



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

**EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARRA BONITA- ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo Digital nº: 0002176-64.2017.8.26.0063
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direito de Vizinhança
Exequente: Esmeralda Zambusi e outro
Executado: Maria Rodrigues da Silva e outro

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida por **ESMERALDA ZAMBUSI E OUTRO** contra **MARIA RODRIGUES DA SILVA 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, 18 de outubro de 2024.


Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661



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

**EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARRA BONITA – ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo Digital nº: 0002176-64.2017.8.26.0063
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Direito de Vizinhança
Exequente: Esmeralda Zambusi e outro
Executado: Maria Rodrigues da Silva e outro

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado **PERITO JUDICIAL** nos autos supra referido da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movida por **ESMERALDA ZAMBUSI E OUTRO** contra **MARIA RODRIGUES DA SILVA 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 MATRICULA Nº 1855 CRI BARRA BONITA
- 4- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
- 5- CONCLUSÃO
- 6- QUESITOS DO EXEQUENTE
- 7 - ENCERRAMENTO



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

1- OBJETIVO

Tem como objetivo o presente Laudo Pericial a avaliação do imóvel situado na Rua Santo Petri, entre os imóveis de nº 171 e nº 191, Jardim Nova Barra, Barra Bonita/SP.

2 – VISTORIA

Realizada no dia 04/03/2024 no imóvel situado na Rua Santo Petri, entre os imóveis de nº 171 e nº 191, Jardim Nova Barra, Barra Bonita/SP. Oportunidade que este expert inspecionou o imóvel e registrou fotografias.

3 – IMÓVEL DE MATRICULA 1855 CRI BARRA BONITA

No caso em tela o imóvel encontra-se matriculado sob o nº 1855 do Cartório de Imóveis de Barra Bonita, trata-se de um terreno irregular sem benfeitorias, com área de 335,00 metros quadrados, correspondente ao lote F, gleba 3, quadra 423 e está situado na Rua Santo Petri, Jardim Nova Barra, Barra Bonita/SP.

4 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14-532.2

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAMESON W. BATTOCHIO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.532-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante: **2ª VARA CÍVEL DE BARRA BONITA**
 Proprietário: **MARIA RODRIGUES DA SILVA**
 Endereço: **RUA SANTO PETRI, LOTE 3F, QUADRA 423 B**
 Complemento: -
 Bairro: **JARDIM NOVA BARRA**
 Cidade: **BARRA BONITA** UF: **SP** CEP: **-**
 Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Data da Solicitação: **04/03/2024**
 Data da Vistoria: **04/02/2024**
 Data do Laudo: **18/10/2024**
 Matrícula/Cartório: **1855 / CRI BARRA BONITA**
 Objetivo: **AValiação JUDICIAL**
 Finalidade: **AValiação JUDICIAL**
 Tratamento dos Dados: **Fatores**

Informações de Áreas			Características do Imóvel		
Matrícula			IPTU		
Terreno:	335,00	m²	Terreno:	335,00	m²
Construída:	=	m²	Construída:	=	m²
Comum:	=	m²	Fração Ideal:	=	
Garagem:	=	m²	Área Considerada		
Depósito:	=	m²	Terreno:	335,00	m²
Total:	=	m²	Construída:	=	m²
Fração Ideal:	=				
			Uso:	Residencial	
			Tipologia:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
			Idade Aparente:	=	
			Topografia:	Plano	
			Est. Conservação:	=	
			Qtd. de Quartos:	=	
			Qtd. de Vagas:	=	
			Ocupação:	=	

VALOR DE MERCADO ADOPTADO

R\$ 134.790,00

(CENTO E TRINTA E QUATRO MIL, SETECENTOS E NOVENTA REAIS)

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

JAMESON W. BATTOCHIO				Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2			
CARACTERÍSTICA DO TERRENO							
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:			
Piano	Regular	Irregular	Loteamento	=			
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:			
9,33 m	3590,00 m	37,45 m	9,33 m	335,00 m²			
ADENDO							
Fator Valorizante:							
Fator Desvalorizante: =							
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☐	☒	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☒	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☒	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☐	☐	☒	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer:	☐	☒	☐	Gás Canalizado:	Não		
							
Vista de Identificação do Logradouro				Vista do Logradouro			



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

JAMESON W. BATTOCHIO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	RUA SANTO PETRI, LOTE 3F, QUADRA 423 B, -				
Bairro:	JARDIM NOVA BARRA	Cidade:	BARRA BONITA	UF:	SP
Informante:	SBM IMOBILIARIA				
Área Priv./Constr.:	335,00	Topografia:	Plano	Testada:	9,33
Área do Terreno:	335,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	9,33
Área Equivalente:		Classificação:			
Idade Aparente:	-	Tipologia:	TERRENO SEM BENEF	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	18/10/2024
Observações:					



Pesquisa de Elementos Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	JARDIM NOVA BARRA				
Bairro:	JARDIM NOVA BARRA	Cidade:	BARRA BONITA	UF:	SP
Informante:	SBM IMOBILIARIA				
Área Priv./Constr.:	381,00	Topografia:	Em active até 20%	Testada:	10,00
Área do Terreno:	381,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	38,10
Área Equivalente:		Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 425,20	Data:	18/10/2024
Observações:					



