



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

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE JAÚ/ S.P.**

Processo nº: 1000107-28.2022.8.26.0302

Classe – Assunto: Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial

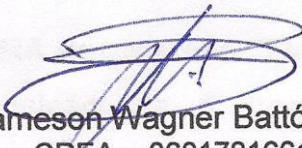
Requerente: Agatha de Freitas Godoy e outro

Requerido: Rouglas Francisco de Godoy e outro

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, movida por **AGATHA DE FREITAS GODOY E OUTRO** contra **ROUGLAS FRANCISCO DE GODOY E OUTRO**, sendo entregue em cartório os autos do processo supracitado e o trabalho determinado. Vem respeitosamente à presença de V. Exa. solicitar se digne autorizar o levantamento dos honorários depositados antecipadamente nos autos.

Termos em que
S. deferimento

Dois Córregos, 03 de abril de 2023.


Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661



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

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE JAU / S.P.**

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**, movida por **AGATHA DE FREITAS GODOY E OUTRO** contra **ROUGLAS FRANCISCO DE GODOY E OUTRO**, 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



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

ÍNDICE

- 1- OBJETIVO
- 2- VISTORIA
- 3- IMÓVEL DE Nº 567, SITUADO A RUA SARGENTO JOSÉ MATIAS, JAÚ/SP
- 3.1- AVALIAÇÃO DO TERRENO
- 3.2 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO
- 3.3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÃO)
- 4- CONCLUSÃO
- 5- ENCERRAMENTO
- 6- BIBLIOGRAFIA



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

1- OBJETIVO

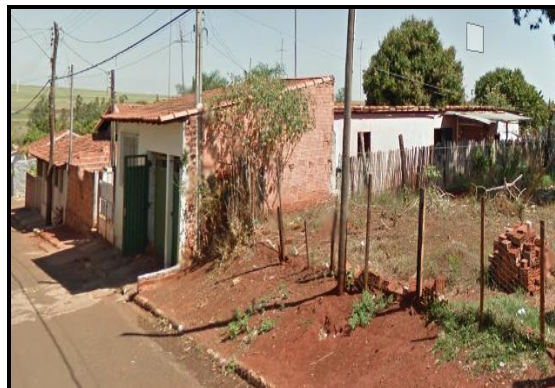
Trata-se da avaliação do imóvel de matrícula nº 76.695 do 1ºCRI/Jau, situado a Rua Abílio Belucca, nº 259, Vila Ribeiro, Jaú/SP.

2 – VISTORIA

Realizada por este expert no dia 14/12/2022 no imóvel supracitado, oportunidade que foram medidas as dimensões e tiradas as fotografias.

3 – IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 76.695

Um imóvel residencial com terreno perfazendo uma área de 341,71 m², sobre o mesmo existe uma construção de alvenaria, coberta com telhas de barro, em regular estado de conservação, idade aparente de 40 anos, padrão popular, perfazendo uma área edificada de 176,94 m².





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

3.1 – 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.

Oferta 1 - Data: 03/04/2023

Piveta Imóveis - CRECI 033667 - J
 Telefone: (14) 3416-1010
 Local: Vila Ribeiro /Jaú
 Referência: TE 0619
 Área do Terreno: 250 m²
 Valor do Terreno: R\$ 65.000,00

Oferta 2 - Data:03/04/2023

Ello Imobiliária - CRECI 038931 - J
 Telefone: (14) 3416-1389
 Local: Vila Ribeiro /Jaú
 Referência: TE 542
 Área do Terreno: 250 m²
 Valor do Terreno: R\$ 50.000,00

Oferta 3 - Data:03/04/2023

Piveta Imóveis - CRECI 033667 - J
 Telefone: (14) 3416-1010
 Local: Vila Ribeiro /Jaú
 Referência: TE 0205
 Área do Terreno: 250 m²
 Valor do Terreno: R\$ 40.000,00

