



WESLEY AVANCE
ENGENHARIA



Botucatu, 04 de Novembro de 2021.

À

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOTUCATU / FORO DE BOTUCATU - 2ª VARA CÍVEL

Praça Iole Dinucci Fernander, sem nº, Jardim Riviera, Botucatu – SP. | CEP: 18606-572

Fone: (14) 3882-0974 | E-mail: botucatu2cv@tjsp.jus.br

Processo nº: 1003447-38.2020.8.26.0079

Classe - Assunto: Carta precatória Cível – Atos executórios

Exmo. Sr. Juiz(a) de Direito: Dr(a). FABIO FERNANDES LIMA,

Em atenção à vossa solicitação, me comprazo em apresentar o laudo de avaliação do bem penhorado, localizado no município de Botucatu, estado de São Paulo.

Este relatório foi conduzido tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Sem mais, coloco-me à disposição de vossa senhoria para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Aproveito também para renovar os votos de estima e consideração para com esta renomada instituição.

Atenciosamente,


WESLEY DA SILVA AVANCE

Engenheiro Civil / CREA nº 5070015635



RESUMO EXECUTIVO

PROCESSO Nº :	1003447-38.2020.8.26.0079		
CLASSE – ASSUNTO :	Carta precatória cível – Atos executórios		
AUTOR :	Luis Antonio Cestari		
RÉU :	Renato Alberto Ribeiro Protetti e outro		
DATA DA AVALIAÇÃO :	04 de Novembro de 2021.		
DATA DA VISTORIA :	03 / 11 / 2021.		
OBJETO :	Lote de terreno sob nº 6, da quadra FF, medindo 10 metros frente, por 25 metros da frente aos fundos, de ambos os lados , dividindo dos lados com os lotes 5 e 7, e nos fundos com o lote 21.		
FINALIDADE :	Avaliação do bem penhorado.		
METODOLOGIA(S) :	1. Comparativo direto de dados de mercado. 2. ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, NBR 14653-2 (avaliação de bens: parte 2 - imóveis urbanos).		
LOCALIZAÇÃO :	Rua Dr. João Candido Villas Boas ou (antiga) rua 7 da nova Botucatu, 2º subdistrito de Botucatu, Vila dos Lavradores, Botucatu-SP.		
ÁREA :	Terreno :	250 m² (conforme matricula)	
	Edificada :	144,46 m² (conforme certidão de área construida).	
DOCUMENTAÇÃO :	Matricula nº 6172 - (2º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Botucatu-SP).		
PLANEJAMENTO URBANO :	Inscrição :	13.0108.0021	
	Zona :	Z-3	
	Classe :	R1-R2	
	Taxa de ocupação :	0,65	
	Coeficiente de aproveitamento :	1	
MERCADO :	1. A conduta do mercado imobiliário opera de maneira cíclica; o ciclo é empreendedor conforme a dimensão e maturação do mercado; 2. O mercado imobiliário brasileiro se depara em recuperação; 3. Conforme levantamentos realizados de imóveis semelhantes ao avaliado, os preços pedidos para venda estão entre R\$ 1.904,76 e R\$ 2.807,02 /m² privativo, dependendo da localização, padrão e idade das construções.		
AVALIAÇÃO :	1. Preço de mercado para venda (Terreno) = R\$ 185.000,00 2. Preço de mercado para venda (Terreno, Construção e Benfeitorias) = R\$ 359.688,06		



ÍNDICE

APRESENTAÇÃO.....	01
RESUMO EXECUTIVO.....	02
ÍNDICE.....	03
1. OBJETO	05
2. FINALIDADE	05
3. DATAS	05
4. DA CONTRATAÇÃO.....	05
5. DO IMÓVEL.....	06
5.1 DESCRIÇÃO.....	07
5.2 IMAGENS.....	08
5.3 LOCALIZAÇÃO.....	13
5.3.1 Descrição do entorno.....	13
5.3.2 Infraestrutura e melhoramentos públicos.....	15
5.3.3 Acesso e transportes.....	15
5.4 PLANEJAMENTO URBANO.....	15
5.4.1 Zoneamento.....	15
6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	16
6.1 TITULAÇÃO	16
6.2 DISPÊNDIOS.....	17
6.3 CADASTRO.....	17
6.4 PENDÊNCIAS.....	18
6.4.1 Prefeitura Municipal de Botucatu-SP.....	18
6.4.2 Receita Federal do Brasil.....	18



