

PETIÇÃO DE HONORÁRIOS EXTRAJUDICIAIS  
SR. MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS

Brasileiro, casado, Perito Avaliador de Imóveis e Corretor de Imóveis, portador do CPF sob o nº22157648801 e CRECI/SP 187772-F, residente e domiciliado em Valinhos-SP com endereço à Rua Cel. Antonio Cardoso do Amaral nº 92 – Jardim Paraíso – CEP: 18610-300, SP, Brasil, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Senhoria manifestar-se no que segue para elaboração desta proposta, foram considerados: a relevância, o vulto, o risco e a complexidade dos serviços a executar e o prazo fixado.

## HONORÁRIOS PERICIAIS

### 1- ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO PREVISTO

Conforme nomeação em 01/03/2023(via e-mail), aceito elaborar um Laudo Mercadológico nas condições abaixo, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** e o **MÉTODO EVOLUTIVO**, onde irei arbitrar o valor mercadológico para compra e venda dos imóveis relacionados abaixo, responder e esclarecer os quesitos apresentados aos autos. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3 e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos, Fotografias, e etc.).

O valor total dos honorários corresponde a **R\$ : R\$ 5.644,20 (cinco mil seiscientos e quarenta e quatro reais e vinte centavos)**, conforme descrição:

### 2- ESCOPO DO TRABALHO

Para tanto é necessário:

- 2.1 Planejamento dos trabalhos periciais;
- 2.2 Abertura de papéis de trabalho;
- 2.3 Realização de diligências e exame de documentos;
- 2.4 Pesquisa e exame de livros e documentos técnicos;
- 2.5 Preparação de anexos e montagem do Laudo;
- 2.6 Reuniões com as partes e/ou com terceiros, quando for o caso;
- 2.7 Redação do laudo;

2.8 Revisão final.

**BENS A SEREM AVALIADOS:**

1) Imóvel Matrícula 40215: 01 (um) lote 05 da quadra FR com área total de xxxxxxxm<sup>2</sup>, e da Matrícula 40216 LOTE 06 também da mesma quadra (FR) com área total de xxxxxxm<sup>2</sup>, do Empreendimento Ninho Verde Gleba II, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP. Obs. Referido Empreendimento fica localizado no Município (vizinho), de Pardinho S/P às margens da Rodovia Castelo Branco Km 196 – SP

**3- DETALHAMENTO DOS HONORÁRIOS:**

4- Horas técnicas de trabalho, diligência, pesquisas, consultas do processo, execução do Laudo, Levantamento Cadastral, etc - 220 horas técnicas, preço por hora técnica R\$ 20,45.

Total de Honorários: **R\$ 5.644,20**(cinco mil seiscientos e quarenta e quatro reais e vinte centavos);

<b>Detalhamento dos Serviços</b>	<b>Nº de Horas</b>
Estudo dos Autos e exame de documentos	48
Pesquisas Técnicas sobre o assunto e coleta de dados	30
Diligências (horas de deslocamento + atuação “in loco”)	06
Levantamento Cadastral do imóvel	24
Outros (levantamentos, vistorias, entrevistas, etc.)	72
Elaboração do Laudo	48
Digitação, Montagem e entrega do Laudo Pericial	48
<b>Total de horas</b>	<b>220</b>

**O pagamento será feito da seguinte forma:**

- 50% no momento da aceitação no valor de R\$ 2.822,10 (dois mil oitocentos e vinte e dois reais e dez centavos);
- 50% no ato da apresentação do laudo no valor de R\$ 2.822,10 (dois mil oitocentos e vinte e dois reais e dez centavos);

Solicito que seja feito os depósitos em minha conta corrente conforme dados abaixo:

**Titular: MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS**

**Banco: Caixa Econômica Federal**

**Agência:0292**

**Conta Corrente nº: 765407329-2**

Cabe ressaltar que tal procedimento se justifica para cobrir as despesas iniciais do trabalho e tendo em vista a responsabilidade do emitente Laudo, onde o Perito ao assinar tal documento se compromete com todas as consequências do mesmo. (CPC, Art. 465 §4);

O emitente do laudo é extremamente qualificado para tal: CURSO DE PERÍCIA JUDICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS pelo CURSO BETA.

A entrega do LAUDO DE AVALIAÇÃO ocorrerá num prazo máximo de 30 dias (úteis) após a diligência.

A entrega do LAUDO DE AVALIAÇÃO ocorrerá num prazo de 10 (dez) dias, contados a partir do dia sub seqüente à data da diligência, a qual será agendada após a confirmação do depósito dos honorários.

Por último, requer de Vossa Senhoria aprovação da presente proposta de honorários.

Nestes termos,

Espera e pede deferimento.

Botucatu – SP, 06 de Março de 2023

-----  
**MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS**

Perito Avaliador de Imóveis e Corretor de Imóveis  
CRECI/SP N°187772-F



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE BOTUCATU  
FORO DE BOTUCATU  
1ª VARA CÍVEL  
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM N° - Jardim Riviera  
CEP: 18606-572 - Botucatu - SP  
Telefone: (14) 3112-2027 - E-mail: botucatu1cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1012410-64.2022.8.26.0079**  
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
Requerente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**  
Requerido: **Jose Marcos dos Santos**

Juiz de Direito: **MARCUS VINICIUS BACCHIEGA**

Vistos.

Diante da ausência de impugnação, arbitro os honorários do Sr. Perito como postulado às fls.30, no valor de R\$ 2.400,00.

Deposite o autor o valor estimado em conta judicial vinculada a este juízo, em 10 (dez) dias, sob pena de preclusão.

Com o depósito, intime-se o perito para o início dos trabalhos, com prazo de conclusão de 30 (trinta) dias. Poderá o *expert* levantar 50% daquele montante antes dos trabalhos e, com a entrega do laudo, o restante dos honorários.

Intime-se.

Botucatu, 19 de abril de 2023.

**M. M. JUÍZ DE DIREITO MARCUS VINICIUS BACCHIEGA DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FÓRUM DE BOTUCATU MUNICÍPIO DO  
ESTADO DE SÃO PAULO-SP**

Processo: 1012410-64.2022.8.26.0079

Assunto: Construção, Penhora, Avaliação, Indisponibilidade.

