



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

---

1234

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
3ª VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE JAU / S.P.**

Processo nº: 0021852-382009.8.26.0302/01  
Exequente: Evandro Rogério dos Santos  
Executado: José Quirino de Oliveira

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE** movida por **EVANDRO ROGÉRIO DOS SANTOS** contra **JOSE QUIRINO DE OLIVEIRA**, 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 DE AVALIAÇÃO**



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

1235

**ÍNDICE**

**1- OBJETIVO**

**2- VISTORIA**

**3- TERRENO**

**4- AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

**5- AVALIAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO**

**6 - AVALIAÇÃO TOTAL DO VALOR DO IMÓVEL URBANO**

**7- CONCLUSÃO**

**8- ENCERRAMENTO**

**9- BIBLIOGRAFIA**

1236

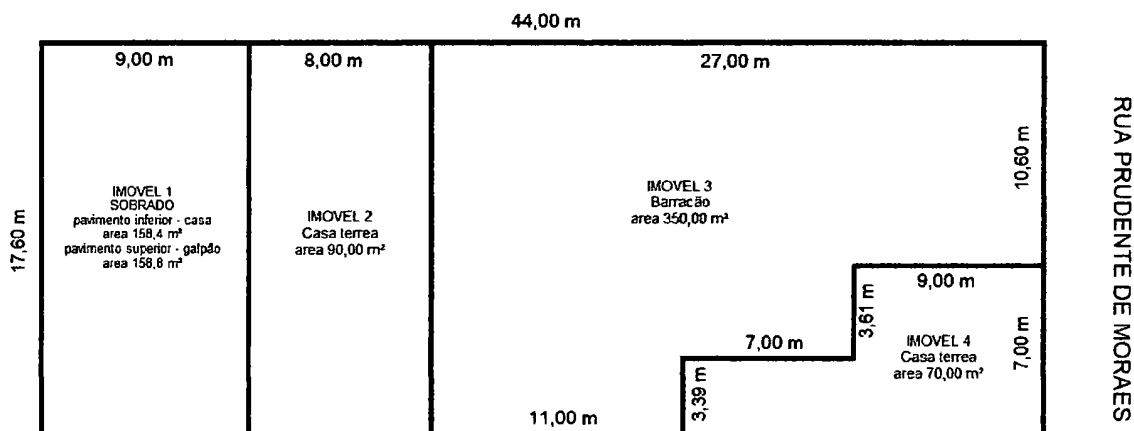


*Jameson Wagner Battocchio*  
*Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho*  
*Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661*

**1- OBJETIVO**

Trata-se o presente Laudo de Avaliação, referente a um terreno situado na Rua Prudente de Moraes, esquina com a Rua Edgar Ferraz nesta cidade de Jaú/SP, medindo 17,60 metros de frente por 44,00 de frente aos fundos. Sobre o terreno existem atualmente quatro imóveis, conforme demonstra o croqui abaixo:

RUA EDGAR FERRAZ



**2- VISTORIA**

Conforme petição de agendamento de perícia anexada aos autos, este expert realizou a perícia às 15:30 horas do dia 07/07/202 no imóvel supracitado, oportunidade que tirou as medidas e fotografou o imóvel supracitado, estiveram presentes representantes de ambas as partes envolvidas nos autos.

**3- TERRENO**

Terreno plano com boa localização, situado na Rua Prudente de Moraes, esquina com a Rua Edgar Ferraz nesta cidade de Jaú/SP, medindo 17,60 metros de frente por 44,00 de frente aos fundos, perfazendo uma área total de 774,40 m².