6.4.3	Ministério do Trabalho e Emprego.....	19
6.4.4	Ministério da Previdência Social.....	19
6.4.5	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.....	19
7.	MERCADO.....	19
7.1	CENÁRIO MACROECONÔMICO.....	19
7.2	ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	20
7.3	DIAGNÓSTICO.....	21
7.3.1	Análise swot.....	22
8.	AVALIAÇÃO.....	22
8.1	METODOLOGIA.....	22
8.2	VALOR DE VENDA.....	23
8.3	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	23
8.4	HOMOGENEIZAÇÃO.....	25
9.	CONCLUSÃO.....	25
	ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	27
	ANEXO II – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES.....	28
	ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	31



1. OBJETO

Lote de terreno sob nº 6, da quadra FF, medindo 10 metros frente, por 25 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo dos lados com os lotes 5 e 7, e nos fundos com o lote 21.

2. FINALIDADE

Avaliação do bem penhorado.

3. DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 03 de novembro de 2021 e essa avaliação tem como base a data de referência de 04 de novembro de 2021.

4. DA CONTRATAÇÃO

Designação efetuada por intimação via portal conforme decisão Fls. 18 e Fls. 98 do processo nº 1003447-38.2020.8.26.0079.

Este relatório destina-se exclusivamente aos fins contratados, não podendo este ser utilizado para finalidades adversas das quais foram pré-definidas e contratadas.

Elaborado com base em práticas, conceitos, premissas amplamente utilizadas por profissionais do mercado imobiliário e preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653-2: 2011 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas. Para fundamentação e apoio deste relatório, valeu-se da análise da documentação contida no processo digital, pesquisa de mercado, consulta formais a órgãos públicos, vistoria *in loco* realizada no imóvel e áreas adjacentes onde o mesmo encontra-se localizado e diálogo informal com agentes do mercado imobiliário.



Resaltamos que o autor deste relatório é completamente imparcial e não mantém nenhum vínculo de trabalho ou subordinação para com o Sr. Luiz Antonio Cestari ou Sr. Renato Alberto Ribeiro Protetti e outro e não tem quaisquer interesse financeiro nas operações que envolvam o objeto desta avaliação.

Esse trabalho é interiramente atrelado as premissas, ressalvas, limitações e referências encontradas no Anexo II deste relatório.

5. DO IMÓVEL

Conforme vistoria efetuada na data elencada no item 02, registra-se que o objeto em estudo contém área edificada de 144,46m² segundo certidão de área construída nº 211471/2021 emitida em 26/10/2021, ilustrado na figura abaixo:

Certidão

CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Número: 211471/2021 Data Geração: 26/10/2021

CERTIFICA que, compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, foi atribuído ao imóvel abaixo identificado, a seguinte área de construção, para fins de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) os seguintes termos:

Identificação		
Inscrição	13.0108.0021	IdFísico: 31143
Local do Imóvel	18600-000 - Rua DOUTOR JOAO CANDIDO VILLAS BOAS, 0000	
Bairro e Loteamento	VILA NOVA BOTUCATU Quadra: Q.-OFF Lote: L.-006	

Exercício	Área Construída
2021	144.46

Fonte: Prefeitura Municipal de Botucatu (adaptado), 2021.

A respectiva construção está ligada a área edificada existente do lote confrontante nº. 05, cuja matrícula atual está unificada ao lote nº. 04 sob o registro nº. 5158, de propriedade do Sr. Renato Alberto Ribeiro Protetti e Sra. Helena Martyniuk Protetti.



PARAGRAFO ÚNICO: A veracidade das informações na íntegra da respectiva certidão poderá ser verificada na seguinte página da internet: <https://www.botucatu.sp.gov.br/iptu>. Já as matrículas poderá ser verificada junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu – SP.

