sociedade de Empreendimentos e Administração Ltda.** em face de **Eloydes Geraldo Accarini de Luccia e outro**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO** anexo.

Termos em que pede deferimento
Botucatu, 01 de março de 2018.

RAFAEL BALDINI DORICO
CREA-SP: 5069699146

SUMÁRIO

O presente **LAUDO PERICIAL** é constituído dos capítulos a seguir:

● **Cap. I - PRELIMINARES**

Cap. II - VISTORIA

Cap. III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

● **Cap. IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS**

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

§

I - PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial, seu objetivo é de apurar o valor do imóvel, conforme Decisão do MM. Juízo.

*Trata-se do imóvel descrito nos autos: Imóvel Residencial Horizontal situado à **Rua Paulo Francischini, nº 90 - Vila dos Lavradores - Botucatu/SP.***

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local do imóvel, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes.

O Consórcio Autor não formulou quesitos tampouco indicou assistente técnico para acompanhar os trabalhos.

Os Requeridos não formularam quesitos tampouco indicaram assistente técnico para acompanhar os trabalhos.

S

2- Características, Melhoramentos e Serviços:

O bairro, a via pública e os entornos do imóvel avaliando são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos:

Drenagem	[X]
Guias e Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água potável	[X]
Rede de esgoto sanitário	[X]
Rede telefônica	[X]
Iluminação pública	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Correios	[X]
Escolas	[X]
Comércio	[X]
Transporte público	[X]
Segurança pública	[X]
Coleta de lixo	[X]

S

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 396

100
R
337

3- Imóvel:

O imóvel avaliando constitui-se de terreno e construção, conforme descrito a seguir:

II.4.1- Terreno:

Forma	Regular
Frentes	Uma Frente
Esquina	Não
Tipo de solo	Seco
Declividade	Horizontal

II.4.2- Edificação:

Tipo de construção	Alvenaria
Dormitórios (Qtd.)	03
Cobertura	Laje e Telhado
Áreas	Terreno: 385,52 m ²
	Construção: 171,60 m ²
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples
Idade Aparente	30 anos
Padrão	Médio

S

III – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP", utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado o software GEOAVALIAR PRO reconhecido e indicado pelo IBAPE-SP, tendo sido analisados parâmetros para a homogeneização dos elementos conforme as normas supracitadas.

Isto posto, os cálculos do valor do terreno serão efetuados como segue, para março/2018.



III.1.2– Critério de Escolha do Método de Avaliação:

Para esta avaliação será utilizado o "Método Comparativo Direto" que é justificado pela existência de elementos ofertados com aspectos similaridade e por existir um mercado ativo com diversas ofertas de compra e venda, refletindo assim a realidade do mercado na região geoeconômica do imóvel avaliado.

Consiste em determinar o valor do terreno pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, tenham igual valor ou guardem entre si proporcionalidade linear.

Todos os elementos escolhidos estão à venda na região do avaliando e possuem características similares.

S

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

103
fls. 399
R
334

III.1.3 – Elementos Pesquisados:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO							
DADOS DA FICHA 1							
NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/02/2018					
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 100.00	CHAVE GEOGRÁFICA:				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO							
ENDEREÇO: CA0062-REO6		NÚMERO: 5N					
COMP.:	BARRO: Jardim Paraíso	CIDADE: BOTUCATU - SP					
CEP:	UF: SP						
DADOS DA REGIÃO							
MELHORAMENTOS:							
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO							
ÁREA (Ar) M²:	250,00	TESTADA - (cf) m:	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano						
CONSISTÊNCIA:	seco						
DADOS DA BENFEITORIA							
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	161,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO:		c - regular			
COEF. DE PADRÃO:	1,060	IDADE REAL:	30 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,740	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	1				
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00				
FATORES ADICIONAIS							
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO							
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBIÁRIA:	REMAX INVEST						
CONTATO:					TELEFONE:	(14)-33548233	
OBSERVAÇÃO:							
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-paraíso-bairros-botucatu-com-garagem-161m2-venda-RS350000-id-84850043/?__vt=ranking:candidate							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO							
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.956,52		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-179,79	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.265,86		
PADRÃO Fp:	489,13	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.1581		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00				
		FT ADICIONAL 05:	0,00				
		FT ADICIONAL 06:	0,00				

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

101
B
fls. 400

335,

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : BOTUCATU - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/02/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 401

