480

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DA 3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE JAÚ – ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n°: 0002844-90.2000.8.26.0302
Classe – CONTRATO BANCÁRIOS
Requerente: BANCO BRADESCO SA
Requerido: UDERICO BOTURA E OUTROS

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE CONTRATO BANCÁRIO** movida pelo **BANCO BRADESCO** contra **UDERICO BOTURA E OUTROS,** após ter procedido às diligências, vistorias e estudos necessários; vem respeitosamente à presença de V. Exa. Solicitar que se digne conhecer suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WJAU24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

ÍNDICE

1- OBJETIVO

2- VISTORIA

3– IMÓVEL AVALIANDO

4- CROQUI DO IMÓVEL

5- RELATORIO FOTOGRAFICO

6- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

7- PESQUISA IMOBILIARIA DO TERRENO

8- AVALIAÇÃO DO TERRENO – METODO COMPARATIVO DIRETO

9- METODOLOGIA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

10- AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO – METODO QUANTITATIVO DE CUSTO

11- AVALIAÇÃO DO IMOVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

12- CONCLUSÃO

13- ENCERRAMENTO

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WJAU24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

1- OBJETIVO

Trata-se o presente Laudo Pericial, referente a avaliação do imóvel comercial situado na lateral da Rua Coronel Odorico, esquina com a lateral da Rua José Gonçalves da Silva, na cidade de Mineiros do Tiete/SP.

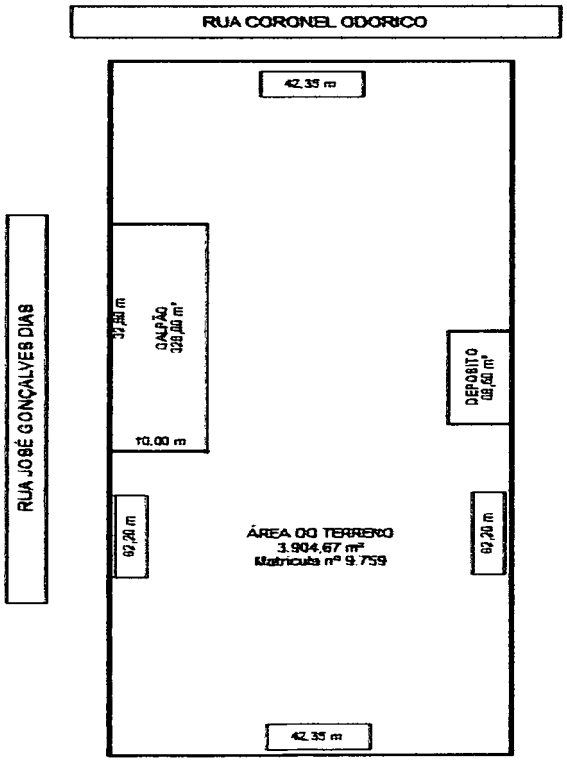
2 – VISTORIA

Realizada no dia 03/08/2022 no imóvel supracitado, oportunidade que este expert inspecionou o imóvel e registrou fotografias.

3 – IMOVEL AVALIANDO

Imóvel comercial , murado com tijolo furado (800m²) , com boa localização, idade aparente de 30 anos, em estado regular de conservação, construído sobre um terreno com pequeno desnível, formato regular de 42,35 m x 92,20 m , perfazendo uma área total de 3.904,67 m², sobre o mesmo existem duas construções um galpão coberta com telha tipo calhetão fibrocimento , estrutura vigas / pilares de concreto , alvenaria de tijolo furado, piso com lastro de concreto e um depósito coberto com telhas de barro, estrutura de madeira, fechamento de alvenaria de tijolo furado e piso cimentado. Sendo que o galpão perfaz uma área construída de 328,00 m² e o depósito de 68,50 m².