5.1 DESCRIÇÃO

CARACTERÍSTICAS BÁSICA DO OBJETO	
IDADE APARENTE :	12 (doze) anos
ESTADO DE CONSERVAÇÃO :	Regular (C)
CIRCULAÇÃO :	Horizontal - Pedestre
COMPOSIÇÃO DA PROPRIEDADE :	01 sala de TV com escritório, 01 dormitório com suíte, 01 dormitório com closet e escritório, 01 suíte social, hall de entrada, corredor, gradil em alvenaria e cerca viva, calçada ao entorno da edificação, áreas ajardinadas, portão manual.
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS :	Regular (C)
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS :	Regular (C)
ACABAMENTO EXTERNO :	Regular (C)
ESTACIONAMENTO :	Inexistente

ACABAMENTOS INTERNO			
AMBIENTE	PISO	PAREDES	FORRO
Hall	Pedra em ardósia	Pintura	Laje
Corredor	Carpete	Pintura	Laje
Dormitórios	Carpete	Pintura	Laje
Banheiros	Cerâmico	Azulejos	Laje
Closet	Carpete	Pintura	Laje
Sala	Carpete	Pintura	Laje
Escritórios	Carpete	Pintura	Laje

QUADRO DE ÁREAS			
PRIVATIVA	COMUM	TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
Aprox. 144,46 M²	Aprox.; 105,54 M²	Aprox.; 250,00 m²	*



5.2 IMAGEM

FOTOGRAFIAS



Edificação objeto ligada ao lote confrontante nº. 05 e 04 e área ajardinada.



Edificação objeto, portão, iluminação externa, janelas, ar-condicionado, antena e camera.



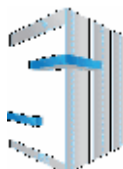
Corredor acesso a edificação objeto.



Hall edificação objeto.



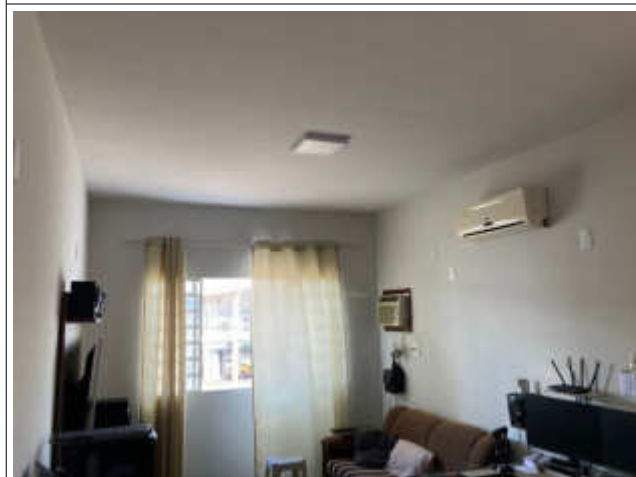
	
Calçamento, condutores pluvias e arborização.	Calçamento, janelas e antena.
	
Confrontante lote nº. 07	Confrontante lote nº. 07
	



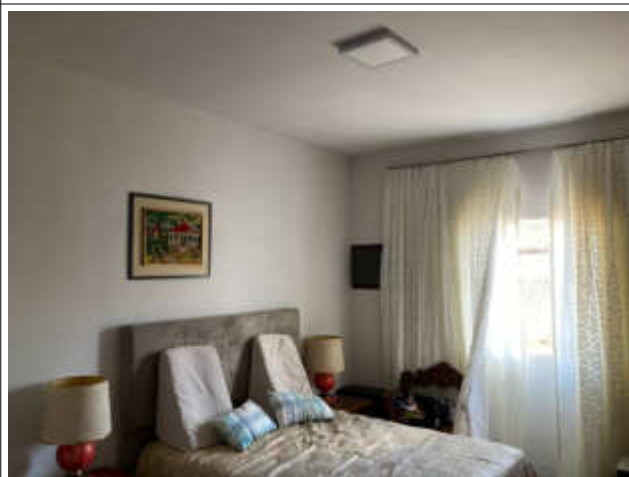
Corredor de acesso (fundos) - Confrontante lote nº.
05 e 04 e Confrontante lote nº. 07



