RAFAEL DORICO
Especialista em perícias e avaliações de engenharia
Engenheiro Civil
Crea: 5069699146

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP.

PROCESSO N.º 1011036-76.2023.8.26.0079

RAFAEL DORICO, engenheiro pós graduado em perícias e avaliações de engenharia, perito judicial nomeado nos autos da ação **Carta Precatória Cível**, requerida por **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**, em face de **Adelaide Costa**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, pelo qual chegou aos valores avaliatórios a seguir:

Valor da Avaliação do imóvel

Matrícula 15.869 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP

Lote 24 da quadra AE do empreendimento Ninho Verde – Gleba II, Pardinho/SP

R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento
Botucatu, 06 de junho de 2024.

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011036-76.2023.8.26.0079 e código 2

SUMÁRIO

1 – PRELIMINARES 3

2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO 3

3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO 4

4 – AVALIAÇÃO 5

4.1. Localização e dados do município 5

4.2 Localização da área avaliada 6

5 - METODOLOGIA E CÁLCULO 10

5.1 Metodologia da avaliação do imóvel 10

5.2 Tratamento por fatores 11

5.3 Avaliação 12

5.4 Pesquisa de dados amostrais 13

5.5 Fundamentação 14

6 - CONCLUSÃO 15

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS 16

ANEXOS 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0019 e código 2ED1D0G.

1 – PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial às fls. 16, seu objetivo é de fazer a avaliação do imóvel, conforme Decisão do MM. Juízo.

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local do imóvel, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes. A vistoria foi realizada no dia 06 de maio de 2024, segunda-feira às 10:45 horas por meio de vistoria do imóvel, conforme endereço indicado:

- Lote 24 da quadra AE do empreendimento Ninho Verde – Gleba II, Pardinho/SP.

As partes não elaboraram quesitos, tampouco indicaram assistentes técnicos para acompanhar a vistoria.

2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, Liberado nos autos em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0079 e código 2D000GG.

3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Segundo a NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no mínimo quanto à precisão como grau III. Normas observadas na emissão deste relatório são:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Normas e Perícias de Engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO:09716,Civil Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0000 e código 2D000000G.

4 – AVALIAÇÃO

4.1. Localização e dados do município

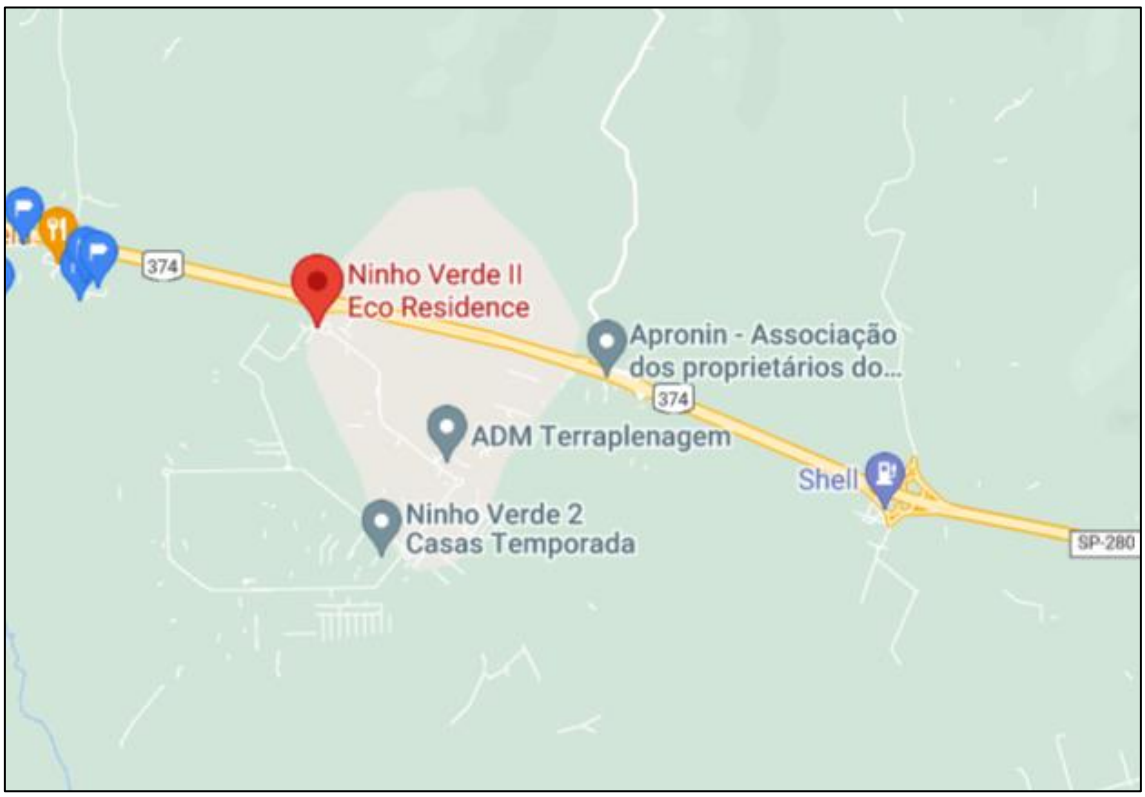
O município de Pardinho localiza-se a uma latitude 23º04'52" Sul e a uma longitude 48º22'25" Oeste, estando a uma elevação de 900 metros em sua sede municipal. Fica 193km distante da capital São Paulo, 30km do município de Botucatu e 55km de Avaré, interligado pelas rodovias SP-280 - Castello Branco e SP-209 km 7. Sua população estimada em 2004 era de 5.393 habitantes. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pardinho possui uma área de 210,52 km² com clima tropical de altitude, ou literalmente um clima oceânico, com verões úmidos caracterizados por dias mornos e alguns dias quentes com noites muito frescas.