Requerente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Advogada: Marisa Mítico Vivan Mizuno de Oliveira

Requerido: José Marcos dos Santos

Perito: Maurício Aria de Campos

**MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem  
respeitosamente perante a presença de V. Ex., juntar o Laudo de Avaliação de  
Perícia Judicial do Imóvel aos autos desse processo.**

Termos em que,

Pede deferimento.

MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS

Perito Judicial Avaliador

CRECI/SP:187772-F

Botucatu, 13 de Junho 2023

## I – INTRODUÇÃO:

Constrição, Avaliação, Penhora, Indisponibilidade nessas palavras estão contidos trabalho, bom senso, disciplina e honestidade. Para que o Laudo de Avaliação de Perícia Judicial seja cristalino e imparcial assim colaborando com a justiça.

## II - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PERÍCIA JUDICIAL:

### 1- AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 01 (primeiro) de Março de 2023, o Perito MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS, sob matrícula número CRECI SP 187772-F, foi nomeado pelo JUIZ DE DIREITO MARCUS VINICIUS BACCHIEGA DO FORUM DE BOTUCATU SP. Para desempenhar suas funções com honestidade, lealdade e referente aos autos da ação judicial de número: 1012410-642022.8.26.0079

### HISTÓRICO

- 01 de Março de 2023**, Certidão de Publicação expedida.
- 01 de Março de 2023**, Certidão de Cartório expedida. Certidão Genérica.
- 01 de Março de 2023**, Remetido ao DJ, trata-se de Carta Precatória para avaliação de Imóvel.
- 01 de Março de 2023**, o Sr. MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS é nomeado Perito pela 1ª Vara Cível Fórum de Botucatu.
- 07 de Março de 2023**, Petição Juntada Laudo Pericial, Petição Eletrônico, Petição de Peritos foram protocolados o aceite do Perito o mesmo analisou os autos da ação judicial de número 1012410-64-2022.8.26.0079, processo digital do Fórum do município de Botucatu, Estado de São Paulo.
- 09 de Março de 2023**, Ato Ordinatório – Intimação – DJE.
- 09 de Março de 2023**, Remetido ao DJE.
- 09 de Março de 2023**, Certidão de Publicação expedida
- 03 de Abril de 2023**, Petição Juntada.

**04 de Abril de 2023**, Petição Juntada Pedidos de Honorários.

**05 de Abril de 2023**, Ato Ordinatório – Intimação – DJE.

**05 de Abril de 2023**, Remetido ao DJE.

**05 de Abril de 2023**, Certidão de Publicação Expedida.

**16 de Abril de 2023**, Petição Juntada,

**19 de Abril de 2023**, Conclusos para Despachos.

**19 de Abril de 2023**, Proferidas outras decisões não especificadas.

**20 de Abril de 2023**, Remetido ao DJE.

**20 de Abril de 2023**, Certidão de Publicação Expedida.

**19 de Abril de 2023**, Petição Juntada.

**22 de Maio de 2023**, Pedido de Honorários solicitado pelo Perito MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS já citado neste instrumento, sendo que inicial para os trabalhos são 50% do valor estimado em contrato, e o saldo de 50% do montante será recebido ao final dos trabalhos conforme já pré estabelecido e acordado, com a entrega do Laudo Pericial.Em

**23 de Maio de 2023**, Mensagem Eletrônica (e-mail), juntada.

**24 de Maio de 2023**, Petição Juntada.

**26 de Maio de 2023**, Ato Ordinatório – Intimação – DJE.

**26 de Maio de 2023**, E-mail Expedido Juntado.

**29 de Maio de 2023**, Remetido ao DJE.

**29 de Maio de 2023**, no primeiro horário do comércio o Perito MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS constatou o recebimento em sua conta corrente o pagamento de 50% dos honorários conforme acordado para início dos trabalhos.

**No dia 30 de Maio de 2023**, as 14h. deu-se início a diligência conforme a ação judicial nº 1012410-64-2022.8.26.0079, sobre os bens penhorados descritos nos lotes 5(cinco) e 6(seis), da quadra FR do Empreendimento Ninho Verde – Gleba II, os imóveis de matrículas nº 40215 e 40216, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Botucatu SP.

**30 de Maio de 2023**, Certidão de Publicação Expedida.

**06 de Junho de 2023**, Petição Juntada.





### **III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS:**

Foram utilizados durante os exames: Câmera celular Redmi 10 Prime, trena com fita de aço 25 metros – Starett;

### **IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:**

Conforme o (artigo 473 CPC (Comitê de Pronunciamentos Contábeis) em seu item III).

Em uma composição para a avaliação dos lotes descritos acima aplicou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, assim acreditando que através desta ferramenta possamos adequar o valor real de mercado, no caso esses lotes será tratado como a nível regional, com suas oscilações de valores, nas melhorias de infra estrutura, esses lotes a rua em que eles estão localizados, não é pavimentada contudo sua localização no Empreendimento Ninho Verde- Gleba II é bem situado.

### **V – DOS EXAMES:**

No dia 30 de Maio de 2023, as 14h. deu-se início a diligência e exames como a conservação dos lotes citados anteriormente, todos eles limpos e bem cuidados em seus aspectos, a rua aonde se localizam os lotes não é pavimentada, mas a conservação excelente. Nota-se a construção de outros imóveis no local isso é bom para a região.

Nesse exame fomos orientados pelo mapa do Empreendimento Ninho Verde- Gleba II.

### **VI - OBJETIVO:**

Processo judicial ocorre para determinar parâmetros de preços a serem praticados justamente. Avaliação palavra chave do processo vem mostrar o preço justo de mercado.

## VII- DILIGÊNCIAS:

A pesquisa foi realizada nos dias 30, 31 de maio de 2023, no local citado no processo acima descrito, ou seja Ninho Verde – Gleba II, aonde foram feitas as fotos dos citados lotes.

## VIII - PESQUISA DE MERCADO:

Utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN- Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultados sites imobiliários locais. (Imagens copiadas e anexadas junto com o link de acesso).

