

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP.**PROCESSO N.º 1008514-13.2022.8.26.0079**

RAFAEL DORICO, engenheiro pós graduado em perícias e avaliações de engenharia, perito judicial nomeado nos autos da ação **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**, requerida por **Fani Regina Filipini e outro**, em face de **Fábio Rodrigo de Moura e outro**, 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 apresentados a seguir.

Valor de avaliação do imóvel

Matrícula 30.949 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Botucatu/SP

Valor total:**R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais).**Valor de aluguel:****R\$ 1.125,00** (mil cento e vinte e cinco reais).

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento

Botucatu, 12 de julho de 2024

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

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 do imóvel	6
4.3 Dados Locais e Zoneamento Urbano	7
4.4 Relatório fotográfico	8
5 - Metodologia da avaliação do imóvel – (Método Evolutivo)	23
5.1 Avaliação do terreno.....	23
5.2 Pesquisa de dados amostrais	25
5.3 Fundamentação	26
5.4 Avaliação do terreno - Resultado	26
5.5 Avaliação dos Valores da Edificação	27
5.6 Valor da Benfeitoria (Vb):.....	28
5.7 Da documentação do imóvel:	28
6 - Resultados da avaliação	29
6.1 Valor total do imóvel:.....	29
6.2 Valor apurado de aluguel:	29
7 - CONCLUSÃO	30
8 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
9 – ANEXOS	32

1 – PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial às fls. 207, seu objetivo é de fazer a avaliação do imóvel.

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 20 de maio de 2024, segunda-feira às 16:30 por meio de vistoria do imóvel, conforme endereço indicado:

- Rua Cavaleiro Mansueto Lunardi, 684, Vila Nova Botucatu, Botucatu/SP.

As partes não apresentaram quesitos, tampouco indicaram assistente técnico para acompanhar os trabalhos.

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.

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.

4 – AVALIAÇÃO

4.1. Localização e dados do município

Botucatu é um município brasileiro do estado de São Paulo, distante 235 km da capital estadual, São Paulo, à qual se interliga pelas rodovias Marechal Rondon e Castelo Branco. Localiza-se a 22°53'09" de latitude sul, 48°26'42" de longitude oeste. Está a 840 metros de altitude e seu clima é classificado como subtropical úmido.

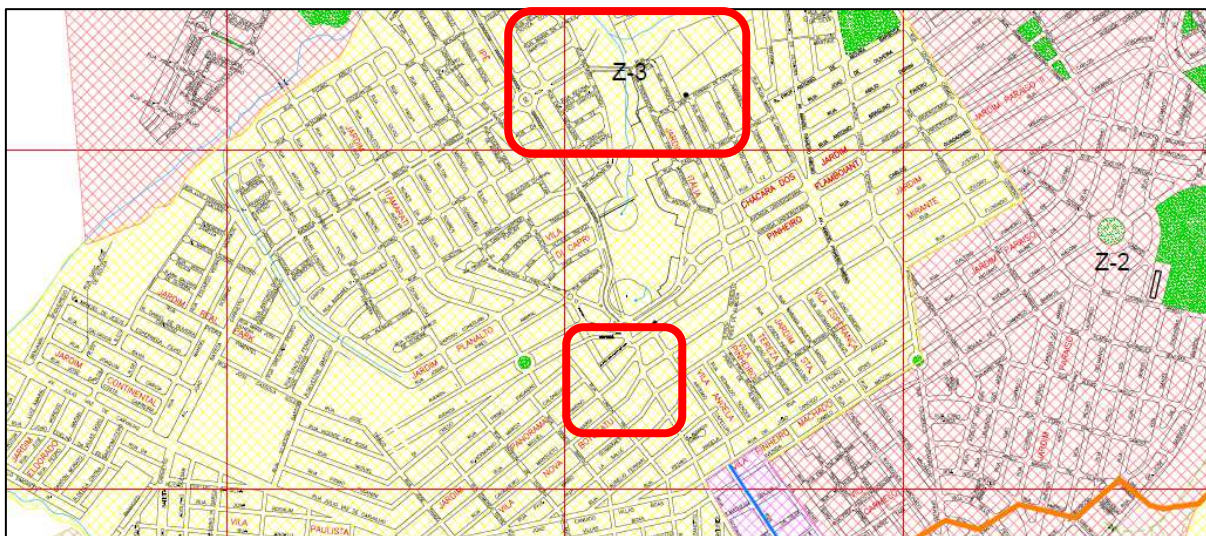
A população estimada em agosto de 2019 era de 144 820 habitantes. O município é formado pela sede e pelos distritos de Rubião Júnior e Vitoriana.