**4- AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

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



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

1237

#### 4.1 - PESQUISA DE MERCADO

##### Oferta 1 - Data: 03/10/2022

Imobiliária Carneiro Lyra – CREA 17535 J  
Telefone: (14) 99774-4577  
Local: Centro /Jaú  
Referência: TE 0068  
Área: 1.344 m<sup>2</sup>  
Valor: R\$ 1.500.000,00

##### Oferta 2 - Data: 03/010/2022

Imobiliária Carneiro Lyra – CREA 17535 J  
Telefone: (14) 99774-4577  
Local: Centro /Jaú  
Referência: TE 0173  
Área: 1.017,00 m<sup>2</sup>  
Valor: R\$ 1.200.000,00

##### Oferta 3 - Data: 03/10/2022

Imobiliária Carneiro Lyra – CREA 17535 J  
Telefone: (14) 99774-4577  
Local: Centro /Jaú  
Referência: TE 0330  
Área: 1.269,00 m<sup>2</sup>  
Valor: R\$ 1.000.000,00

##### Oferta 4 - Data: 03/10/2022

Imobiliária Gabriel - CRECI 17.151 J  
Telefone: (14) 2104-0800  
Local: Centro /Jaú  
Referência: TE 0465  
Área: 559,00 m<sup>2</sup>  
Valor: R\$ 320.000,00

##### Oferta 5 - Data: 03/10/2022

JM Imobiliária - CRECI 26785 J  
Telefone: (14) 3416-5900  
Local: Centro /Jaú  
Referência: TE 0003  
Área: 675,00 m<sup>2</sup>  
Valor: R\$ 450.000,00



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

1238

## 4.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS OFERTAS / AVALIAÇÃO DO TERRENO

Jameson Wagner Battóchio

1/8

### Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: JAMESON W. BATTOCHIO      Tipo: Laudo simplificado      Solicitante: 3ª VARA CIVEL DE JAU  
Lograd.: ESQUINA DA RUA PRUDENTE DE MORAES COM EDGAR SOARES      Nº:      Complemento:  
Bairro: CENTRO      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	1.500.000,00	1.344,00	1.116,07	0,95	1,00	1,00	1.060,27
2	1.200.000,00	1.017,00	1.179,94	0,95	0,90	1,00	1.008,85
3	1.000.000,00	1.269,00	788,02	0,95	1,08	1,00	808,51
4	320.000,00	559,00	572,45	0,95	1,30	1,20	848,37
5	450.000,00	675,00	666,67	0,95	1,20	1,10	836,00

F1: Oferta

F2: Área

F3: Topografia

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	808,51
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.060,27
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	4.562,00
Amplitude total (R\$/m2):	251,76
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	62,94
Média aritmética (R\$/m2):	912,40
Mediana (R\$/m2):	848,37
Desvio médio (R\$/m2):	97.726943
Desvio padrão (R\$/m2):	113.904513
Variância (R\$/m2) ^ 2:	12.974.238167

Rua João Oliveira Simões, n° 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*

1239

#### 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 = 0,9121

##### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2982

##### 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.

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

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 12,48

#### 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50

Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° 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\$/m<sup>2</sup> ) = 834,31

Estimativa de tendência central (R\$/m<sup>2</sup>) = 912,40

Ls = Limite superior unitário (R\$/m<sup>2</sup>) = 990,49

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,56

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,56

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

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



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

---

**7) CAMPO DE ARBITRIO:**

**LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m<sup>2</sup>) = 775.54**

**Estimativa de tendência central (R\$/m<sup>2</sup>) = 912.40**

**LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.049.26**

---

**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\$/m<sup>2</sup> ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m<sup>2</sup> )**

Sendo:

**Área equivalente do imóvel avaliando (m<sup>2</sup>) = 774.40**

**Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = 912.40**

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 706.562,56**



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

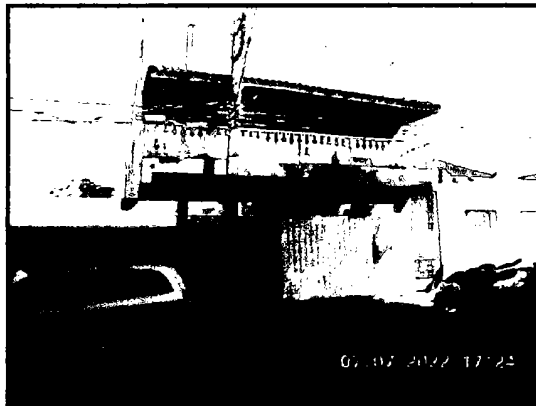
241

## 5 – AVALIAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

A metodologia utilizada para a avaliação dos valores depreciados das edificações utilizou-se do levantamento em metro quadrados, da aplicação do valor do CUB-SINDUSCON/SP e da aplicação da tabela de depreciação Ross-Heidecke. Os imóveis avaliados tem as seguintes características:

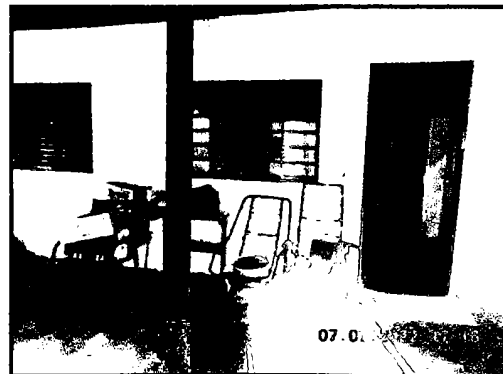
Imóvel nº 1 – Sobrado nº 1355

Construído em alvenaria, com cobertura de madeira com telha cerâmica, esquadrias metálicas, piso cerâmico, pintura em látex, em regular estado de conservação, idade aparente de 30 anos. Perfazendo uma área de 316,80 m<sup>2</sup>



Imóvel nº 2 – Casa Térrea nº 1347

Construído em alvenaria, com cobertura de madeira com telha cerâmica, esquadrias metálicas e de madeira, piso cimentado, forro de madeira, pintura em látex, em regular estado de conservação, idade aparente de 40 anos. Perfazendo uma área de 90,00m<sup>2</sup>





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

**Imóvel nº 3 – Barracão nº 1347 B**

Construído em alvenaria, com cobertura de telha tipo calhetão, esquadrias metálicas e de madeira, piso cimentado, pintura em látex, em mau estado de conservação, idade aparente de 40 anos. Perfazendo uma área de 350,00m<sup>2</sup>



**Imóvel nº 4 – Casa Térrea nº489**

Construído em alvenaria, com cobertura de madeira com telha cerâmica, esquadrias metálicas e de madeira, piso cimentado, forro de madeira, pintura em látex, em regular estado de conservação, idade aparente de 40 anos. Perfazendo uma área de 70,00m<sup>2</sup>





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

1243

## 5.1- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DA EDIFICAÇÃO

### 5.1.1 Avaliação do Imóvel 1

1/3
Jameson Wagner Battocchio
<b><u>Avaliurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES</u></b>

Ident: JAMESON W. BATTOCHIO	Tipo: Laudo simplificado	Solicitante: 3 VARA CIVEL DE JAU
Lograd.: ESQUINA RUA PRUDENTE DE MORAES / RUA EDGAR FERRAZ	Nº: 1355	Complemento:
Bairro: CENTRO	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

##### 1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

###### 1.2.1) DEPRECIACÃO:

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 ) (%): 8,09  
 Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 42,56  
**Fator de depreciação ( decimal ): 0,5744**  
 Onde C = Entre Regular e Reparos Simples

###### 1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): SINDUSCON/SP  
 Data de referência CUB: 30/08/2022  
 Padrão de acabamento: Normal  
 Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 316,80  
 Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 2.281,83



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

12/44

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

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 ): 316,80**

**2) CONCLUSÕES:**

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 552.699,79**



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

1245

## 5.1.2 Avaliação do Imóvel 2

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

Ident: JAMESON W. BATTOCHIO	Tipo: Laudo simplificado	Solicitante: 3ª VARA CIVEL DE JAU
Lograd.: ESQUADRA PRUDENTE DE MORAES/RUA EDGAR FERRAZ	Nº: 1347	Complemento:
Bairro: CENTRO	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

#### 1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

##### 1.2.1) DEPRECIACÃO:

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 ) (%): 18,10

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 63,60

Fator de depreciação ( decimal ): 0,3640

Onde C = Reparos Simples

##### 1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): SINDUSCON/SP

Data de referência CUB: 30/08/2022

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 90,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.737,60



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

1246

#### 1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 ): } 90,00$$

#### 2) CONCLUSÕES:

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Temos:

VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 75.765,55



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

### 5.1.3 Avaliação do Imóvel 3

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

Ident: JAMESON W. BATTOCHIO	Tipo: Laudo simplificado	Solicitante: 3ª VARA CIVEL DE JAU
Lograd.: ESQUINA PRUDENTE DE MORAES/RUA EDGAR FERRAZ		Nº: 1347 B Complemento:
Bairro: CENTRO	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