## IX – DA METRAGEM DO IMÓVEL e DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**Imóvel:** Matrícula de nº40215 do lote nº 05 da quadra FR, do loteamento denominado Ninho Verde- Gleba II, situado no Distrito e Município de Pardinho, Comarca de Botucatu – SP; assim descrito: mede **15,00** metros de frente para a Rua 95; **30,00** metros da frente ao fundo e de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 04; do lado esquerdo com o lote 06; e no fundo mede **15,00** metros e confronta com o lote 12, encerrando a área de **450,00 m<sup>2</sup>**.

**Imóvel:** Matrícula de nº40.216 do lote nº 06 da quadra FR, do loteamento denominado Ninho Verde- Gleba II, situado no Distrito e Município de Pardinho, Comarca de Botucatu – SP; assim descrito: mede **15,00** metros de

frente para a Rua 95; **30,00** metros da frente ao fundo e de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 05; do lado esquerdo com o lote 07; e no fundo mede **15,00** metros e confronta com o lote 11, encerrando a área de **450,00 m<sup>2</sup>**.

## **X – LOCALIZAÇÃO: Município de Pardinho – SP**

Localizado nas margens da Rodovia Presidente Castelo Branco, no Km 196 sentido interior São Paulo (Capital), conforme foto em anexo.

## **XI – CONCLUSÕES**

No Processo: Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade, os trabalhos seguem um parâmetro para dispor o melhor resultado, nos preços praticados em alguns casos causam discrepância de 35% a 50% do valor de um lote para outro.

Nestes casos nota-se que esses lotes mais valorizados estão localizados mais próximos do Centro Comercial, Clubes e o Grande Lago ou em alguns casos estão localizados em ruas pavimentadas, quando desses casos, ocorrem uma maior valorização do imóvel.

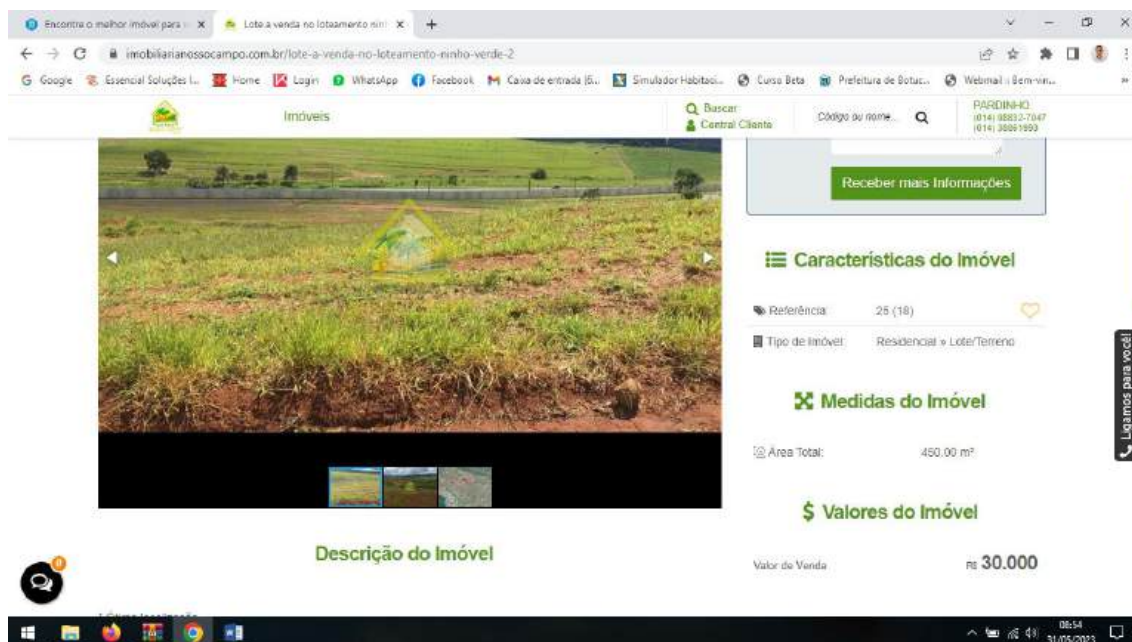
## **XI – ENCERRAMENTO:**

O trabalho teve como meta desde o início estabelecer a imparcialidade e honestidade aonde procuramos buscar informações objetivas e concretas, para tanto foram pesquisados no próprio ambiente aonde a ação é alvo e com apoio nas pesquisas de profissionais do segmento imobiliário.

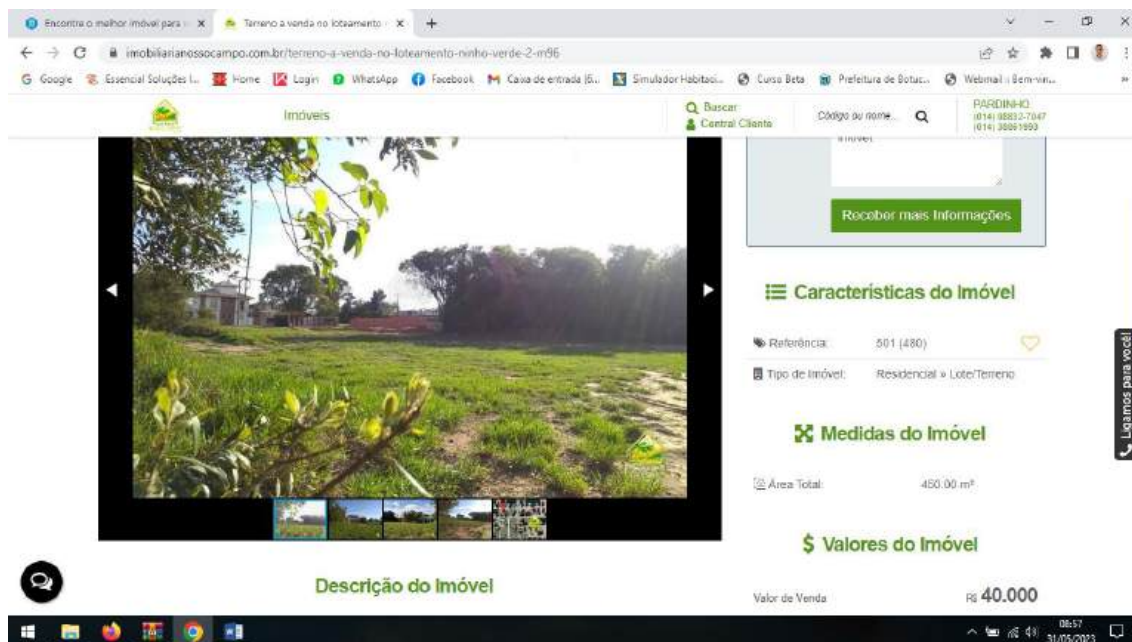
Visando sempre o êxito do Laudo de Avaliação de Perícia Judicial, cujo teor são compostos de: 20 Páginas no total, sendo que nessas páginas estão contidos os anexos ( 6 (seis) anexos), das fotografias 18, dos Mapas , foto aérea 2, das tabelas . As páginas estão demarcadas a partir da página 2 (dois), Laudo de Avaliação de Perícia Judicial. A capa não é numerada, mas é contada.

