

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

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

Processo Digital nº: 1001931-03.2014.8.26.0302
 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
 Exequente: Banco Itaú - Unibanco S/A
 Executado: Rede de Lojas Linda Luz Comércio de Calçados e Acessórios Eireli e outros

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **BANCO ITAÚ – UNIBANCO S/A** contra **REDE DE LOJAS LINDA LUZ COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI 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 DE AVALIAÇÃO

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P – TEL. (14) 36521400, CEP 17300000.

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

ÍNDICE

DO LAUDO

- 1- DO OBJETIVO
- 2- DA VISTORIA
- 3 – DAS BENFEITORIAS PÚBLICAS
- 4- DO IMÓVEL
- 5– DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO
- 6- DA PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO
- 7- DO CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
- 8- DO CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO
- 9- DO VALOR DO IMÓVEL
- 10 – DA CONCLUSÃO
- 11 – DO ENCERRAMENTO

DO ANEXO: I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II – PLANTA BAIXA

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P – TEL. (14) 36521400, CEP 17300000.

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

1- DO OBJETIVO

Tem como objetivo o presente laudo a avaliação correspondente a parte ideal de 50 % do imóvel de Matrícula nº 13.957 do 1º CRI/JAÚ, situado a Rua Antônio Hernandez, nº 104, na cidade de Jaú/SP.

2 – DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de dezembro de 2019 às 15h00, sendo efetuada pessoalmente pelo signatário sendo observadas as seguintes características: dimensões do terreno, topografia, localização e as benfeitorias.

Este expert aproveitou a oportunidade das vistorias e registrou as fotografias do imóvel.

3 - DAS BENFEITORIAS PÚBLICAS

O imóvel supracitado é contemplado pelas seguintes benfeitorias: energia elétrica, água, esgoto, coleta de lixo, pavimentação asfáltica e iluminação pública.

4- DO IMÓVEL

Um terreno urbano de formato regular com benfeitorias localizado na Rua Antônio Hernandez, Jardim Continental, nº 104, na cidade de Jaú/SP.

O terreno tem área de 300,00 metros quadrados, sobre o mesmo existe uma edificação de idade aproximada de 20 anos, padrão normal, com 120,00 metros quadrados, com os seguintes cômodos: (1) garagem, (1) quarto de depósito, (4) banheiros, (2) quartos, (1) cozinha, (1) salão, (1) piscina.

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

5 - DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

5.1 – Do Terreno

Utilizou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, método o qual está fundamentado na NBR 14653-1.

Para as avaliações dos imóveis, este expert utilizou-se da ferramenta de pesquisa de mercado, de forma a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos tomados do livre mercado imobiliário, cujos dados foram fornecidos por corretores atuantes na região, aqui tidos como corretos.

5.2 – Da Construção

Para calcular o valor da construção, este expert utilizou do preço do m² da construção, “CUB” indicador do SINDUSCON/SP e da tabela de depreciação de IMÓVEIS” Ross Heidecke”.

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

6 – DA PESQUISA IMOBILIÁRIA DO VALOR DO TERRENO

P1) Nome da Imobiliária: DELAMANO CORRETOR DE IMÓVEIS – 72669 F

Telefone /Celular.....(14) 99786-8370
 Referência:.....7416
 Data da Avaliação..... 28/02/2020
 Bairro: Jardim Continental
 Área 300,00 m²
 Valor :..... R\$ 148.000,00

P2) Nome da Imobiliária: PIVETA IMÓVEIS – 033667 J

Telefone /Celular.....(14) 3416-1010
 Referência:.....TEO 159
 Data da Avaliação..... 28/02/2020
 Bairro: Jardim Continental
 Área 300,00 m²
 Valor :..... R\$ 180.000,00

P3) Nome da Imobiliária: PIVETA IMÓVEIS – 033667 J

Telefone /Celular.....(14) 3416-1010
 Referência:.....TEO 0177
 Data da Avaliação..... 28/02/2020
 Bairro: Jardim Continental
 Área 300,00 m²
 Valor :..... R\$ 150.000,00

P4) Nome da Imobiliária: H FERNANDEZ ENPREENDIMENTOS – 21490 J

Telefone /Celular.....(14) 3621-5800
 Referência:.....5717
 Data da Avaliação..... 28/02/2020
 Bairro: Jardim Continental
 Área 450,00 m²
 Valor :..... R\$ 190.000,00

P5) Nome da Imobiliária: CAMPOS PRADO – 21732 J

Telefone /Celular.....(14) 3602-3055
 Referência:.....46765
 Data da Avaliação..... 28/02/2019
 Bairro: Jardim Continental
 Área 300,00 m²
 Valor :..... R\$ 180.000,00

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P. TEL. (14) 36521400, CEP 17300000.