O marco zero do município está localizado na Praça Emílio Pedutti ("Praça do Bosque"). O município possui clima ameno (temperatura média de 20° C) e altitude relativamente elevada, que varia de 756 metros na baixada (antigo matadouro) a 920 metros no Morro de Rubião Júnior (ponto mais alto).

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



4.3 Dados Locais e Zoneamento Urbano



O imóvel localiza-se em área urbana no município de Botucatu. Tratando-se de zona Z3, está situado em zona residencial, próxima à comércio e rodovias de acesso, e distante cerca de 3,6 km do centro da cidade.

Todas as infraestruturas urbanas estão presentes na região do imóvel como: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público coletivo (ônibus e taxi), água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel, etc.

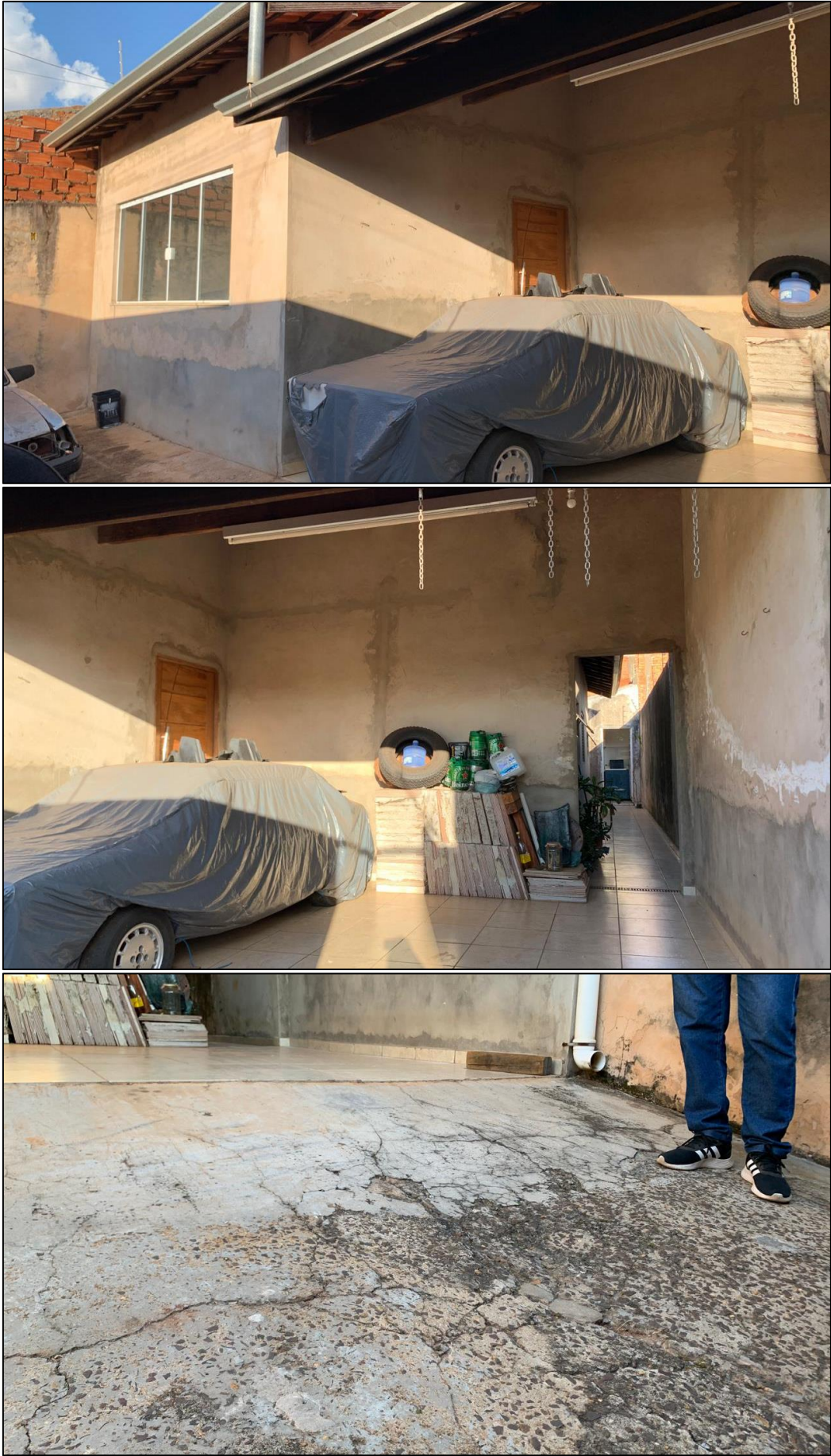
O imóvel avaliando trata-se de um terreno de 257,50 m² onde consta uma residência térrea de 141,42 m² de área construída total, dispondo de 3 quartos sendo uma suíte, cozinha, banheiro social, garagem com vaga coberta para 2 carros, área coberta para churrasqueira e quarto de depósito aos fundos. A casa não possui pintura nas paredes externas, o revestimento do piso externo e interno é cerâmico simples.