105
R
336

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/02/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CA0230-REO6 NÚMERO: SN
COMP.: BARRIO: Jardim Paraíso II CIDADE: BOTUCATU - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250.00 TESTADA - (cf) m: 10.00 PROF. EQUIV. (Pe): 25.00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 170.00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. DE PADRÃO: 1.390 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0.850 CUSTO BASE (R\$): 0.00
VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO: 0.00 VALOR ARBITRADO: 0.00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: REMAX INVEST
CONTATO: Angélica Oliveira TELEFONE: (14)-33548233

OBSERVAÇÃO:

<http://www.remaxinvest.com.br/Imovel/casa-residencial-a-venda-jardim-paraiso-ii-botucatu/CA0230-REO6>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.905,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -349,79	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.556,10
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8165
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

108
R
fls. 402

337

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 2

DATA DA PESQUISA: 28/02/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 403

107
R
398

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/02/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CA0359 NÚMERO: SN
COMP.: BARRO: Jardim Paraíso II CIDADE: BOTUCATU - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 165.00 TESTADA - (cf) m: 11.00 PROF. EQUIV. (Pe): 15.00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 165.00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1.060 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k): 0.700 CUSTO BASE (R\$): 0.00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO: 0.00 VALOR ARBITRADO: 0.00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: REMAX INVEST
CONTATO: Angélica Oliveira TELEFONE: (14)-33548233

OBSERVAÇÃO:

<http://www.remaxinvest.com.br/movei/casa-residencial-a-venda-jardim-paraiso-i-botucatu/CA0359-RE06>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.636,36
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -84,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.961,30
PADRÃO Fp: 409,09	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1986
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

108
fls. 404

339,

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 28/02/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 405

109
R
340j

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BOTUCATU - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : COD. 3032 NÚMERO : SN
COMP. : BARRO : Jardim Paraíso II CIDADE : BOTUCATU - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 254,47 TESTADA - (cl) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,45
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 182,24
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,850 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : S.A. Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (14)-38158989
OBSERVAÇÃO :
<http://www.saimoveis.com.br/Busca/Detalhes/3032/4879>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.926,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -353,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.572,55
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8165
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 406

100
R
347

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 28/02/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1

[Handwritten signature]

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 40
R
342,

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/02/2018
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: COD. 712 NÚMERO: 5N
COMP.: BARRO: Jardim Paraíso CIDADE: BOTUCATU - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250.00 TESTADA - (cf) m: 10.00 PROF. EQUIV. (Pe): 25.00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150.00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. DE PADRÃO: 1.560 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEP. (k): 0.900 CUSTO BASE (R\$): 0.00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO: 0.00 VALOR ARBITRADO: 0.00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00
ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: ACESSA MÓVEIS
CONTATO: TELEFONE: (14)-997169764

OBSERVAÇÃO:

<https://www.vivareal.com.br/immobile/casa-3-quartos-jardim-paraíso-bairros-botucatu-com-garagem-150m2-venda-RS400000-id-90914485/?vt=ranking:candidate>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -522,67	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.663,18
PADRÃO Fp: -214,15	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6930
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 408

112
B
343

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA: 28/02/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

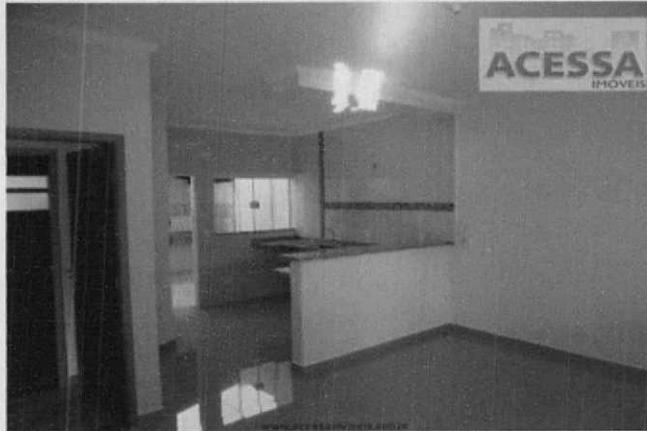


FOTO N° 1

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 409

113
R
344

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/02/2018

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Lincoln Vaz

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRO: Via Nova Botucatu

CIDADE: BOTUCATU - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,060 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEP. (k): 0,790 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO: 0,00

VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 330.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

HS Imóveis Botucatu

CONTATO:

TELEFONE: (14)-38155643

OBSERVAÇÃO:

https://www.vivareal.com.br/move/casa-3-quartos-vila-nova-botucatu-bairros-botucatu-com-garagem-180m2-venda-RS330000-ld-92239529/?_vt=ranking:candidate

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.650,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -225,57	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.836,93
PADRÃO Fp: 412,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1133
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 410

1K
R
345
T

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: BOTUCATU - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 6

DATA DA PESQUISA: 28/02/2018

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1

III.1.4 – Critérios de Tratamento das pesquisas:

Para a avaliação, foi utilizado o método comparativo direto, ou seja, foi efetuada pesquisa sobre valores de venda e locação mensal de apartamentos, comparáveis e situados no mesmo condomínio, ou seja, na mesma região geoeconômica do móvel avaliando.

Os valores obtidos foram homogeneizados através de fatores de correção recomendados pelas normas e tiveram tratamento estatístico adequado, a fim de se obter o valor unitário básico do apartamento avaliado como sendo o valor mais provável na época da avaliação, estabelecendo-se, assim, o valor atual de mercado.

Ressalta-se que as áreas do imóvel avaliando foram obtidas em informações dadas pelos documentos juntados e medições comprovadas no local.

Fatores de correção utilizados, quando aplicáveis em função da situação paradigma:



RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 412

118

R

347

- Ff = Fator Fonte/Oferta
- Fi = Fator de Obsolescência
- Fp = Fator Padrão Construtivo
- Fq = Fator nº Quartos
- Fv = Fator nº Vagas

Estes fatores de correção são resultados de estudos desenvolvidos por especialistas, peritos ou membros do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Fator Fonte/Oferta: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região, foi apurado que o deságio atualmente praticado no mercado para residências é da ordem de 10%, conforme segue:

Imóvel negociado = 1,00

Imóvel em oferta = 0,80 e 0,90

Informações específicas = 0,80 e 0,90

S

Fator de Obsolescência: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e empregando-se o método de Ross-Heidecke;

Fator Padrão Construtivo: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. A edificação sub-júdice, encontra-se classificada como classe Residencial.



RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

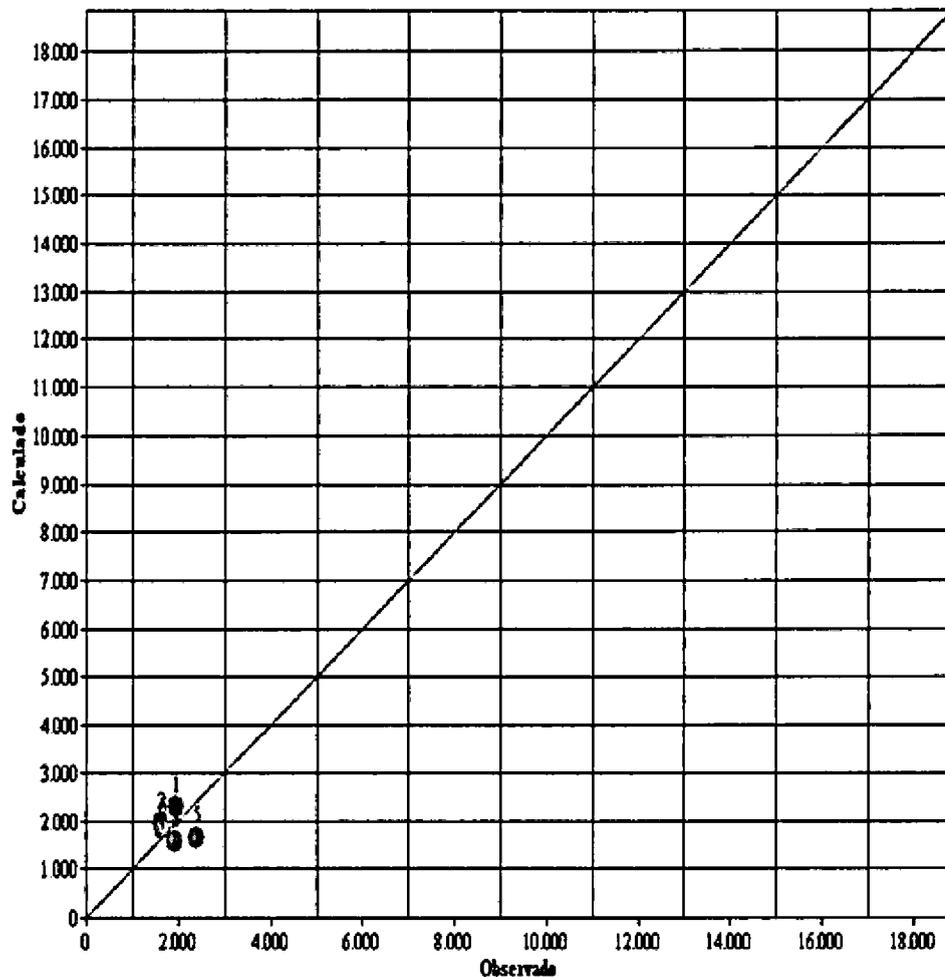
fls. 413

119
R
350r

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.956,52	2.265,86
2	1.905,88	1.556,10
3	1.636,36	1.961,30
4	1.926,03	1.572,55
5	2.400,00	1.663,18
6	1.650,00	1.836,93

Valores Observados x Valores Calculados



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 416

190
R

357

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : RUA PAULO FRANCISCHINI 90 Vila Carmelo BOTUCATU - SP

Data : 01/03/2018

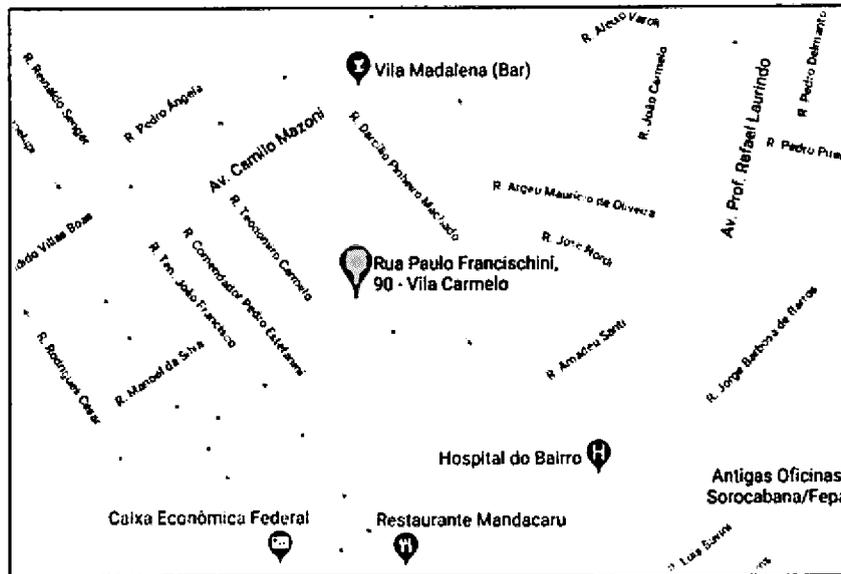
Cliente : 2a VC de Botucatu

Área terreno m² : 385,52

Edificação m² : 171,60

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.912,47

Desvio Padrão : 277,48

- 30% : 1.338,73

+ 30% : 2.486,21

Coefficiente de Variação : 14,5100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.809,32

Desvio Padrão : 273,43

- 30% : 1.266,52

+ 30% : 2.352,12

Coefficiente de Variação : 15,1100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	
1 Corac. do imóvel avaliando		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.809,32

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.809,32000

VALOR TOTAL (R\$): 310.479,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.644,56

INTERVALO MÍNIMO : 1.644,56

INTERVALO MÁXIMO : 1.974,08

INTERVALO MÁXIMO : 1.974,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 4

124
R

352

Portanto, conforme os estudos relacionados neste tópico, considerando-se todos os fatores, fica determinado o valor total do imóvel em R\$ 310.479,31:

Ou, em valores redondos

R\$ 310.500,00

(Trezentos e dez mil e quinhentos reais)

Para Março de 2018.

D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 418

122
R
353

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** com 28 (vinte e oito) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanha o presente Laudo o Relatório Fotográfico da Vistoria realizada com 26 (vinte e seis) folhas anexas.

Declara o Subscritor, sob as penas da Lei, não contemplar no presente ou no futuro qualquer interesse no objeto da presente Avaliação, possuindo tampouco inclinação pessoal alguma com relação à matéria envolvida no presente Laudo nem dele auferindo qualquer vantagem.

Permaneça à disposição do MM. Juízo para eventuais esclarecimentos.