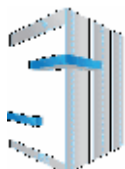
Corredor interno



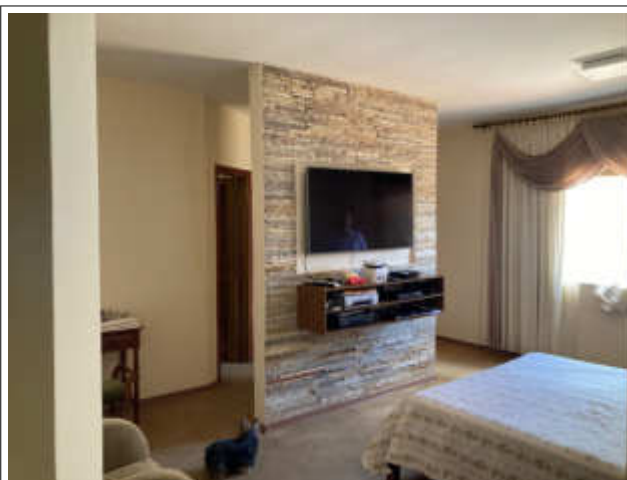
Sala TV e Escritório



Dormitório 01



Dormitório 01 - Suite



Dormitório 02



Dormitório 02 - Closet



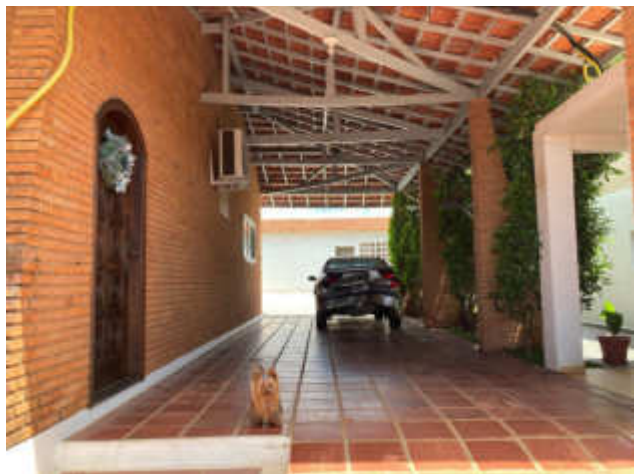
Dormitório 02 – Escritório / Closet



WESLEY AVANCE
ENGENHARIA



Suíte social



Garagem – acesso pelo lote confrontante nº 05 e 04.



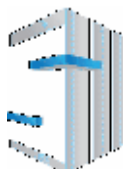
Gradil em alvenaria e cerca viva – lado esquerdo



Vista interna - portão social e garagem, acesso pelo lote confrontante nº 05 e 04.