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	JARDIM NOVA BARRA				
Bairro:	JARDIM NOVA BARRA	Cidade:	BARRA BONITA	UF:	SP
Informante:	SBM IMOBILIARIA				
Área Priv./Constr.:	250,00	Topografia:	Em active até 20%	Testada:	10,00
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	250,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 128.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 512,00	Data:	18/10/2024
Observações:					





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

JAMESON W. BATTOCHIO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3					
Endereço:	JARDIM NOVA BARRA				
Bairro:	JARDIM NOVA BARRA	Cidade:	BARRA BONITA	UF:	SP
Informante:					
Área Priv./Constr.:	372,00	Topografia:	Caldo para os fundos	Testada:	10,00
Área do Terreno:	372,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	37,20
Área Equivalente:	372,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Melo quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 120.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 290,32	Data:	18/10/2024
Observações:					



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	JARDIM NOVA BARRA				
Bairro:	JARDIM NOVA BARRA	Cidade:	BARRA BONITA	UF:	SP
Informante:	MELLO IMÓVEIS LTDA				
Área Priv./Constr.:	307,00	Topografia:	Caldo para os fundos	Testada:	10,00
Área do Terreno:	307,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,07
Área Equivalente:	307,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Melo quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 110.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 322,48	Data:	18/10/2024
Observações:					



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	JARDIM NOVA BARRA				
Bairro:	JARDIM NOVA BARRA	Cidade:	BARRA BONITA	UF:	SP
Informante:	CONCRETO IMÓVEIS				
Área Priv./Constr.:	250,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	250,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 80.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 288,00	Data:	18/10/2024
Observações:					



JAMESON W. BATTOCHIO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 6					
Endereço:	JARDIM NOVA BARRA				
Bairro:	JARDIM NOVA BARRA	Cidade:	BARRA BONITA	UF:	SP
Informante:	IMOBILIARIA CENTRAL				
Área Priv./Constr.:	250,00	Topografia:	Caldo para os fundos	Testada:	10,00
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	250,00	Classificação:			
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Melo quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 130.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 520,00	Data:	18/10/2024
Observações:					





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

JAMESON W. BATTOCHIO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																	
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área Priv./Constr.	Mult. Frontes								Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.		Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator		
1	R\$ 180.000,00	381,00	0,90	R\$ 425,20	1,000	1,000	1,033	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,033	R\$ 439,10
2	R\$ 128.000,00	250,00	1,00	R\$ 512,00	1,000	1,000	0,929	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,929	R\$ 475,88
3	R\$ 120.000,00	372,00	0,90	R\$ 290,32	1,000	1,000	1,027	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,027	R\$ 298,03
4	R\$ 110.000,00	307,00	0,90	R\$ 322,48	1,000	1,000	0,978	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,978	R\$ 315,52
5	R\$ 80.000,00	250,00	0,90	R\$ 288,00	1,000	1,000	0,929	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,882	R\$ 253,97
6	R\$ 130.000,00	250,00	1,00	R\$ 520,00	1,000	1,000	0,929	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,929	R\$ 483,31
Avaliando		335,00			1,000		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000	

Média Aritmética	393,00	393	380	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378	378	377,63
Desvio Padrão	107,58	108	97	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100,09
Coefficiente de Variação	0,27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,27

Média Saneada	402,37
Limite Inferior	264,34
Limite Superior	490,92
Dados Saneados	5
Dados Descartados	1

JAMESON W. BATTOCHIO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2





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

JAMESON W. BATTOCHIO Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 30,36%
2	Grau de Precisão Obtido Grau II

JAMESON W. BATTOCHIO Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

BIBLIOGRAFIA

- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.
- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.
- IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.
- IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.
- IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.
- IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.
- IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.
- Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.



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

5 – CONCLUSÃO

Conclui este expert que na presente data, o valor de mercado do terreno existente no imóvel de matrícula nº 1855, do Cartório de Imóveis de Barra Bonita é de R\$ 134.790,00 (cento e trinta e quatro mil e setecentos e noventa reais).

6 – QUESITOS DO EXEQUENTE

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

Resposta: Rua Santo Petri, lote 3F, quadra 432B, Jardim Nova Barra, Barra Bonita /SP.

2. Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel periciado?

Resposta: Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14-532.2.

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resposta: Ver item 4 do Laudo Pericial.

4. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resposta: Ver item 4 do Laudo Pericial, quanto as topografias e áreas dos terrenos pesquisados.

5. Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

Resposta: R\$ 402,37 média saneada.

6. Quais são as benfeitorias?

Resposta: O terreno não tem benfeitorias construídas.

7. Qual seu estado de conservação?

Resposta: O terreno não tem benfeitorias construídas

8. Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

Resposta: Ver item 4 do Laudo Pericial.

9. Qual o valor sugerido do imóvel periciado?

Resposta: Conclui este expert que na presente data, o valor de mercado do terreno existente no imóvel de matrícula nº 1855, do Cartório de Imóveis de Barra Bonita é de R\$ 134.790,00 (cento e trinta e quatro mil e setecentos e noventa reais).

7. 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, 18 de outubro de 2024.


Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661