A figura abaixo mostra a localização do Município no Estado de São Paulo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO DIAS:09574605809 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0509 e código 2ZUQ0G.

4.2 Localização da área avaliada

O imóvel está situado com a seguinte descrição: Lote 24 da quadra AE do empreendimento Ninho Verde – Gleba II, Pardinho/SP, conforme demonstram os mapas a seguir:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, Tabelião, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0009 e código 2ZUW0G.

4.3 Vista geral do lote avaliando

Todas as infraestruturas urbanas estão presentes na região do imóvel como: iluminação, coleta de lixo, transporte público coletivo, água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel. A topografia é em declive lateral e a rua frente ao lote não está asfaltada atualmente.

Conforme avaliado e apurado na vistoria e documentação, consta um lote de 412,50 metros quadrados de área, sendo 15,00 metros de frente para a rua "4", 27,50 metros de ambos os lados, dividindo do lado direito com os lotes 25 e 26 e do lado esquerdo com o lote 23, e 15,00 metros aos fundos, dividindo com o lote 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO:09574605789 e Tabelionato de Justiça de Paz de Pirajuí, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0019 e código 2ZTW0G.

4.5 Relatório fotográfico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO:09714[illegible], protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0000 e código 2[illegible]G.

RAFAEL DORICO
Engenheiro Civil
Crea: 5069699146

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, Livre Tabelionato de Selo Digital de Trabalho, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0009 e código 2ZTQ0G.

5 - METODOLOGIA E CÁLCULO

5.1 Metodologia da avaliação do imóvel

Os critérios para a avaliação do imóvel 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. Cumpre 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.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do terreno avaliando (como área e topografia), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor. Devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643 00008986-06.2023.8.26.0009 e código 2D0000G.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008986-06.2023.8.26.0009 e código 2D0000G.

existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário

5.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para o estudo em questão, os fatores aplicáveis foram: Fator área (considerando a proporção da dimensão da área, possibilidade de venda e utilização do lote); Fator topografia; fator pavimentação (ruas pavimentadas); Fator oferta (desconto de 10% se tratando de ofertas).