Salienta-se que o imóvel apresenta diversas rachaduras que se manifestam de modo geral na edificação, considerado como estado grave, necessitando de reparos estruturais importantes. Há também danos em revestimento como infiltrações e umidade, assim como a necessidade de troca de algumas esquadrias, conforme será detalhado no relatório fotográfico a seguir.

O imóvel também necessita de regularização da documentação da área construída junto ao município.

4.4 Relatório fotográfico









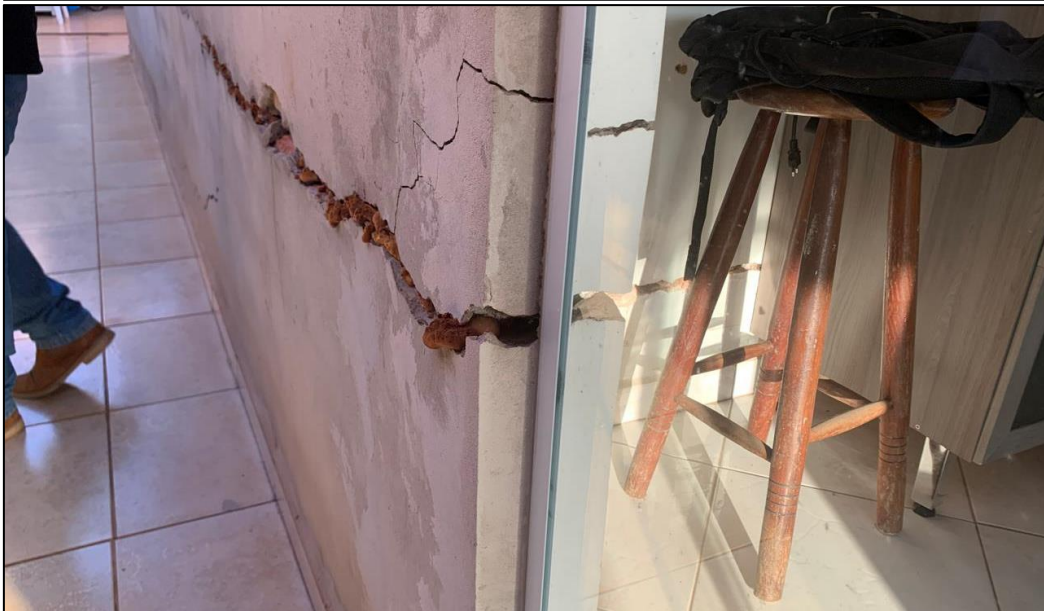








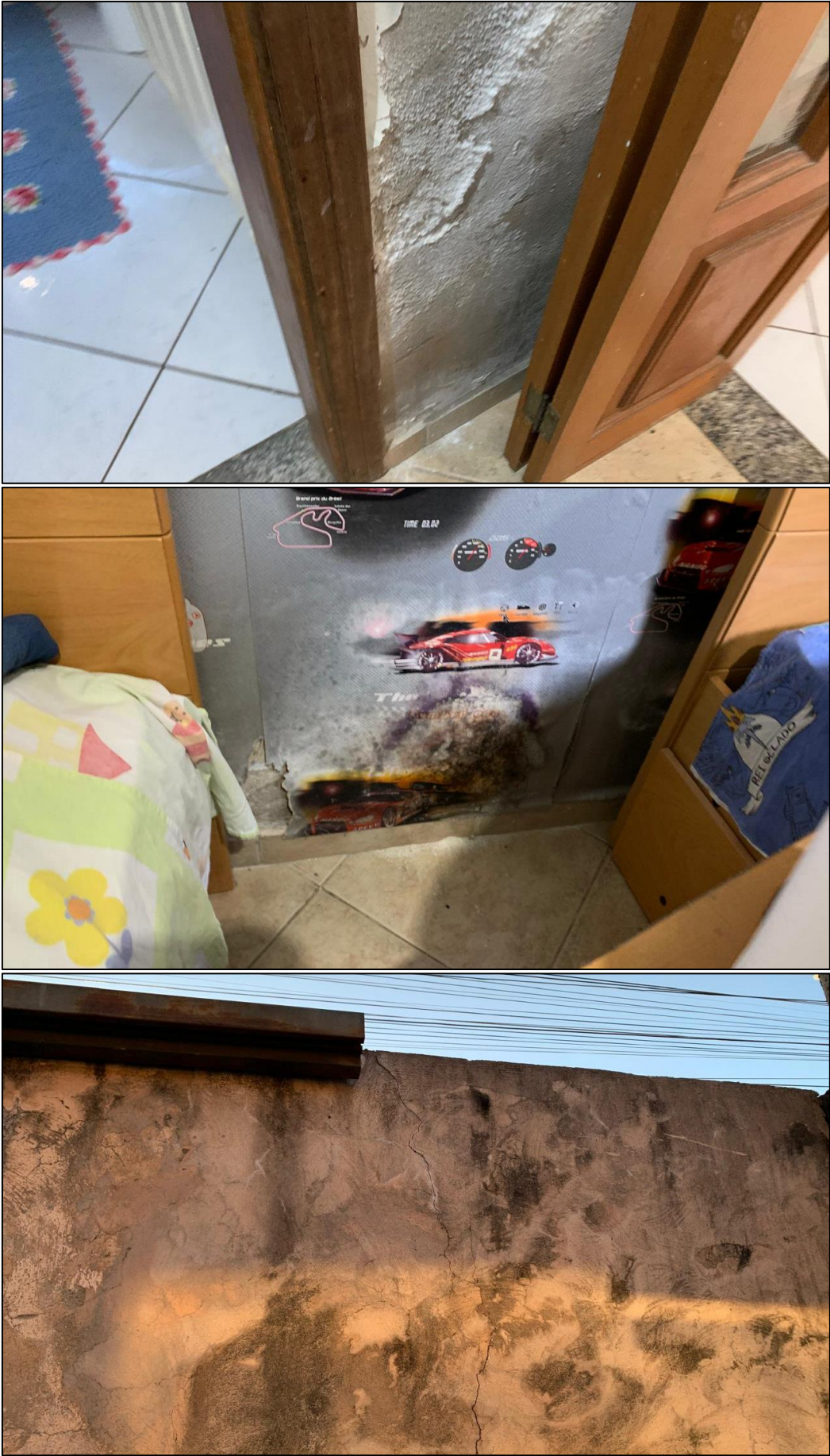














5 - Metodologia da avaliação do imóvel – (Método Evolutivo)

O método evolutivo foi o escolhido primeiramente para a execução do presente trabalho, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

Onde:

Valor do Imóvel = (Valor do Terreno + Custo de Reedição da Benfeitoria) x Fator de Comercialização.

5.1 Avaliação do terreno

O valor do terreno foi obtido através do Método de 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 localização; 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: Terreno;
- Área: 257,50 m²
- Topografia: plano
- Localização: Bairro Vila Nova Botucatu