**ANEXO I: Pesquisa de Mercado;**

<https://imobiliariosocampo.com.br/lote-a-venda-no-loteamento-ninho-verde-2>

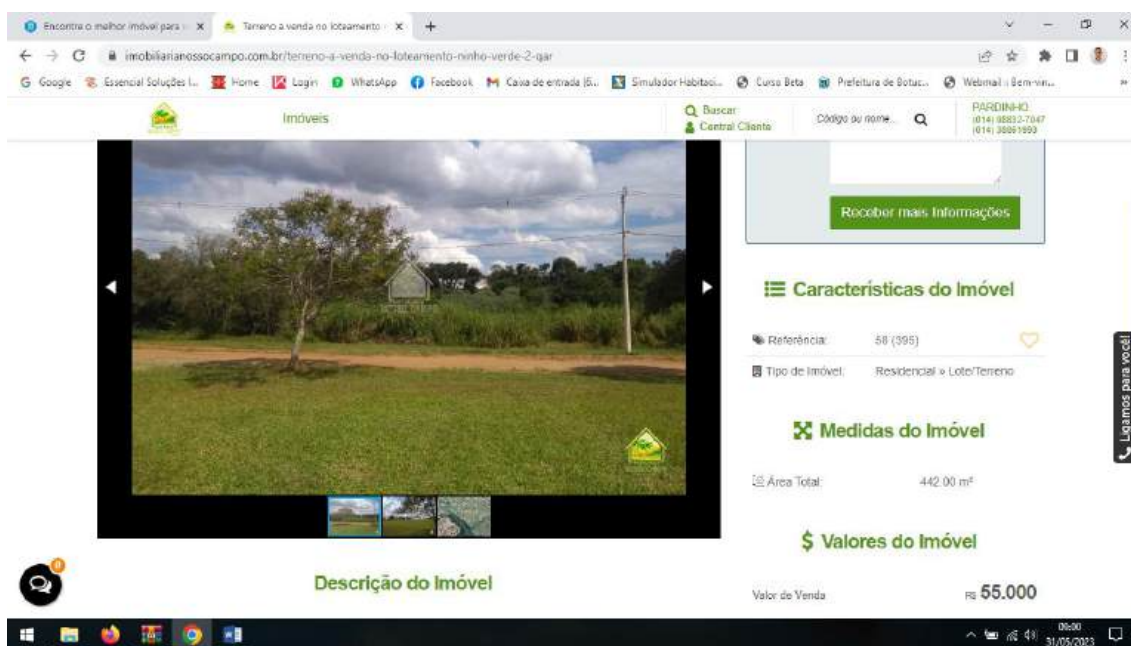


<https://imobiliariosocampo.com.br/terreno-a-venda-no-loteamento-ninho-verde-2-m96>