4 – CROQUI DO IMOVEL

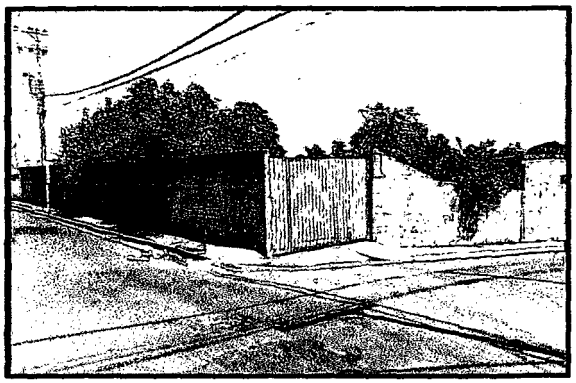


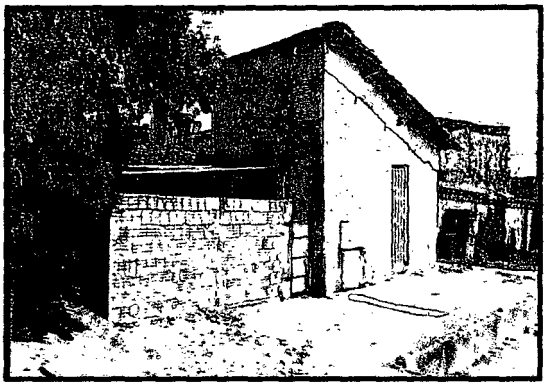
Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

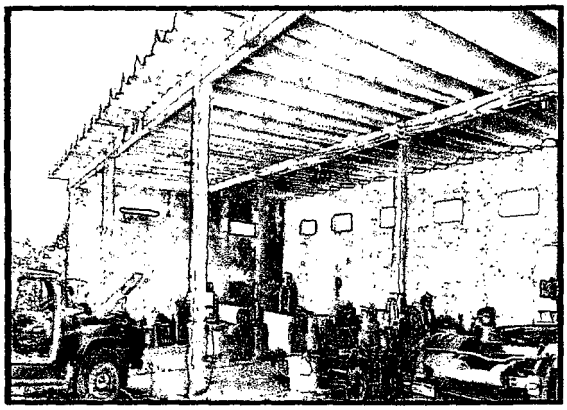
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WJAU24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

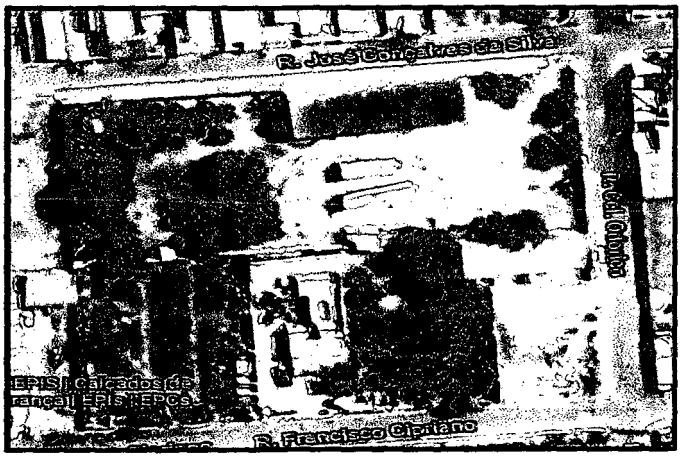
5 – RELATORIO FOTOGRAFICO











Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WJAU24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

6 – METODOLOGIA - AVALIAÇÃO DO TERRENO

A metodologia utilizada para a avaliação do valor do terreno do imóvel, foi a do Método Comparativo Direto, no qual o valor do terreno do imóvel é obtido mediante a comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos, para após a aplicação da homogeneização dos dados.

7 – PESQUISA IMOBILIARIA DO TERRENO

Oferta 1 - Data: 19/10/2022

Imobiliária Carneiro Lyra
Telefone: (14) 9974-4577
Local: Centro Mineiros do Tiete/SP
Referência: TE 0373
Área: 683 m²
Valor do terreno: R$ 220.000,00

Oferta 2 - Data: 19/10/2022

Imobiliária Carneiro Lyra
Telefone: (14) 9974-4577
Local: Centro Mineiros do Tiete/SP
Referência: TE 0368
Área: 635 m²
Valor do tereno: R$ 108.000,00

Oferta 3 - Data: 19/10/2022

Imobiliária Fornac X Imóveis
Telefone: (11) 99929-3012
Local: Centro Mineiros do Tiete/SP
Referência: TE 0007
Area: 200,00 m²
Valor do terreno: R$ 80.280,00

Oferta 4 - Data: 19/10/2022

Imobiliária Inco – CRECI 215-25 J
Telefone: (14) 3622-2270
Local: Centro Mineiros do Tiete/SP
Referência: 41870
Area:450,00 m²
Valor do terreno: R$ 120.000,00

Oferta 5 - Data: 19/10/2022

Imobiliária H Fernadez – CRECI 214-90 J
Telefone: (14) 3621-5800
Local: Centro Mineiros do Tiete/SP
Referência: TE 0310
Area:654,00 m²
Valor do terreno: R$ 220.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WTAD24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WNAU24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