Com a pesquisa de mercado atual para o mês de julho 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. localiz ação	F. hom	
1	260	R\$ 190.000,00	R\$ 730,77	0,9	1,00	1,00	0,9	R\$ 657,69
2	360	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	0,9	1,00	0,95	0,855	R\$ 427,50
3	282	R\$ 155.000,00	R\$ 549,65	0,9	1,00	0,90	0,81	R\$ 445,21
4	250	R\$ 145.000,00	R\$ 580,00	0,9	1,00	0,90	0,81	R\$ 469,80
5	250	R\$ 170.000,00	R\$ 680,00	0,9	1,00	0,90	0,81	R\$ 550,80
6	262	R\$ 135.000,00	R\$ 515,27	0,9	1,00	0,90	0,81	R\$ 417,37
7	125	R\$ 60.000,00	R\$ 480,00	0,9	1,00	1,15	1,035	R\$ 496,80
8	250	R\$ 115.000,00	R\$ 460,00	0,9	1,00	1,15	1,035	R\$ 476,10
9	210	R\$ 70.000,00	R\$ 333,33	0,9	1,00	1,20	1,08	R\$ 360,00
10	250	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	0,9	1,00	1,15	1,035	R\$ 455,40
11	420	R\$ 249.100,00	R\$ 593,10	0,9	1,00	1,00	0,9	R\$ 533,79
12	258	R\$ 170.000,00	R\$ 658,91	0,9	1,05	1,05	0,99225	R\$ 653,81
13	250	R\$ 159.000,00	R\$ 636,00	0,9	1,10	1,05	1,0395	R\$ 661,12
Média								R\$ 508,11
Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança (+30% / - 30% da média) estabelecido,								>30% R\$ 660,54
								<30% R\$ 355,67
Dados descartados fora do intervalo: 04; 05								
Média Saneada								R\$ 508,11
Valor do imóvel								R\$ 130.837,48

5.2 Pesquisa de dados amostrais

DADOS	Pesquisa
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-botucatu-vila-nova-botucatu-260m2-RS190000/id-22138960/
2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-botucatu-vila-antartica-360m2-RS180000/id-16017868/
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-botucatu-jardim-italia-282m2-RS155000/id-22700849/
4	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-botucatu-jardim-italia-250m2-RS145000/id-21973902/
5	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-botucatu-jardim-italia-250m2-RS170000/id-20018308/
6	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-botucatu-jardim-italia-262m2-RS135000/id-14301919/
7	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Jardim-Monte-Mor/6550
8	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Jardim-Ouro-Verde/5636
9	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Jardim-Monte-Mor/5198
10	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Jardim-Monte-Mor/4990
11	https://www.expandecorretora.com.br/imovel/terreno-botucatu-420-m/TE0507-EXPJ?from=sale
12	https://www.expandecorretora.com.br/imovel/terreno-botucatu-258-m/TE0641-EXPJ?from=sale
13	https://www.expandecorretora.com.br/imovel/terreno-botucatu-250-m/TE0758-EXPJ?from=sale

5.3 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 analisados	Apresentação de informações relativas a 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.

5.4 Avaliação do terreno - Resultado

Portanto, de modo que a avaliação resultou em R\$ 508,11 para o metro quadrado após o tratamento de dados realizado, tem-se que o valor do total do terreno é, em valores redondos (aproximado em no máximo 1% conforme permitem as normas técnicas de avaliação), de:

- R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

5.5 Avaliação dos Valores da Edificação

O método evolutivo foi calculado de acordo com os procedimentos recomendados pelo IBAPE/SP, em função do valor do terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

No imóvel consta uma residência térrea de 141,42 m² de área construída total, dispondo de 3 quartos, sendo uma suíte, cozinha, banheiro social, garagem com vaga coberta para 2 carros, área coberta para churrasqueira e quarto de depósito aos fundos. A casa não possui pintura nas paredes externas, o revestimento do piso externo e interno é cerâmico simples.

Salienta-se que o imóvel apresenta diversas rachaduras que se manifestam de modo geral na edificação, considerado como estado grave, necessitando de reparos estruturais importantes. Há também danos em revestimento como infiltrações e umidade, assim como a necessidade de troca de algumas esquadrias, conforme será detalhado no relatório fotográfico a seguir.

O imóvel também necessita de regularização da documentação da área construída junto ao município.

- Área Construída (Ac): 141,42 m²
- Idade residual: 20%
- Idade referencial: 70
- Idade real do imóvel: 30 anos – Fator: 42,86%
- CUB (Sinduscon/SP – junho 2024): R\$ 2.002,49 / m²
- Padrão Construtivo (Pc): “Médio” – Fator: 1,386
- Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Importante a edificação sem valor – Fator: 75,20

h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
---	--	-------	---

- Coeficiente de Ross-Heideck (K): 0,246
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc): 0,396

5.6 Valor da Benfeitoria (Vb):

$$Vb = CUB/SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

$$Vb = 2.002,49 \times 1,386 \times 141,42 \times 0,3392$$

$$Vb = 133.137,45$$

Portanto, em valores aproximados = R\$ 135.000,00

5.7 Da documentação do imóvel:

Diante da não regularização junto à prefeitura municipal e cartório de registros de imóveis, será necessário considerar os custos dos processos, indicando o valor médio aproximado de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