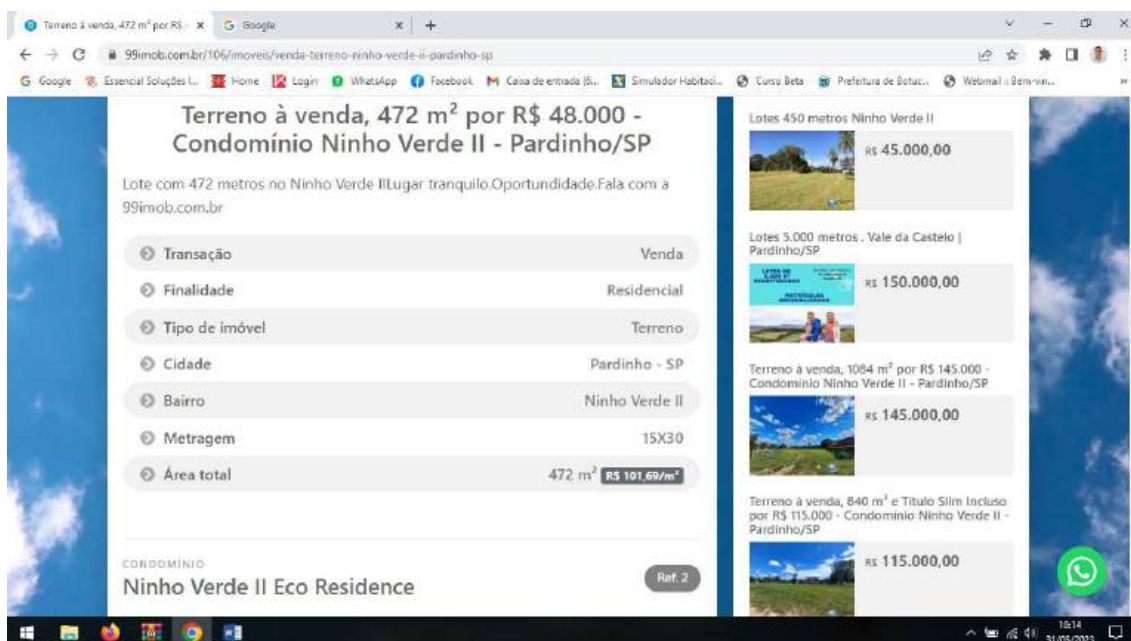




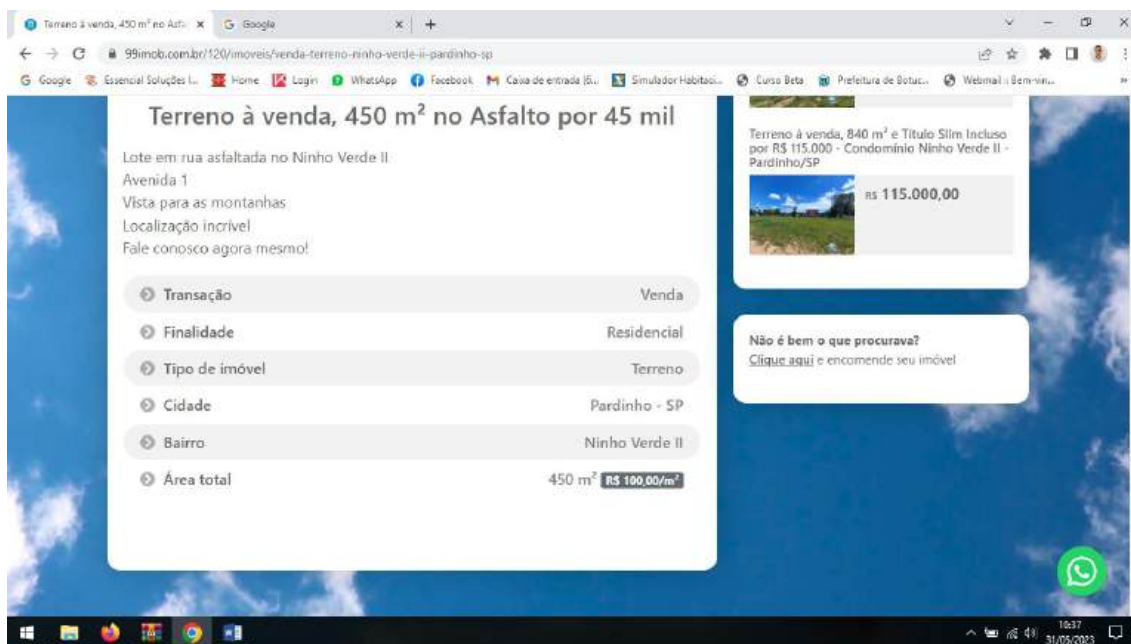
<https://imobiliariosocampo.com.br/terreno-a-venda-no-loteamento-ninho-verde-2-qar>



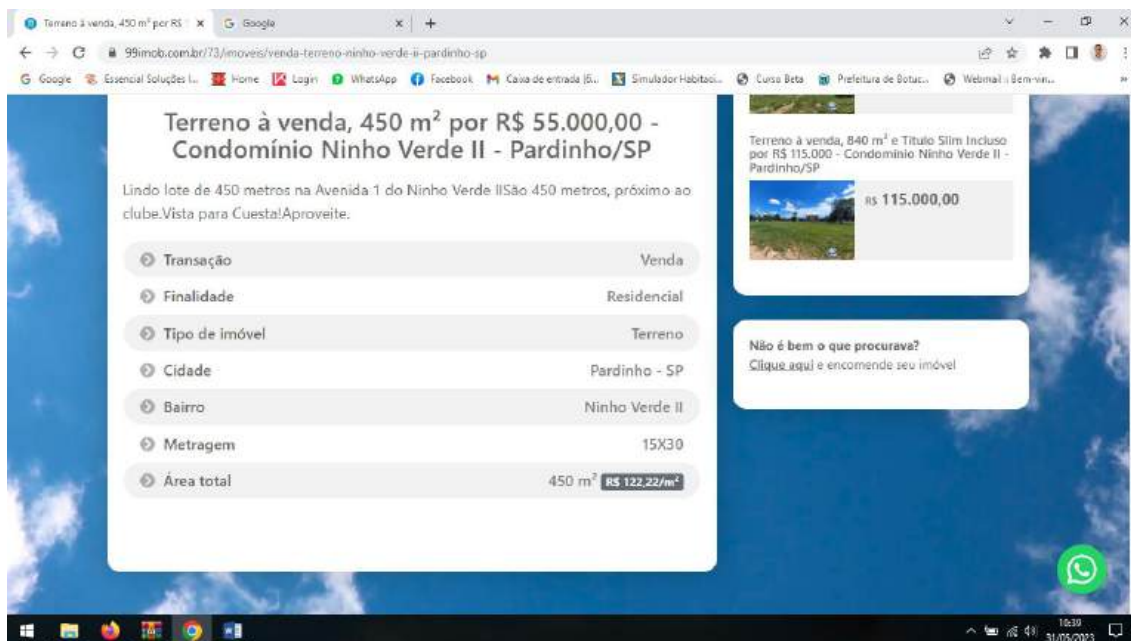
<https://www.99imob.com.br/106/imoveis/venda-terreno-ninho-verde-ii-pardinho-sp>