Termos em que pede deferimento
Botucatu, 01 de março de 2018.



RAFAEL BALDINI DORICO

CREA-SP: 5069699146



RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

193
fls. 419

A

354



ANEXO

(Relatório Fotográfico da Vistoria)

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 420

194
R
355,

As fotografias a seguir mostram o imóvel avaliando, com vistas externas e internas, bem como da via onde se situa:

Foto 01



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 421
125
R
356

Foto 02:



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 422

120
R
357,

Foto 03:



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 423

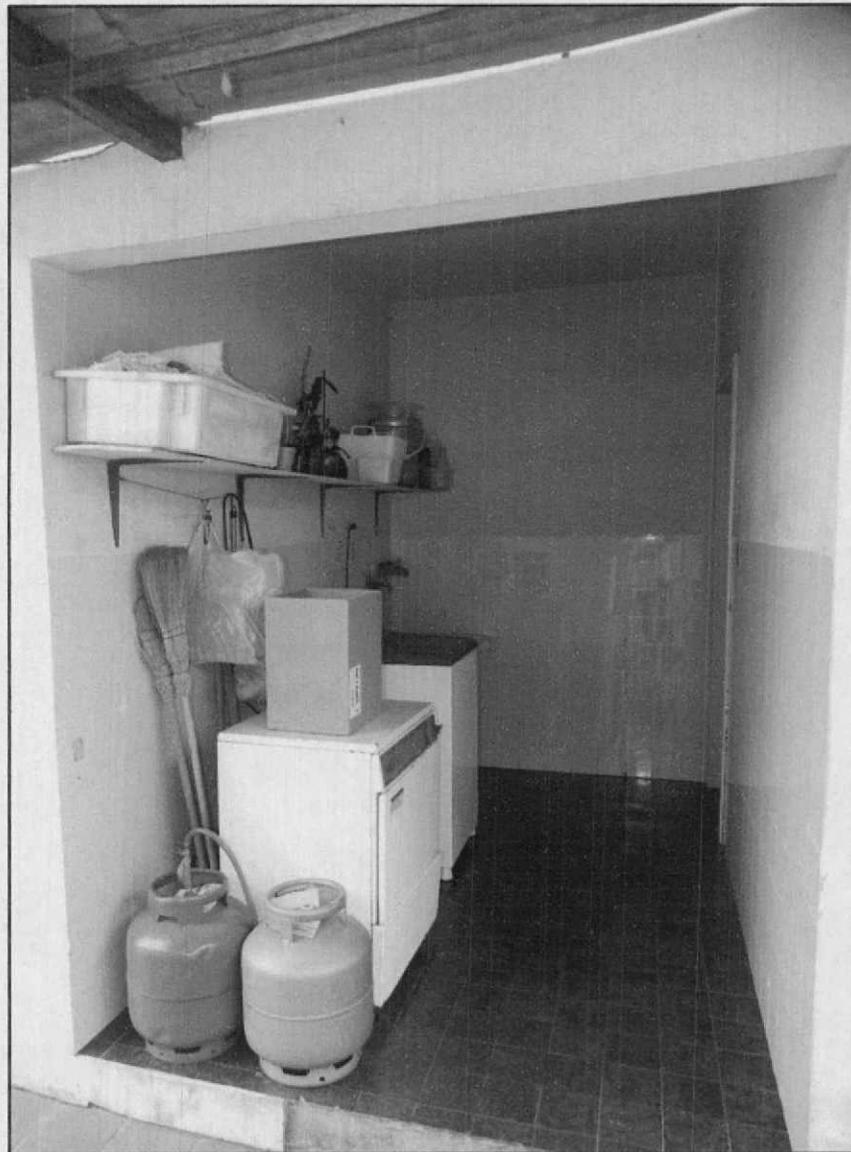
127
8
358/

Foto 04



D

Foto 05



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 425

129
R

360

Foto 05



D

PODER JUDICIÁRIO

fls. 426

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EXPEDIDOR: Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP. Praça Iole Dinucci Fernandes ,s/nº-Jardim Riviera-Botucatu-SP. CEP-18606-572.Tel.(14)3112-7171 –e-mail-botucatu2cv@tjsp.jus.br	
REMETENTE: PROC.-0007813-50.2014.8.26.0079	
(OBJETO)	
DESTINATÁRIO: JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SÃO PAULO	GRUPO: 03
ENDEREÇO: PRAÇA JOÃO MENDES , S/Nº-6º ANDAR – SALAS Nº-607/609 – CENTRO.	
CIDADE: SÃO PAULO	ESTADO: SP.
RECEBIMENTO / /	ASSINATURA OU CARIMBO