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

7 – DO CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

1/8

Jameson Wagner Battóchio

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) **Ident:** JAMESON BATTOCHIO **Tipo:** Laudo simplificado **Solicitante:** 1 VARA DE JAÚ
Lograd.: RUA HERNANDEZ **Nº:** 104 **Complemento:**
Bairro: JARDIM CONTINENTAL **Cidade:** JA U **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	148.000,00	300,00	493,33	0,90	1,00	1,00	444,00
2	180.000,00	300,00	600,00	0,90	1,00	1,05	567,00
3	150.000,00	300,00	500,00	0,90	1,00	1,00	450,00
4	190.000,00	450,00	422,22	0,90	1,20	1,00	456,00
5	180.000,00	300,00	600,00	0,90	1,00	1,00	540,00

F1: Oferta

F2: Área

F3: Topografia

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	444,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	567,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	2.457,00
Amplitude total (R\$/m ²):	123,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	30,75
Média aritmética (R\$/m ²):	491,40
Mediana (R\$/m ²):	456,00
Desvio médio (R\$/m ²):	49,680000
Desvio padrão (R\$/m ²):	57,643733
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	3.322,800000

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 = 0,8223

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3115

4.3) CONCLUSÃO:

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

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P. TEL. (14) 36521400, CEP 17300000.

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

$$\text{CV} = \text{Coeficiente de Variação (\%)} = 11,73$$

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:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2\text{)} = 451,88$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2\text{)} = 491,40$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2\text{)} = 530,92$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,04$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,04$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m²) = 417,69

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = 491,40

LA_s = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m²) = 565,11

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) = 300,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 491,40

VALOR TOTAL (R\$) = 147.420,00

cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

8 – DO CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

1/3

Jameson Wagner Battóchio

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

Ident: JAMESON BATTÓCHIO **Tipo:** Laudo simplificado **Solicitante:** 1ª VARA DE JAÚ
Lograd.: RUA HERNANDEZ **Nº:** 104 **Complemento:**
Bairro: JARDIM CONTINENTAL **Cidade:** JAU **Estado:** São Paulo

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 33,33

Fator C (estado da construção) (%): 33,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 48,04

Fator de depreciação (decimal): 0,5196

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCON/SP

Data de referência CUB: 10/02/2020

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 120,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.753,71

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	PISCINA	Normal	45,00	600,00	0,34
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: $Peso = \frac{CUB \text{ áreas diferentes da padrão}}{CUB \text{ área padrão}}$

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P. TEL. (14) 36521400, CEP 17300000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
 ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

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): 135,40

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m²);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo para:

Grau de fundam entação (NBR 14653) = 1

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 155.352,30

cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e dois reais e trinta centavos

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

9 - DO VALOR DO IMÓVEL

$$\text{Vimóvel} = \text{Vterreno} + \text{Vconstrução}$$

$$\text{Vimóvel} = \text{R\$ } 147.420,00 + \text{R\$ } 155.352,30$$

$$\text{Vimóvel} = \text{R\$ } 302.772,30$$

10 - DA CONCLUSÃO

Do que constatei e mais o pesquisado com os dados fornecidos pelas imobiliárias tidas como corretas, concluí nesta data de 28/02/2020, o valor de mercado do imóvel de Matrícula nº 13.957 do 1º CRI/JAÚ, situado na Rua Antônio Hernandez, nº 104, Jardim Continental, Jaú /SP, é de R\$ 302.772,30, portanto 50% da parte ideal do imóvel corresponde a R\$ 151.386,15 (cento e cinquenta e um mil, trezentos e oitenta e seis reais, quinze centavos).

11 - DO 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 Mmo (a). Juiz (a), permanecendo a sua disposição para eventuais esclarecimentos.



Jameson Wagner Battóchio
CREA - 0601781661

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 - CENTRO, DOIS CÓRREGOS - S.P. TEL. (14) 36521400, CEP 173000000.

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

ANEXO I
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P. TEL. (14) 36521400, CEP 173000000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO



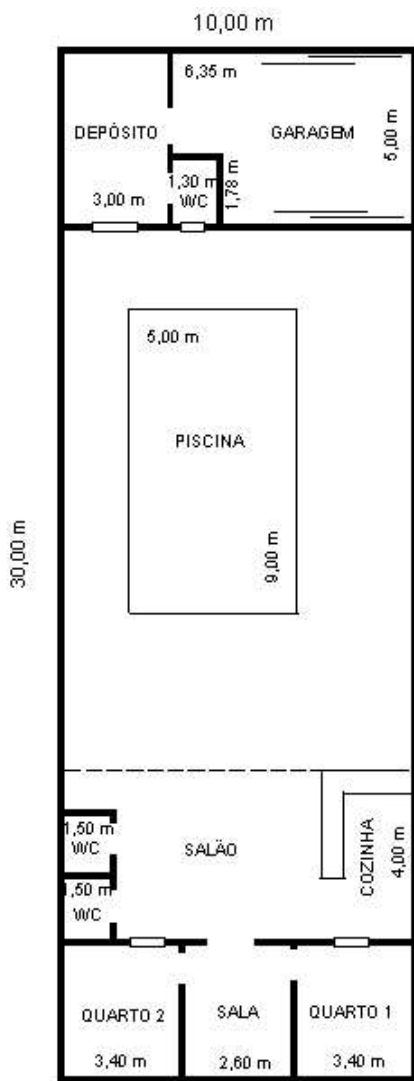
RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P. TEL. (14) 36521400, CEP 173000000.

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO

ANEXO II
PLANTA BAIXA

RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P. TEL. (14) 36521400, CEP 173000000

JAMESON WAGNER BATTÓCHIO
ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA DO TRABALHO



RUA JOÃO DE OLIVEIRA SIMÕES, 36 – CENTRO, DOIS CÓRREGOS – S.P. TEL. (14) 36521400, CEP 173000000