https://www.99imob.com.br/120/imoveis/venda-terreno-ninho-verde-ii-pardinho-sp



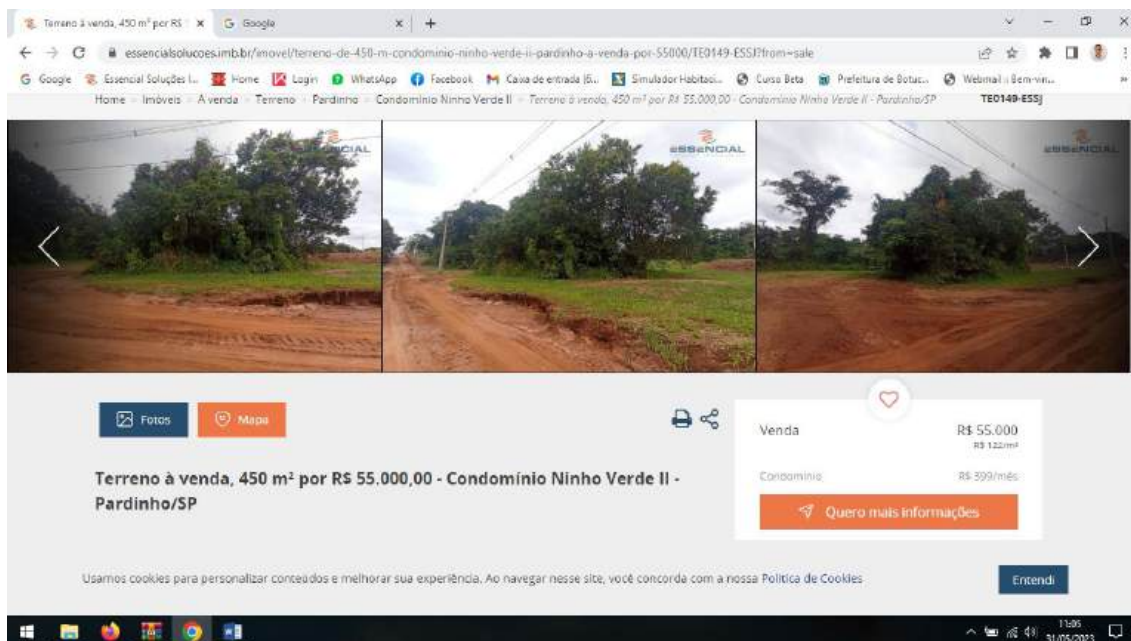
https://www.99imob.com.br/73/imoveis/venda-terreno-ninho-verde-ii-pardinho-sp



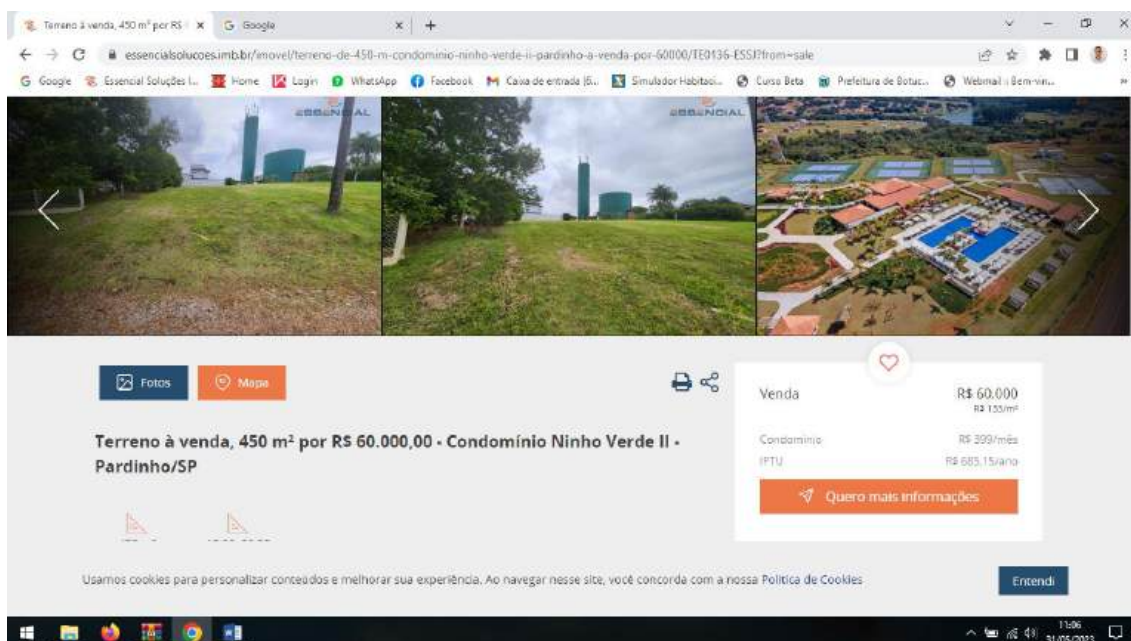
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUDY DE LIMA FERREIRA, Juiz(a) de Direito do Juízo de Direito da Vara de Família e Sucessões, sob o número WBTU23700635109. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012480-02.2022.8.26.0009 e código DAJN0004H.



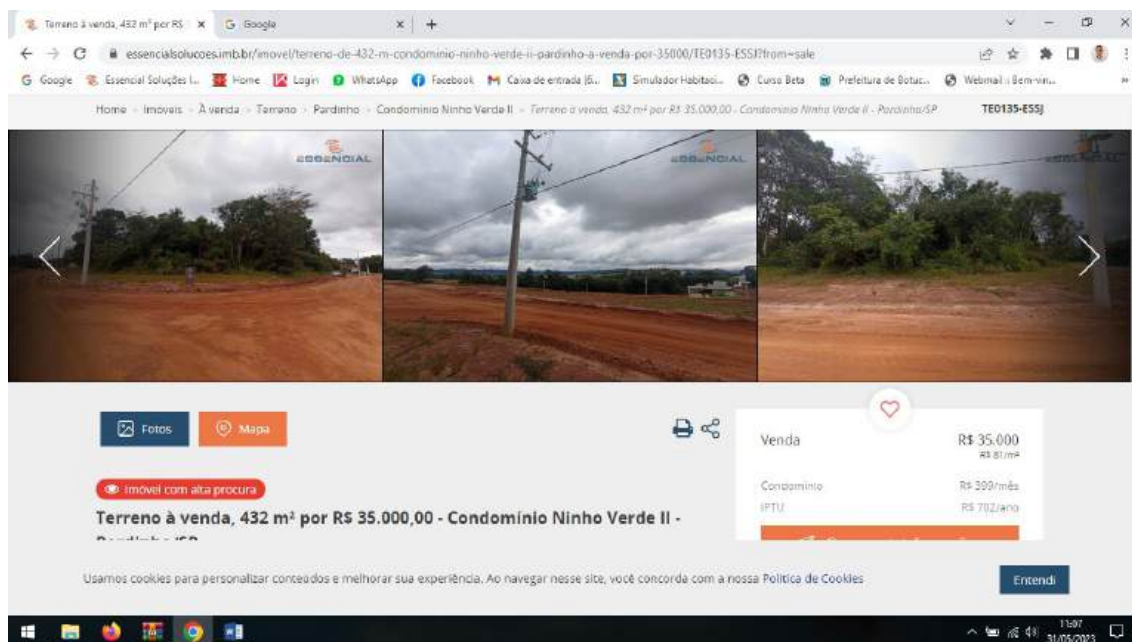
https://www.essencialsolucoes.imb.br/imovel/terreno-de-450-m-condominio-ninho-verde-ii-pardinho-a-venda-por-55000/TE0149-ESSJ?from=sale