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos. Demais considerações e esclarecimentos foram destacados anteriormente neste laudo.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel: Lote Ninho Verde 2;
- Área: 412,50 m²
- Topografia: aclive (positivo)
- Pavimentação: rua 4 (frente) pavimentada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0019 e código 2D0000

5.3 Avaliação

Com a pesquisa de mercado atual para o mês de maio de 2024, foi possível obter 13 (treze) elementos com características semelhantes, os quais foram tratados posteriormente por fatores, como segue:

DADOS	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor Ajustado (R$/m²)
	Área m²	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	F. oferta	F. topog.	F. pav.	F. hom	
1	450	R$ 50.000,00	R$ 111,11	0,9	1,05	1,20	1,134	R$ 126,00
2	450	R$ 60.000,00	R$ 133,33	0,9	1,00	1,20	1,08	R$ 144,00
3	450	R$ 65.000,00	R$ 144,44	0,9	0,95	1,20	1,026	R$ 148,20
4	535	R$ 50.000,00	R$ 93,46	0,9	1,30	1,20	1,404	R$ 131,21
5	448	R$ 39.000,00	R$ 87,05	0,9	0,95	1,20	1,026	R$ 89,32
6	526	R$ 39.990,00	R$ 76,03	0,9	1,05	1,20	1,134	R$ 86,21
7	457	R$ 38.000,00	R$ 83,15	0,9	1,00	1,20	1,08	R$ 89,80
8	450	R$ 41.000,00	R$ 91,11	0,9	1,05	1,20	1,134	R$ 103,32
9	450	R$ 61.000,00	R$ 135,56	0,9	1,00	1,20	1,08	R$ 146,40
10	450	R$ 45.000,00	R$ 100,00	0,9	1,25	1,20	1,35	R$ 135,00
11	490	R$ 60.000,00	R$ 122,45	0,9	0,90	1,20	0,972	R$ 119,02
12	450	R$ 38.000,00	R$ 84,44	0,9	0,95	1,20	1,026	R$ 86,64
13	450	R$ 45.000,00	R$ 100,00	0,9	1,05	1,20	1,134	R$ 113,40
							Média	R$ 116,81
		Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança (+30% / - 30% da média) estabelecido,					>30%	R$ 151,85
							<30%	R$ 81,77
		Dados descartados fora do intervalo: 04; 05						
							Média Saneada	R$ 116,81
							Valor do imóvel	R$ 48.184,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0019 e código 2ZTGBGG.

5.4 Pesquisa de dados amostrais

DADOS	Pesquisa
1	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-em-ninho-verde-2-ao-lado-do-club-900320445?lis=listing_no_category
2	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/terreno-450-m-cond-ninho-verde-2-pardinho-sp-934519007?lis=listing_no_category
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-450-m-a-venda-no-condominio-ninho-verde-ii-2979050233.html
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-535-m-por-r$-50.000-00-condominio-2995731495.html
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-448-m-a-venda-no-condominio-ninho-verde-ii-2980474032.html
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-526m2-venda-RS39990-id-2696477484/
7	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-457-m-a-venda-no-condominio-ninho-verde-ii-na-2990812971.html
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-450-m-a-venda-no-condominio-ninho-verde-ii-2979492956.html
9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-450-m-a-venda-no-condominio-ninho-verde-ii-na-2990865405.html
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ninho-verde-ii-bairros-pardinho-450m2-venda-RS45000-id-2711748020/
11	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/lindo-terreno-ninho-verde-2-com-490mts-1259745159?lis=listing_no_category
12	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-450-m-a-venda-no-condominio-ninho-verde-ii-na-2991925435.html
13	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-ninho-verde-2-2994029488.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0019 e código 2

5.5 Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO:09574605809 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0000 e código 2D0000

6 - CONCLUSÃO

A avaliação realizada seguiu as recomendações da norma de avaliações NBR 14653-2. Com o resultado encontrado na avaliação ajustado com fundamentação da norma de modo que não varie mais que 1%, o valor atribuído ao imóvel é de:

Valor da Avaliação do imóvel

Matrícula 15.869 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP

Lote 24 da quadra AE do empreendimento Ninho Verde – Gleba II, Pardinho/SP

R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0009 e código 2ZTQ0G.

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO com 16 (dezesseis) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanha também 01 (uma) folha de anexo com a matrícula do imóvel.

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.

Permanece à disposição do MM. Juízo para eventuais esclarecimentos.

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento
Botucatu, 06 de junho de 2024.

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL DORICO, protocolado em 06/06/2024 às 10:50 , sob o número WBTU24700735643
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008986-06.2023.8.26.0071 e código 2ULNGG.