6 - Resultados da avaliação

6.1 Valor total do imóvel:

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação e na NBR 14653-2 (2011) em arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% do valor avaliado, o valor médio de mercado atribuído ao imóvel, é de:

Valor total: Terreno + Benfeitorias – Documentação

Valor total: R\$ 130.000,00 + R\$ 135.000,00 – R\$ 15.000,00

Valor total: R\$ 250.000,00

6.2 Valor apurado de aluguel:

Considerando a porcentagem média de 0,45% do valor do imóvel para locação mensal, assim como o péssimo estado de conservação, padrão construtivo localização, sendo fatores que já foram considerados para obter o valor do imóvel, descritos nos cálculos anteriormente, têm-se os seguintes valores referentes ao aluguel do imóvel, condizentes com os valores praticados no mercado imobiliário atualmente:

Valor total obtido na avaliação: R\$ 250.000,00

% média considerada para fins de locação mensal: 0,45%

Valor de aluguel: Valor imóvel x % média considerada

Valor de aluguel: 250.000,00 x 0,45%

Valor de aluguel: R\$ 1.125,00

7 - 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 e de seu aluguel é de:

Valor de avaliação do imóvel

Matrícula 30.949 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Botucatu/SP

Valor total:

R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Valor de aluguel:

R\$ 1.125,00 (mil cento e vinte e cinco reais).

8 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO com 31 (trinta e uma) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanha também 03 (três) folhas de anexo com as normas utilizadas nos cálculos.

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, 12 de julho de 2024

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

9 – ANEXOS

Matrícula do imóvel avaliando. (fls. 12/13)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, PESSOA JURÍDICA E PROTESTO
COMARCA DE BOTUCATU - ESTADO DE SÃO PAULO fls. 12
Erasto Rodrigues Alves Júnior
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOTUCATU - SP
LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

matrícula = 30.949 = ficha = 1 = Botucatu, 14 de FEVEREIRO de 2.002.-

UM TERRENO com frente para a rua Cavalheiro Mansueto Lunardi, na Chácara Pinheiro Machado, 2º subdistrito de Botucatu, designado lote 6-A, (do projeto de desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal local - Proc. 10.726/01, de 10/1/02), medindo 10,00 metros de frente; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,50 metros e divide com o lote 6-B; do lado esquerdo mede 26,00 metros e divide com o lote 7, e no fundo mede 10,00 metros e divide com parte do lote 1. Identificação Municipal:- 02.13.073.014 (área maior).-

PROPRIETARIOS:- Roberto Assef, RG. 5.706.163-SSP/SP, CIC. 390.486.168/91, comerciante, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com Eunice Doriguello Assef, RG. 6.702.661-SSP/SP, CIC. 145.896.688/74, do lar, brasileiros, domiciliados em Botucatu.-

Registro anterior:- R. 1 na matrícula 26.573, de 10/12/01.- Botucatu, 14 de fevereiro de 2.002.- O Escrevente Designado:- *[Assinatura]*.-

R.1/ 30.949.-
Por escritura de venda e compra, datada de 4 de novembro de 2.002 lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Rubião Junior, município e comarca de Botucatu, Lº 67, fls. 151, os proprietários Roberto Assef e sua mulher Eunice Doriguello Assef, já qualificados, transmitiram a Fabio Ricardo Destro Dias, RG. 26.367.519-1-SSP/SP, CPF. 135.948.948/78, serralheiro, casado em comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com Letícia Elisabete Vieira Dias, RG. 25.275.415-3-SSP/SP, CPF. 258.166.378/27, balconista, brasileiros, domiciliados em Botucatu, na rua Luciano Lunardi, nº 359, pela quantia de R\$ 5.350,00 (cinco mil trezentos e cinquenta reais), o imóvel objeto desta. Botucatu, 16 de junho de 2.003.- O Preposto Designado:- *[Assinatura]*.-

R.2/ 30.949.-
Por escritura de venda e compra, datada de 21 de maio de 2.003 lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Rubião Junior, município e comarca de Botucatu, Lº 69, fls. 25, os proprietários Fabio Ricardo Destro Dias e sua mulher Letícia Elisabete Vieira Dias, já qualificados, transmitiram a Fabio Rodrigo de Moura, RG. 27.111.144-6-SSP/SP, CPF. 257.358.658/89, comerciante, domiciliado em Botucatu, na rua Major Matheus, nº 249, e Fani Regina Filipini, RG. 27.919.510-2-SSP/SP, CPF. 292.329.958/24, técnica de enfermagem, domiciliada em Botucatu, na rua Daniel Antonio Nicolau, nº 159, ambos bra-



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.2 – CASA

1.2.5 – Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
Esquadrias: portas lisas de madeira, calxilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- 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
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960

g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.



Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

V.10 – A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente “K”, é:

TABELA 2

idade em % da vida referencial	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

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU – SP.**

PROCESSO N.º **1008514-13.2022.8.26.0079**

RAFAEL DORICO, engenheiro civil, perito judicial, nomeado nos autos da ação **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**, requerida por **Fani Regina Filipini e outro**, em face de **Fábio Rodrigo de Moura e outro**, vem, em atenção à Decisão de Vossa Excelência, apresentar esclarecimentos às manifestações submetidas pelas partes.

A parte Requerente se manifestou nos autos às fls. 264 apresentando concordância em relação ao laudo pericial.

A parte Requerida se manifestou nos autos às fls. 265/268 apresentando contestações que serão esclarecidas a seguir:

Requerida, fls. 265:

Para a apuração do importe supramencionado, o sr. Perito Judicial, utilizou como parâmetro a média do preço dos terrenos localizados nos seguintes bairros: Vila Antártica; Jardim Itália; Monte Mor; Residencial Jardim Ouro Verde; Jardim Panorama e Vila Di Capri.

No entanto, algumas das amostras supracitadas, encontram-se localizadas em regiões/bairros distantes do local onde o imóvel está localizado.

Resposta: Em relação à contestação referente a escolha dos terrenos nos bairros citados, esclarece que foram os mais próximos encontrados no imóvel e ainda foram devidamente saneados nos fatores apontados na avaliação, conforme recomendações das normas e indicados nos cálculos e avaliações do laudo pericial.

Requerida, fls. 267:

Inclusive, o imóvel em questão não está regularizado, constando na certidão de matrícula apenas o terreno e não a construção, sendo que para realizar a venda, haverá diversos custos/despesas adicionais, para a concretização da venda.

Resposta: Foi considerado no laudo pericial, no item 5.7.

Requerida, fls. 267:

Ainda, requer que o sr. Perito Judicial, apresente esclarecimentos acerca de quais benfeitorias serão necessárias no imóvel em tela, tendo em vista que a construção encontra-se "condenada", trazendo uma

Resposta: A avaliação foi realizada após análise do local, onde foram constatadas todas as características do imóvel, que foram indicadas no laudo pericial. Seguindo seu estado de conservação e padrão construtivo, foram realizados os cálculos que seguiram as recomendações das normas de avaliações NBR 14653, devidamente citadas e aplicadas no trabalho.

Conclusões

Diante dos esclarecimentos às manifestações, mantém a conclusão apresentada no laudo pericial.

Permanece à disposição do MM. Juízo para eventuais esclarecimentos.

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento

Botucatu, 20 de setembro de 2024.

RAFAEL DORICO

Perito Judicial

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Botucatu

FORO DE BOTUCATU

1ª VARA CÍVEL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, JARDIM RIVIERA - CEP

18606-572, FONE: (14) 3112-2027, BOTUCATU-SP - E-MAIL:

BOTUCATU1CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **1008514-13.2022.8.26.0079**
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente e Reconvinte: **Fani Regina Filipini e outro**
Requerido e Reconvindo: **Fábio Rodrigo de Moura e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARCUS VINICIUS BACCHIEGA

Vistos.

Observo que nas peças de fls. 265/268 e 283/284 o requerido/reconvinte exterioriza seu inconformismo com as conclusões do laudo pericial de fls. 226/259 e com os esclarecimentos prestados pelo experto às fls. 275/277.

Contudo, não demonstrou falha no procedimento técnico, tampouco ausência de resposta a quesito. Ademais, não vislumbro contradição na resposta dos quesitos, tampouco na conclusão. Portanto, não está presente hipótese de realização de nova perícia.

Destarte, publicada esta decisão, tornem conclusos para sentença.

Intime-se.

Botucatu, 13 de janeiro de 2025.