https://www.essencialsolucoes.imb.br/imovel/terreno-de-450-m-condominio-ninho-verde-ii-pardinho-a-venda-por-60000/TE0136-ESSJ?from=sale



https://www.essencialsolucoes.imb.br/imovel/terreno-de-432-m-condominio-ninho-verde-ii-pardinho-a-venda-por-35000/TE0135-ESSJ?from=sale

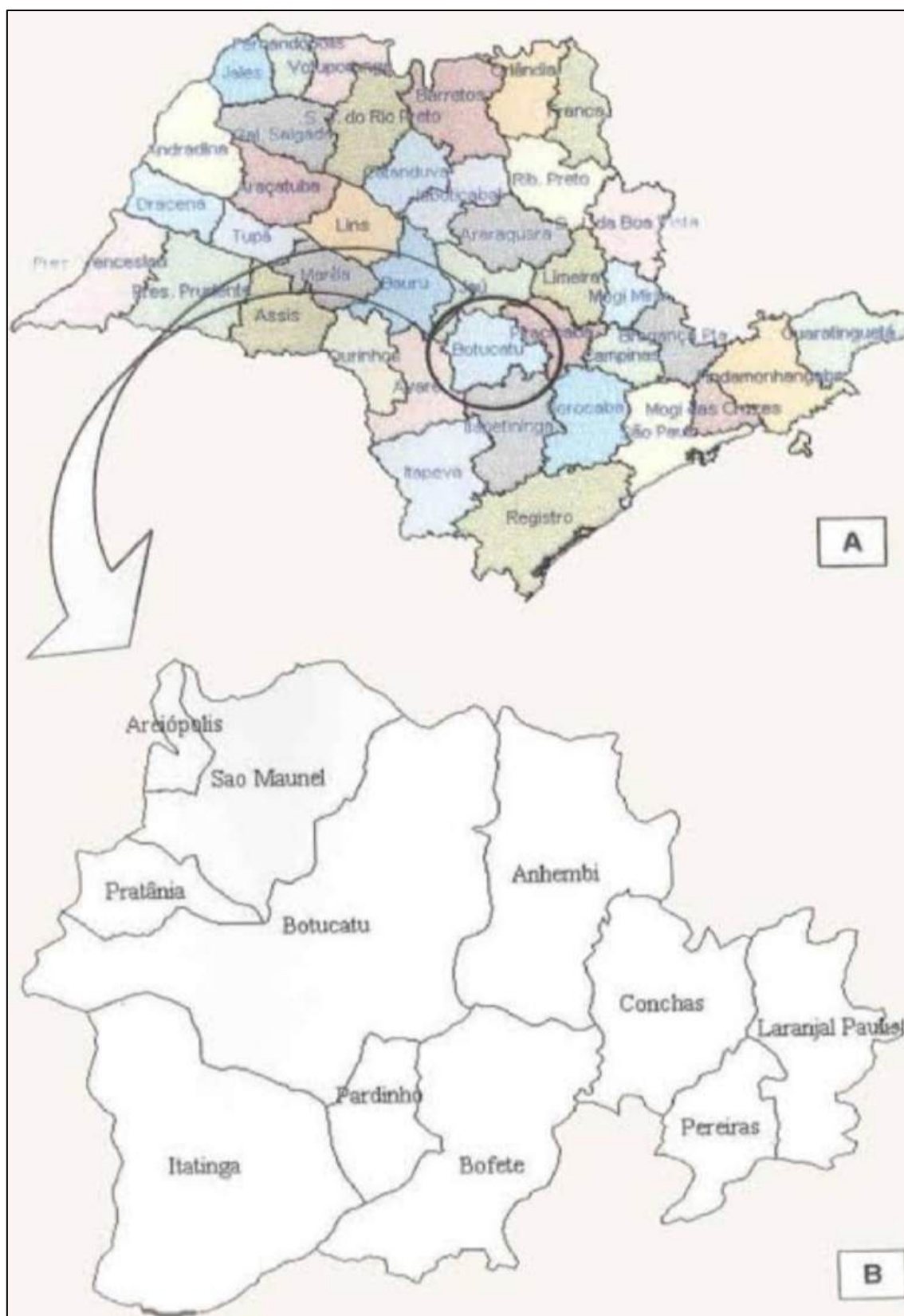


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JESSICA DE LIMA APARECIDO PEREIRA, sob o número WBTU23700635109. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012480-02.2022.8.26.0009 e código DAJN00044H.

**ANEXO II : Memoriais de cálculos ;**

<a href="https://imobiliarianossocampo.com.br">https://imobiliarianossocampo.com.br</a>			
Lotes	M²	Valor	Valor M²
Lote 1	450m²	R\$ 30.000,00	R\$ 66,67
Lote 2	450m²	R\$ 40.000,00	R\$ 88,89
Lote 3	450m²	R\$ 55.000,00	R\$ 122,22
Media:		R\$ 41.666,67	R\$ 92,59
Total:		R\$ 125.000,00	R\$ 277,78
<a href="https://www.99imob.com.br">https://www.99imob.com.br</a>			
Lotes	M²	Valor	Valor M²
Lote 1	472 m²	R\$ 48.000,00	R\$ 106,67
Lote 2	450m²	R\$ 45.000,00	R\$ 100,00
Lote 3	450m²	R\$ 55.000,00	R\$ 122,22
Media:		R\$ 49.333,33	R\$ 109,33
Total:		R\$ 148.000,00	R\$ 329,89
<a href="https://www.essencialsolucoes.imb.br">https://www.essencialsolucoes.imb.br</a>			
Lotes	M²	Valor	Valor M²
Lote 1	450m²	R\$ 55.000,00	R\$ 122,22
Lote 2	450m²	R\$ 60.000,00	R\$ 133,33
Lote 3	450m²	R\$ 35.000,00	R\$ 77,78
Media:		R\$ 50.000,00	R\$ 111,11
Total:		R\$ 150.000,00	R\$ 333,33
Total dos			
9 Lotes		R\$ 423.000,00	R\$ 941,00
Média		R\$ 47.000,00	R\$ 104,55