PODER JUDICIÁRIO

fls. 427

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EXPEDIDOR: Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP. Praça Iole Dinucci Fernandes ,s/nº-Jardim Riviera–Botucatu-SP. CEP-18606-572.Tel.(14)3112-7171 –e-mail-botucatu2cv@tjsp.jus.br	
REMETENTE: PROC.-0007813-50.2014.8.26.0079	
(OBJETO)	
DESTINATÁRIO: JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SÃO PAULO	GRUPO: 03
ENDEREÇO: PRAÇA JOÃO MENDES , S/Nº-6º ANDAR – SALAS Nº-607/609 – CENTRO.	
CIDADE: SÃO PAULO	ESTADO: SP.
RECEBIMENTO / /	ASSINATURA OU CARIMBO

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 428

130
R

369
/

Foto 06



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 429

131
Q

362
/

Foto 07



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 430

132
R
963
/

Foto 08



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

133
fls. 431
8

364
f

Foto 09



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 432

134
R

365

Foto 10



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

135
R
fls. 433

366,

Foto 11



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 434

130
R

367,

Foto 12



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 435

137
R

368

Foto 13



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

138
fls. 436
Q

369,

Foto 14



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

139
R
fls. 437

370/

Foto 15



D

Foto 16



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 439

141
B
372

Foto 17



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 440

142
R
373

Foto 18



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 441

143
B
374

Foto 19



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 442

KK
R

375

Foto 20



D

RAFAEL DORICO

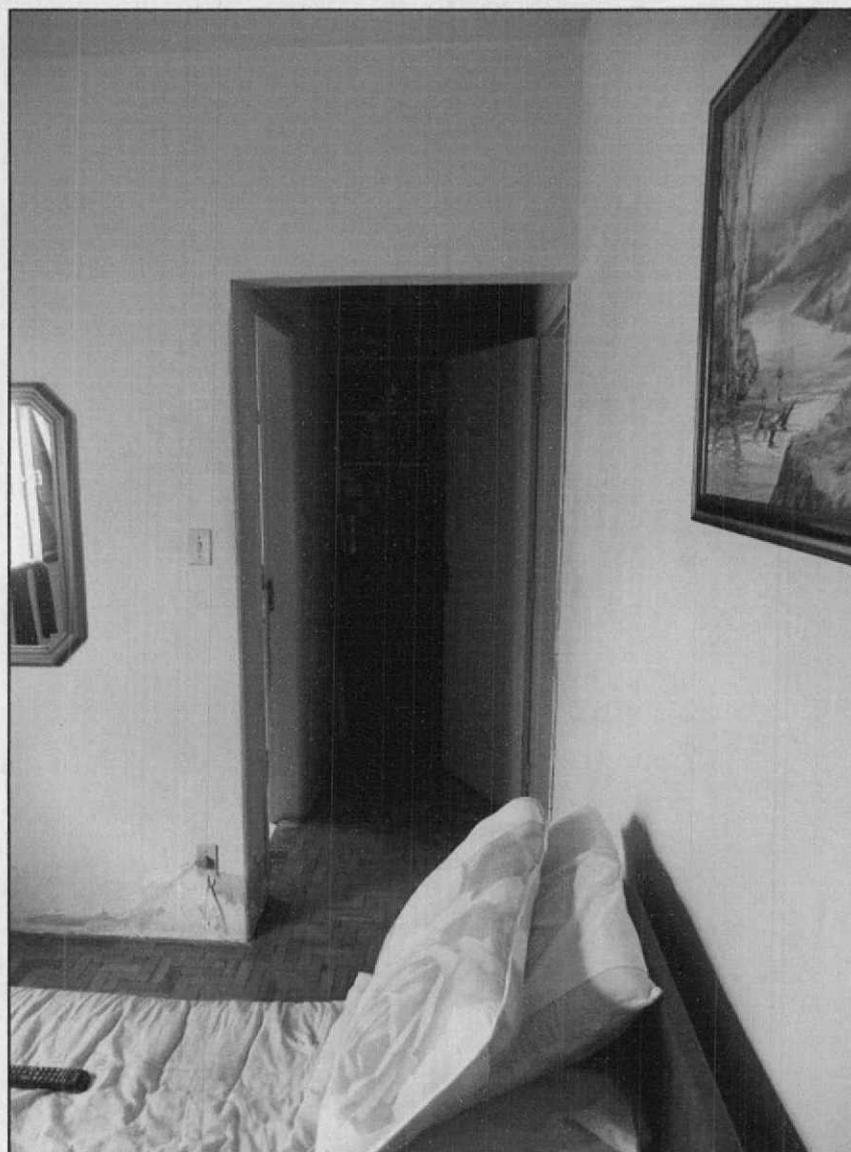
ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