##### 1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

###### 1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:  
**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**  
Idade Real (anos): 40,00  
Vida útil total provável (anos): 70,00  
Idade em % da vida(%): 57,14  
Fator C ( estado da construção ) (%): 33,20  
Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 63,19  
**Fator de depreciação ( decimal ): 0,3681**  
Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

###### 1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): SINDUSCON/SP  
Data de referência CUB: 30/08/2022  
Padrão de acabamento: Baixo  
Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 350,00  
Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.098,01



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

---

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 350,00$$

**2) CONCLUSÕES:**

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Temos:

VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 188.276,68



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

#### 5.1.4 Avaliação do Imóvel 4

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

Ident: JAMESON W. BATTOCHIO	Tipo: Laudo simplificado	Solicitante: 3ª VARA CIVEL DE JAU
Lograd.: RUA PRUDENTE DE MORAES	Nº: 489	Complemento:
Bairro: CENTRO	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

##### 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 ) (%): 18,10  
 Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 63,60  
**Fator de depreciação ( decimal ): 0,3640**  
 Onde C = Reparos Simples

###### 1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): SINDUSCON/SP  
 Data de referência CUB: 30/08/2022  
 Padrão de acabamento: Baixo  
 Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 70,00  
 Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 1.737,60



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

---

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

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 ): 70,00**

**2) CONCLUSÕES:**

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 58.928,76**



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

#### 6. AVALIAÇÃO TOTAL DO VALOR DO IMÓVEL URBANO

Terrenos	Área do terreno (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Imóvel 1	158,40	912,40	144.524,16
Imóvel 2	140,08	912,40	127.808,99
Imóvel 3	389,19	912,40	355.096,96
Imóvel 4	86,73	912,40	79.132,45

Edificações	Área da edificação (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
Imóvel 1	316,80	1.744,63	552.699,79
Imóvel 2	90,00	841,84	75.765,55
Imóvel 3	350,00	537,93	188.276,68
Imóvel 4	70,00	841,84	58.928,76

Sabendo de que o Valor do Imóvel = Valor do terreno + Valor da Edificação, temos;

Imóvel	Valor do terreno	Valor da Edificação	Valor Total (R\$)
Imóvel 1	144.524,16	552.699,79	R\$ 697.223,95
Imóvel 2	127.808,99	75.765,55	R\$ 203.574,54
Imóvel 3	355.096,96	188.276,68	R\$ 543.373,64
Imóvel 4	79.132,45	58.928,76	R\$ 138.061,21
<b>Total</b>			<b>R\$ 1.582.233,34</b>

#### 7. CONCLUSÃO

Após estudos e pesquisas realizadas por este expert, concluí que os valores de mercado do imóvel avaliando nesta data de 03/10/2022, é de:

Imóvel	Valor Total (R\$)
Imóvel 1 – Rua Edgar Ferraz nº 1355	R\$ 697.223,95
Imóvel 2 – Rua Edgar Ferraz nº 1347	R\$ 203.574,54
Imóvel 3 – Rua Edgar Ferraz nº 1347 B	R\$ 543.373,64
Imóvel 4 – Rua Prudente de Moraes nº 489	R\$ 138.061,21
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.582.233,34</b>




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

### 8. 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, 08 de agosto de 2022.

  
Jameson Wagner Battóchio  
CREA - 0601781661

### 9. BIBLIOGRAFIA

**MANUAL DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM IMÓVEIS URBANOS**  
EDITORA PINI  
JOSÉ FILKER

# JAMESON WAGNER BATTÓCHIO

ENGENHEIRO CIVIL, E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

7. Que para avaliação dos direitos hereditários/sucessórios penhorados, seja aplicado como fator de depreciação o custo de regularização da propriedade em nome do Executado (despesa de inventário /arrolamentos, ITCM, despesas cartoriais, etc.)

Resposta: Creio que o advogado do Exequente não leu o objetivo do Laudo Pericial, descrito claramente nas folhas 1236 dos Autos, o qual refere-se aos custos cartorário.