Oferta 4 - Data:03/04/2023

Piveta Imóveis - CRECI 033667 - J
 Telefone: (14) 3416-1010
 Local: Vila Ribeiro /Jaú
 Referência: TE 0618
 Área do Terreno: 250 m²
 Valor do Terreno: R\$ 65.000,00

Oferta 5 - Data:03/04/2023

Piveta Imóveis - CRECI 033667 - J
 Telefone: (14) 3416-1010
 Local: Vila Ribeiro /Jaú
 Referência: TE 0206
 Área do Terreno: 250 m²
 Valor do Terreno: R\$ 40.000,00



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

1/8
Jameson Wagner Battocchio
<u>Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>

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

Lograd.: RUA ABILIO BELUCCA **Nº:** 259 **Complemento:**

Bairro: VILA RIBEIRO **Cidade:** JAU **Estado:** São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	65.000,00	250,00	260,00	0,90	1,00	0,90	210,60
2	50.000,00	250,00	200,00	0,90	1,00	1,00	180,00
3	40.000,00	250,00	160,00	0,90	1,00	1,10	158,40
4	65.000,00	250,00	260,00	0,90	1,00	0,90	210,60
5	40.000,00	250,00	160,00	0,90	1,00	1,10	158,40

F1: Oferta

F2: Topografia

F3: Área

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	158,40
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	210,60
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	918,00
Amplitude total (R\$/m2):	52,20
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	13,05
Média aritmética (R\$/m2):	183,60
Mediana (R\$/m2):	180,00
Desvio médio (R\$/m2):	21,600000
Desvio padrão (R\$/m2):	26,177471
Variância (R\$/m2) ^ 2:	685,260000

Rua João Oliveira Simões, nº 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattocchio@yahoo.com.br



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

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;



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:

$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9627

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0314

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.

$\text{Coeficiente de Variação (\%)} = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média}) \times 100$

CV = Coeficiente de Variação (%) = 14,26

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$

$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

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

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m²) = 165,65

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 183,60

Ls = Limite superior unitário (R\$/m²) = 201,55

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 9,77

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 9,77

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

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



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) = 156,06

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 183,60

LA_s = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m²) = 211,14

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) = 341,71

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 183,60

VALOR TOTAL (R\$) = 62.737,96

3.2 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A metodologia utilizada para a avaliação do valor da edificação depreciada do imóvel, foi a do Método de Quantificação do Custo das Edificações e a tabela de Depreciação Ross – Heidecke.

Jameson Wagner Battóchio	1/3
<u>Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES</u>	

Ident: JAMESON W. BATTOCHIO

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: 1ª VARA CÍVEL DE JAU

Lograd.: RUA ABÍLIO BELUCCA

Nº: 259

Complemento:

Bairro: VILA RIBEIRO

Cidade: JAU

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



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): 40,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 66,67

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 78,93

Fator de depreciação (decimal): 0,2107

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/SP

Data de referência CUB: 03/04/2023

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 176,94

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.869,38

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): 176,94



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\$): 92.746,49

3.3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÃO)

Valor total do imóvel = Valor do terreno + Valor da Edificação Depreciada

Valor total do imóvel = R\$ 62.737,96 + R\$ 92.746,49

Valor total do Imóvel = R\$ 155.484,45

4 – CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL

Após estudos e pesquisas realizadas por este expert, concluí que o valor de mercado do imóvel avaliando de Matrícula nº 76.695 do 1ºCRI/Jau é de:

IMÓVEL AVALIANDO	VALOR – abril /2023
RUA ABÍLIO BELUCCA, Nº 259, VILA RIBEIRO, JÁU/SP	R\$ 155.484,45

5. 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, 03 de abril de 2023.


 Jameson Wagner Battóchio
 CREA – 0601781661

6. BIBLIOGRAFIA

MANUAL DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM IMÓVEIS URBANOS / RURAIS
 EDITORA PINI - JOSÉ FILKE