145
fls. 443
R

376

Foto 21



S

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

146
R
fls. 444

377

Foto 22



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 445

K7
R

378

Foto 23



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 446

148
B

379

Foto 24



D

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 460

161
9
392

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP.

PROCESSO: 0007813-50.2014.8.26.0079

RAFAEL BALDINI DORICO, engenheiro, perito judicial, nomeado e nos autos da **Carta Precatória Cível - Construção/Penhora/ Avaliação** requerida por **Consórcio Remaza Sociedade de Empreendimentos e Administração Ltda.** em face de **Eloydes Geraldo Accarini de Luccia e outro**, vem, apresentar seus Esclarecimentos frente à discordância apresentada pela parte Requerida:

I. MANIFESTAÇÃO

Em que pese o respeito deste Signatário pelos profissionais que apresentaram seus pareceres às fls. 38/39 dos Autos, há certamente pontos importantes a serem observados, conforme segue:

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 46

462
02
393

1- Os profissionais que assinam os documentos de fls. 38/39 não são Assistentes Técnicos indicados na presente demanda e, portanto, não acompanharam a diligência pericial ao local, a qual serviu de base para o Laudo Pericial. Esta informação é importante pois a Avaliação é feita com base na data da vistoria e existe mais de um ano de diferença entre os relatórios apresentados e a diligência pericial, o que obviamente pode acarretar em divergências;

2- Os Documentos de fls. 38/39 não mencionam o Método utilizado. O Laudo Pericial aplicou o Método correspondente ao preconizado como preferencial pela **Norma Brasileira de Avaliação de Bens – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, com auxílio de Software especializado para avaliações Geoavaliar PRO, homologado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP), e baseado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" elaborado pelo mesmo Instituto, que também tem como base o consagrado Método de Ross-Heidecke.

Também há embasamento nos Índices Oficiais do mercado de construção civil, como o CUB (Custo unitário básico da Construção Civil) através do índice R8-N, atualizado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON-SP). Toda a rotina de atribuição de fatores de depreciação e obsolescência foi baseada

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

fls. 163

2

394,

nestas premissas. A utilização de outros métodos se impõe apenas na indisponibilidade de mercado ativo de venda de imóveis de mesmo tipo na região (casa para uso residencial unifamiliar).

3- Os Documentos de fls. 38/39 não mencionam quais imóveis foram tomados como base. A situação dos imóveis tomados como paradigma foi considerada no Laudo Pericial (fichas de pesquisa), sendo aplicados os descontos pertinentes no **cálculo realizado**, e não nas fichas de pesquisa. As pesquisas seguiram as recomendações da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, sendo utilizados os elementos que mais se aproximavam das características do imóvel objeto de avaliação. As diferenças foram apontadas e consideradas nos cálculos, como mostra o Laudo Pericial. No entanto, não é demais dizer que é virtualmente impossível encontrar um imóvel exatamente igual ao avaliando, visto que até mesmo as construções padronizadas sofrem intercorrências de seus proprietários ao longo de sua posse. O que realça a importância de um trabalho pautado nas normas técnicas.

RAFAEL DORICO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 5069699146

109
fls. 463
395

ENCERRAMENTO

Tendo em vista não ter encontrado na manifestação justificativa técnica para impugnação do trabalho apresentado, este Perito mantém as informações de seu Laudo Pericial, salientando a Conclusão do Laudo define exatamente o período em que fora realizada a Avaliação, uma vez que o Mercado se movimenta de acordo com situação econômica do país.

Dando por encerrada sua manifestação para **ESCLARECIMENTOS**, coloca-se à inteira disposição deste Juízo para o que se fizer necessário.

Termos em que pede deferimento.
Botucatu, 05 de novembro de 2018.



RAFAEL BALDINI DORICO
CREA-SP: 5069699146