

Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo pericial de Avaliação	6ª Bauru	1 / 14

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo: 0001480-62.2021.8.26.0071

Ação: Cumprimento de Sentença

1. DA AÇÃO

Trata-se de **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, a qual o Exequente **CAVERSAN ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA.** move em relação aos Executados **JESSIKA DA SILVA ME e Outros** em curso perante esta Vara Cível.

2. DO INTERESSADO

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru/SP., a pedido do Exequente, conforme decisão as fls. 105 dos Autos.

Assunto:	Vara/Comarca	Página
<i>Laudo pericial de Avaliação</i>	<i>6ª Bauru</i>	<i>2 / 14</i>

3. DADOS DO PERITO

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Mecânico, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP., sob n.º 0601085144, pós-graduado em Engenharia Civil, Perito Judicial atuando nas Varas da Comarca de Bauru, Piratininga e Duartina, com escritório à Rua Felix Pola, n.º 109, Piratininga – SP.

4. DA FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua José Thiago, n.º 855, Jardim Panorama, melhor caracterizado na matrícula n.º 49.255 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Botucatu/SP., cadastrado na Prefeitura Municipal de Botucatu sob n.º 13.0456.0016, melhor descrita no item 6 do presente laudo.

A vistoria objeto da presente ação foi agendada para o dia 22 de Agosto de 2022, com a presença dos Executados, já qualificados nos Autos.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, conforme matrícula n.º 48.998, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu/SP., trata-se de um terreno localizado na confluência das Ruas Grégorio Pedro Garcia, lado par com a Rua Jose Thiago, lado impa, distante 10,00 metros do alinhamento acima citado, com frente para a Rua José Thiago, no Jardim Panorama, 2º Subdistrito de Botucatu/SP., medindo 10,00 metros de frente e de fundos por 25,00 de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada Rua José Thiago, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote n.º 9-D, do lado esquerdo com

Assunto:	Vara/Comarca	Página
<i>Laudo pericial de Avaliação</i>	<i>6ª Bauru</i>	<i>3 / 14</i>

o lote 9-B e nos fundos divide com o remanescente da área, encerrando uma área superficial de 250,00 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal de Botucatu, sob n.º 13.0456.0016.

Foi constatado a existência de uma benfeitoria – galpão industrial, alvenaria em tijolos cerâmicos, cobertura com estrutura metálica e telhas metálicas, piso em concreto, com uma área construída de 110,00 metros quadrados, com uma idade aparente de 20 anos, sendo seu estado de conservação classificado como regular.

Em relação aos melhoramentos públicos a mesma conta com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública e Rede de Telefonia.

7. DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada foi através do método comparativo de dados de mercado com pesquisas de valores de terrenos e reedição das benfeitorias, CUB-R8N – R\$ 1.908,33/m², aplicado o valor de R\$ 988,51 – CUB reduzido em 0,518, galpão industrial mínimo, tudo conforme determinam a NBR – 14.653-2 da ABNT – Avaliação de Imóveis Urbanos e Ibape/SP.

8. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas no escopo do presente Laudo e refletem a realidade do mercado para a região.

Foram encontradas apenas três amostras de terrenos no Jardim Panorama.

PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO		
IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M²
EXPANDE CORRETORA		
TERRENO JD. PANORANA	22/08/2022	R\$ 593,09
R\$ 249.100,00 - 420 m²		
FONE : (14) 3811-1818		
ROBUSTE IMOBILIÁRIA		
TERRENO JD.PANORANA	22/08/2022	R\$ 446,87
R\$ 200.000,00 - 448,02 m²		
FONE: (14) 3112-7070		
SPADOTTO IMOBILIÁRIA		
TERRENO JD. PANORAMA	22/08/2022	R\$ 368,13
R\$ 165.000,00 - 448,20 m²		
FONE: (14) 3811-1550		

HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m²		Fo		Ftestada		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	593,09	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	593,09	593,09
2	446,87	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	446,87	446,87
3	368,13	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	368,13	368,13
4		x								=	0,00	0,00
5		x								=	0,00	0,00
6		x								=	0,00	0,00
7		x		x		x		x		=	0,00	0,00
8		x		x		x		x		=	0,00	0,00
9		x		x		x		x		=	0,00	0,00
10		x		x		x		x		=	0,00	0,00
11		x		x		x		x		=	0,00	0,00
12		x		x		x		x		=	0,00	0,00
13		x		x		x		x		=	0,00	0,00

Média/m² (x) = 469,36 469,36

Desvio Padrão (s)= 114,15 114,15

Limite Superior (30%) = R\$ 610,17 R\$ 610,17

Limite Inferior (30%) = R\$ 328,55 R\$ 328,55

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites
Superior e Inferior

O campo de arbítrio é definido pela NB-502/89 da ABNT, em seu item 4.1.4, como a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir. No caso utilizaremos a Distribuição t de Student (80% de probabilidade):