ANEXO III : Mapas de Localização;







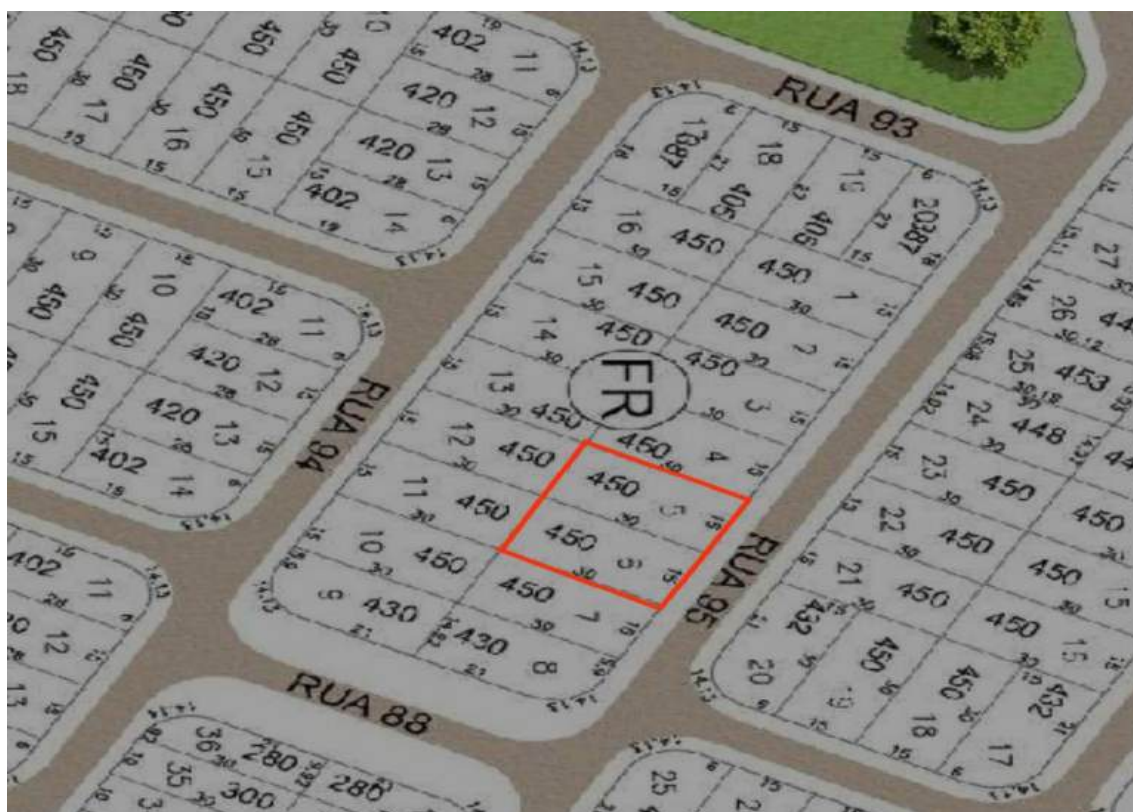
ANEXO IV: Vista Aérea;







ANEXO V: Planta do imóvel;





**ANEXO VI: Fotografias;**



**LOTE 5, Matrícula nº 40215**





**LOTE 6, Matrícula nº40216**



**Ampla foto dos dois lotes juntos FR 05 e FR 06, vistos da rua 95**







## REFERÊNCIAS

[www.cursobeta.com.br](http://www.cursobeta.com.br)

[www.googlemaps.com.br](http://www.googlemaps.com.br)

[www.99imob.com.br](http://www.99imob.com.br)

[www.essencialsolucoes.imb.br](http://www.essencialsolucoes.imb.br)

[www.imobiliarianossocampo.com.br](http://www.imobiliarianossocampo.com.br)



**M.M. JUÍZ DE DIREITO MARCUS VINÍCIUS BACCHIEGA DA 1ª VARA  
CÍVEL FORUM DISTRITAL DE BOTUCATU**

Processo Digital nº: 1012410-64.2022.8.26.0079

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Liquidação

Exeqüente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Executado: José Marcos dos Santos

Perito: Maurício Aria de Campos

O Perito, **MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS** vem respeitosamente responder a carta precatória de nº 1012410-64.2022.8.26.0079, conforme a média apurada com base no valor de mercado que consta às fls. 67, **sugiro** que os imóveis sejam transacionados pelo valor de **R\$47.000,00**.

Botucatu (SP), 16 de junho de 2023

**MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS**

Perito Avaliador Judicial e Corretor de Imóveis

CRECI: SP- 187772-F

**M.M. JUÍZ DE DIREITO MARCUS VINÍCIUS BACCHIEGA DA 1ª VARA  
CÍVEL FORUM DISTRITAL DE BOTUCATU**

Processo Digital nº: 1012410-64.2022.8.26.0079

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Liquidação

Exeqüente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Executado: José Marcos dos Santos

Perito: Maurício Aria de Campos

O Perito, **MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS** vem respeitosamente responder a carta precatória de nº 1012410-64.2022.8.26.0079, conforme a média apurada com base no valor de mercado que consta às fls. 67, **sugiro que cada um dos lote sejam transacionados pelo valor de R\$47.000,00.**

Botucatu (SP), 20 de junho de 2023

**MAURÍCIO ARIA DE CAMPOS**

Perito Avaliador Judicial e Corretor de Imóveis

CRECI: SP- 187772-F