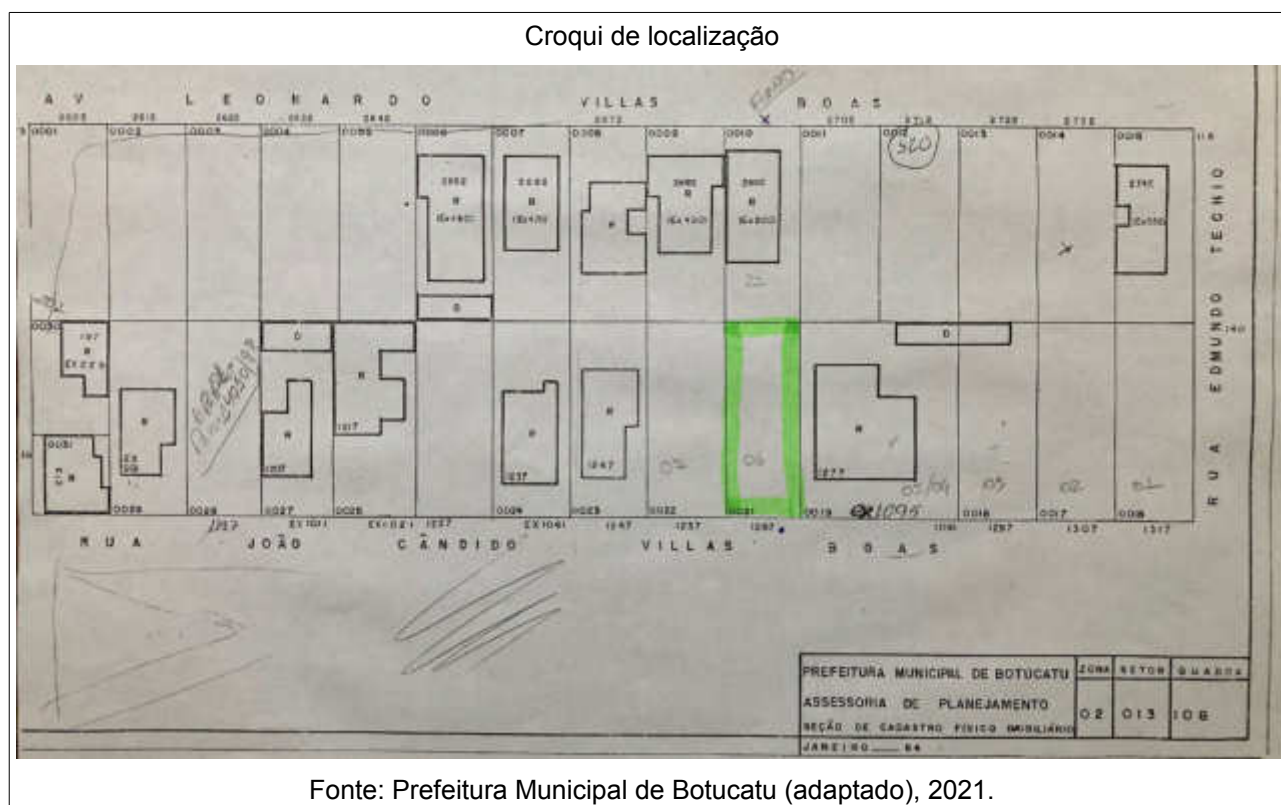


Gradil em alvenaria e cerca viva – lado direito



5.3 LOCALIZAÇÃO

A propriedade objeto deste relatório encontra-se localizado na Rua Dr. João Candido Villas Boas ou (antiga Rua 07). Coordenadas geodésicas na Latitude 22°52'03"S e Longitude 48°27'28"W.



Fonte: Prefeitura Municipal de Botucatu (adaptado), 2021.

O local está situado no, 2º subdistrito, Vila Nova Botucatu, CEP: 18.608-226 no município de Botucatu - SP, sendo esta uma região de zona predominantemente urbana.

5.3.1 Descrição do entorno

A região vizinha ao imóvel é predominantemente ocupada por residências unifamiliares e comércios locais.



Citaremos alguns pontos de referência próximos a propriedade:

- **Central Supermercado** – Aprox. 800 (oitocentos) metros
- **(Equipamentos e materiais de construção) Casa Fusco** – Aprox. 700 (setecentos) metros
- **(Escola) EE Euclides de Campos Carvalho** – Aprox. 01 (um) quilômetro
- **(Restaurante) Rei do Galeto** – Aprox. 600 (seiscentos) metros
- **(Pet shop) Bichos &** – Aprox. 400 (quatrocentos) metros
- **(Faculdade) Unifac** – Aprox. 1,50 (um quilômetro e quinhentos metros)

Na imagem abaixo podemos visualizar as situações elencadas acima:





5.3.2 Infraestrutura

A região contém melhoramentos básicos, tais como: energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, rede de dados, água, esgoto, arborização e entrega postal. Todas as vias contém pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais e coleta de lixo.

5.3.3 Transportes e acesso

O imóvel possui fácil acesso a principais pontos da cidade e rodovia, quando utiliza-se a avenida Leonardo Villas Boas, Camilo mazoni, Doutor Jaguaribi e Deputado Dante Delmanto, seja no sentido centro, bairro ou rodovia (Marechal Rondon). O transporte público e privado também são de fácil acesso para os que residem na região, pois as avenidas supra citada são de extrema importância para o escoamento do fluxo veicular para os bairros adjacentes, central e rodovias.