Para n = 3 Tp = 1,89 (n - 1) = 2 1,41 = (n-1)^{0.5}

V min = média - (Tp x Desvio Padrão/(n-1)^{0.5})

V min = média + (Tp x Desvio Padrão/(n-1)^{0.5})

Vmin = R\$ 316,80

Vmáx = R\$ 621,92

Área do Terreno 250,00
m²

Vmin = R\$ 79.200,96

Vmáx = R\$ 155.480,71

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo pericial de Avaliação**6ª Bauru****6 / 14****CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS E DO IMÓVEL AVALIANDO**

1)	ÁREAS	m ²	DEPRECIACÃO	% DE VIDA ÚTIL REST	CONSERVAÇÃO
	Galpão Industrial	110,00	R = Valor Residual	67%	regular (c)
			K = % Vida Útil		
			R = 0,20		
			K = 0,752		
			D= R + K * (1-R)		
			D= 0,20 + 0,752 * (1-0,20)		
	TOTAL	110,00	D= 0,8016		

2)	Custo Básico/m ²	R\$	DEPRECIACÃO	VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO
	Galpão Industrial	R\$ 988,51	0,8016	R\$ 87.162,86
		0,00	0,2000	CÁLCULO R\$ 0,00
			0,2000	R\$ 0,00
			0,2000	Vi = Cb x Área x Depr. R\$ 0,00
				R\$ 0,00
				R\$ 0,00
				TOTAL R\$ 87.162,86

VALOR MÍNIMO =	Valor Mínimo do Terreno + Valor do Imóvel Depreciado		
----------------	--	--	--

Vmin =	R\$ 79.200,96	R\$ 87.162,86	R\$ 166.363,82
--------	---------------	---------------	----------------

VALOR MÁXIMO =	Valor Máximo do Terreno + Valor do Imóvel Depreciado		
----------------	--	--	--

Vma =	R\$ 155.480,71	R\$ 87.162,86	R\$ 242.643,56
-------	----------------	---------------	----------------

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL =	(Vmin + Vma)/2	R\$ 204.503,00
-------------------------	----------------	----------------

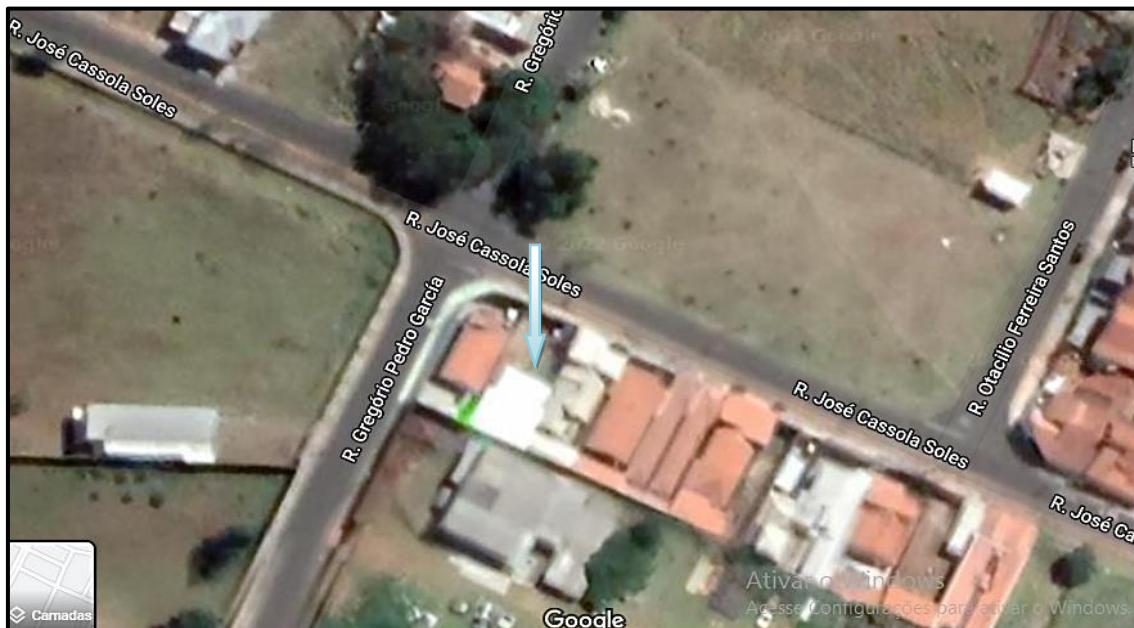
COEF. K	DEPRECIACÃO
0,752	0,8016
0,000	0,2000
0,000	0,2000
0,000	0,2000

9. DA CONCLUSÃO

Terminados os cálculos anteriores, em função do atributo que confere ao profissional, concluímos que o valor do imóvel seja:

. Valor do imóvel = R\$ 204.503,00 (Duzentos e quatro mil, quinhentos e três reais).