8 - AVALIAÇÃO DO TERRENO – METODO COMPARATIVO DIRETO

Jameson Wagner Battóchio

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: JAMESON W. BATTOCHIO **Tipo:** Laudo simplificado **Solicitante:** 3ª VARA DE JAU

Lograd.: RUA CORONEL ODORICO ESQUINA COM A JOSE G. SILVA **Nº:** **Complemento:**

Bairro: CENTRO **Cidade:** MANDIRITOS DO TIETE **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R$/m2)
1	220.000,00	683,00	322,11	0,95	1,00	0,70	214,20
2	108.000,00	635,00	170,08	1,00	1,50	0,70	178,58
3	80.280,00	200,00	401,40	0,95	0,90	0,70	240,24
4	120.000,00	450,00	266,67	0,95	1,20	0,70	212,80
5	220.000,00	654,00	336,39	0,95	0,95	0,70	212,52

F1: Oferta **F2:** Localização **F3:** Área

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	178,58
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	240,24
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	1.058,34
Amplitude total (R$/m2):	61,66
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	15,41
Média aritmética (R$/m2):	211,67
Mediana (R$/m2):	212,80
Desvio médio (R$/m2):	13,233963
Desvio padrão (R$/m2):	21,904900
Variância (R$/m2) ^ 2:	479,824626

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5104

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3043

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 10,35

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 196,65

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **211,67**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 226,69

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,09

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,09

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WJAU24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 179,92

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 211,67

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 243,42

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 3.904,67

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 211,67

VALOR TOTAL (R$) = 826.501,50

9 – METODOLOGIA – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A metodologia utilizada para a avaliação dos valores depreciados das construções do imóvel avaliando, teve como etapas: levantamento em metros quadrados existentes nas construções, aplicação do valor em metro quadrado do indicador do CUB-SINDUSCON/SP e aplicação da tabela de depreciação Ross-Heidecke.

10 - AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO – MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

1/3

Jameson Wagner Battóchio

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: JAMESON W. BATTOCHIO **Tipo:** Laudo simplificado **Solicitante:** 3ª VARA CIVEL DE JAU

Logrod.: RUA CORONEL ODORICO ESQUINA COM JOSE G. DA SILVA **Nº:** **Complemento:**

Bairro: CENTRO **Cidade:** MINEIROS DO TIETE **Estado:** São Paulo

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 6,00

Taxa de administração da obra (%): 10,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 10,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 10,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WJAU24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:

Idade Real (anos): 30,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 50,00

Fator C (estado da construção) (%): 18,10

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 48,81

Fator de depreciação (decimal): 0,5119

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/SP

Data de referência CUB: 30/09/2022

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 396,50

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R$/m2): 1.098,00

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + ... + Aq (i) * Peso (i)]

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);
Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);
Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);
Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 396,50

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R$)
1	MURO DE DIVISA	57.472,00	10	----------	----------
2	----------	----------	11	----------	----------
3	----------	----------	12	----------	----------
4	----------	----------	13	----------	----------
5	----------	----------	14	----------	----------
6	----------	----------	15	----------	----------
7	----------	----------	16	----------	----------
8	----------	----------	17	----------	----------
9	----------	----------	18	----------	----------

Custo total não incluído no CUB (R$): 57.472,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WJAC24700004367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.

Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

2) CONCLUSÕES:

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Temos:

VFC = Valor final das construções (R$): 335.767,17

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor do Imóvel de Mat. nº 9.759 do 2º CRI/JAU = Valor do Terreno + Valor da Construção
Valor do Imóvel de Mat. nº 9.759 do 2º CRI/JAU = R$ 826.501,50 + R$ 335.767,17
Valor do Imóvel de Mat. nº 9.759 DO 2º CRI/JAU = R$ 1.162.268,67

12. CONCLUSÃO

Após pesquisas e cálculos realizados por este expert, concluí que na presente data o valor de mercado do imóvel avaliando de Matricula nº 9.759 do 2º CRI/Jau é de R$ 1.162.268,67 (um milhão, cento e sessenta e dois mil, duzentos e sessenta e oito reais, sessenta e sete centavos).

13. ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão com clareza e abrangência, o infra-assinado agradece a deferência de sua nomeação, subscreve o presente laudo, submetendo seu teor à apreciação do Mm (a). Juiz (a), permanecendo a sua disposição para eventuais esclarecimentos.

Dois Córregos, 19 de outubro de 2022.

Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661

Rua João Oliveira Simões, n° 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattochio@yahoo.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIZANGELA CARVALHO DE SENA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2024 às 23:16 , sob o número WSAU24700084367
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006986-35.2003.8.26.0302 e código qGlu8juv.