8. Que para avaliação dos direitos hereditários/sucessórios penhorados, seja aplicado o fator de depreciação, o valor eventual do IPTU.

Resposta: Creio que o advogado do Exequente não leu o objetivo do Laudo Pericial, descrito claramente nas folhas 1236 dos Autos, o qual refere-se a avaliações dos imóveis e não aos seus débitos municipais

9. Por fim, caso o Perito insista em manter a avaliação realizada, que seja acolhida a avaliação do anexo (doc1) de R\$ 762.720,00, que leva em consideração os efetivos preços de mercado do imóvel.

Resposta: Conforme a definição da ABNT NBR 14.653-1, preço é “a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele”. Já valor de mercado, conforme a mesma norma, é a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Portanto “preço” é a quantia pela qual o vendedor pretende entregar o seu imóvel ao comprador ou a quantia pela qual o comprador pretende dar ao vendedor para ter a propriedade do imóvel. Ou seja, é um valor em que vendedor ou comprador definem, de acordo com os seus próprios critérios e, muitas vezes, sem levar em conta o comportamento do mercado ou características do imóvel.

Por outro lado, “valor de mercado” é uma quantia arbitrada pelo engenheiro avaliador como sendo a mais provável que se negocie o imóvel avaliando de forma voluntária e consciente em uma determinada data, considerando as características do mercado e do próprio imóvel. Além disso, o cálculo do valor de mercado deve obedecer estritamente aos métodos previstas na ABNT NBR 14.653.

Daí conclui-se que, ao arbitrar um valor de mercado, ele pode, ou não, coincidir com o preço. É importante ressaltar que, essa diferença, não representa erro do engenheiro avaliador, mas tão somente uma diferença entre os critérios e metodologias adotadas para obter o valor de mercado e preço.

## CONCLUSÃO

Após os esclarecimentos, este expert ratifica a sua Conclusão do Laudo Pericial.

Dois Córregos, 05 de outubro de 2023.



Jameson Wagner Battóchio  
CREA – 0601781661

PERITO JUDICIAL

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, Nº 36, DOIS CÓRREGOS/ S.P. - CEP 17.300.000, TELEFONE: 14-36521400.

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

COMARCA DE JAÚ

FORO DE JAÚ

3ª VARA CÍVEL

Avenida Rodolpho Magnani, sn, Chacara Peccioli - CEP 17210-100,

Fone: (14) 3411-1658, Jaú-SP - E-mail: jau3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0021852-38.2009.8.26.0302**  
Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**  
Requerente: **Evandro Rogerio dos Santos**  
Requerido: **José Quirino de Oliveira**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

**Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre os esclarecimentos do perito juntados aos autos.**

Nada Mais. Jaú, 10 de julho de 2024. Eu, \_\_\_\_, HELEN DURANTE PERAZZELLI, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0514/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Fabiana Silvestre de Moura Mathias (OAB 322388/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre os esclarecimentos do perito juntados aos autos."

Jaú, 11 de julho de 2024.



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 75.314,31
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2022 a Março/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	1308 dias	1,157374
Percentual correspondente	1308 dias	15,737434 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 87.166,85
Sub Total	(=)	R\$ 87.166,85
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 87.166,85</b>

## Memória analítica do cálculo

Valor inicial	75.314,31
Data inicial	01/08/2022
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	75.080,83
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	74.840,58
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	75.192,33
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	75.478,06
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	75.998,85
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	76.348,45
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	76.936,33
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	77.428,72
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	77.839,10
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	78.119,32
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	78.041,20
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	77.970,96
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	78.126,90
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	78.212,84
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	78.306,70
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	78.385,00
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	78.816,12
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	79.265,37
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	79.907,42

01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	80.059,24
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	80.355,46
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	80.725,10
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	80.926,91
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	81.137,32
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	81.291,48
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	81.397,16
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	81.836,70
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	82.344,09
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	82.624,06
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	82.714,94
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	83.732,34
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	84.268,23
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	84.630,58
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	84.935,25
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	85.156,08
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	85.437,10
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	85.317,48
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	85.727,01
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	85.881,32
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	86.053,08
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	86.268,21
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	86.440,75
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	87.166,85

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 87.166,85
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 87.166,85</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)