11. DAS FOTOGRAFIAS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Acima localização do imóvel.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Lauda pericial de Avaliação**6ª Bauru****8 / 14**

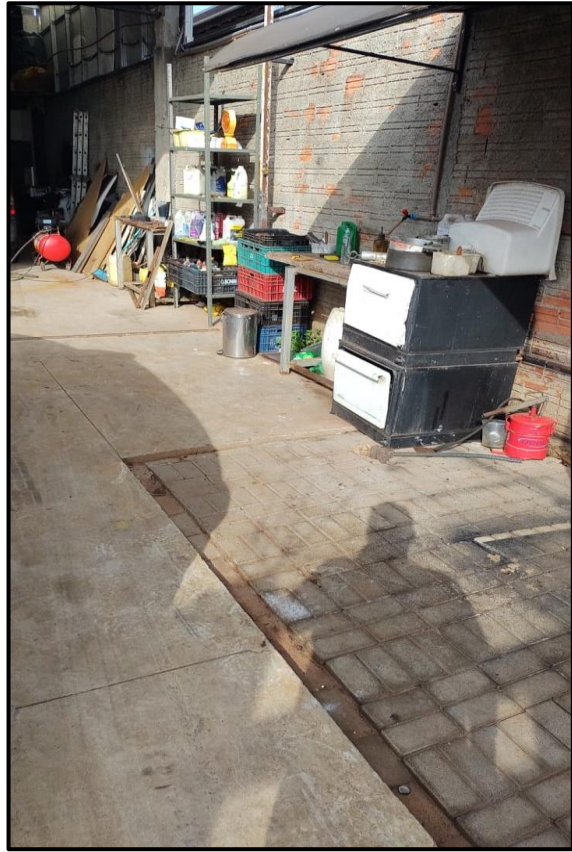
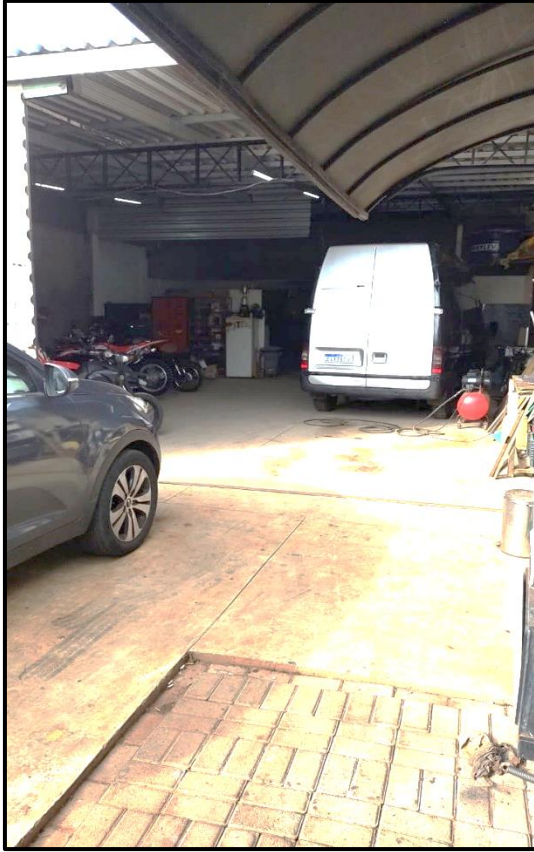
Acima vista do acesso pela Rua José Thiago e abaixo vista da fachada do imóvel.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo pericial de Avaliação**6ª Bauru****9 / 14**

Acima e abaixo vista interna do galpão industrial.



Assunto:	Vara/Comarca	Página
<i>Laudo pericial de Avaliação</i>	<i>6ª Bauru</i>	<i>10 / 14</i>

12. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (10) dez laudas mais anexos, digitadas de um só lado e sendo a última assinada, colocando-se à disposição de V.Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piratininga, 26 de Agosto de 2.022.



José Henrique Guerini Comini
Perito Judicial

Assunto:	Vara/Comarca	Página
<i>Lauda pericial de Avaliação</i>	<i>6ª Bauru</i>	<i>11 / 14</i>

ANEXOS



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

Classe	Tipo	Padrão	Mín.	Médio	Máx.	
Residencial	Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	Casa	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	
		Apartamento	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
			1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
	Com elevador			1,260	1,470	1,680
	1.3.3 – Padrão Médio		Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4 – Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 – Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo	3,490	-	-			
Comercial, Serviço e Industrial	Escritório	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	-	-		
	Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 – Padrão Superior		1,872	-	-		
Especial	Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	

Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo pericial de Avaliação	6ª Bauru	13 / 14

Vida Útil e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo pericial de Avaliação**6ª Bauru****14 / 14****TABELA ROSS-HEIDECKE**

Depreciação = R + K * (1-R) =
Tabela Fator “K”

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Estado de conservação: regular (c).