5.4 PLANEJAMENTO URBANO

5.4.1 Zoneamento

O objeto deste relatório encontra-se em uma zona mista. Elencamos abaixo as compatibilidade de usos e restrições urbanísticas. A saber:

Zona*	Classe**	Recuo - laterais / fundo	Recuo - frontal	T.O***	C.A****	Vagas
Z-3	R1	Não se aplica	02 (dois) metros	0,65	1	01 / und.

* **Zoneamento do município**

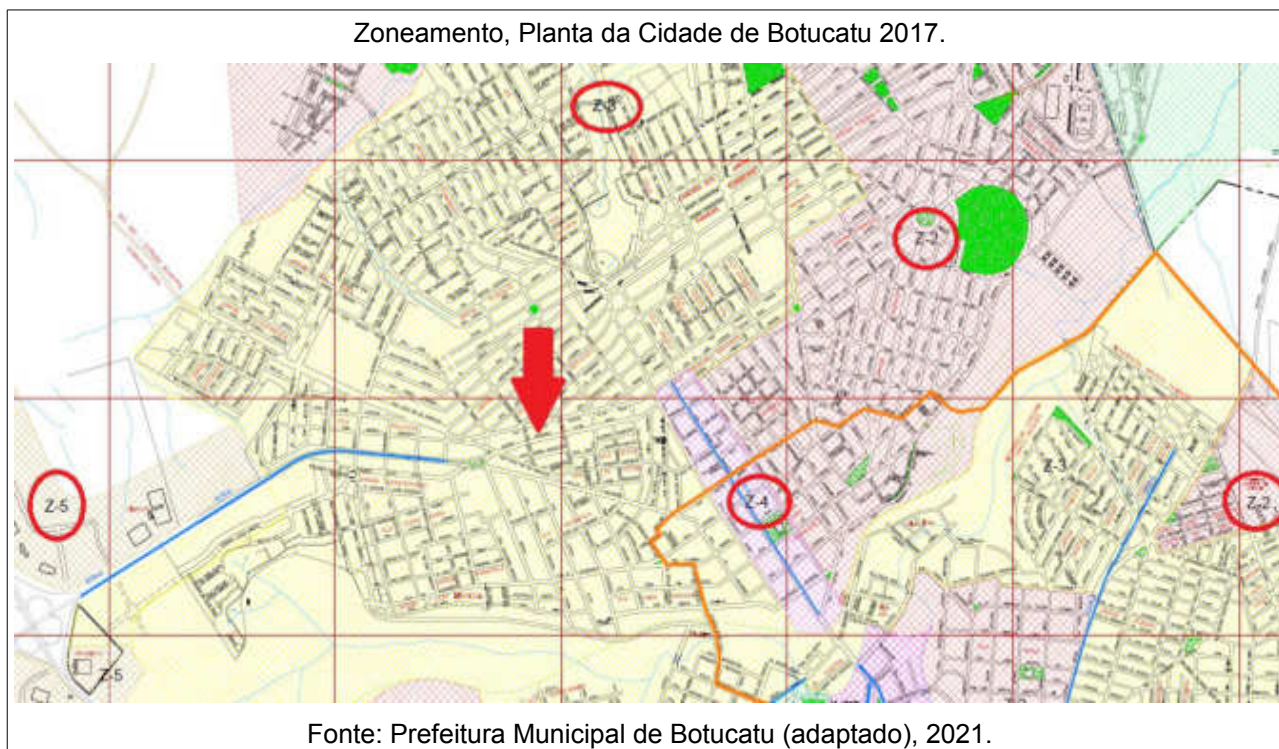
** **R1 = Unidade habitacional unifamiliar por lote, isolada ou geminada de um ou mais pavimentos.**

*** **Taxa de ocupação = 65% (sessenta e cinco) por cento**

**** **Coefficiente de aproveitamento = 01 vez a área do terreno (básico)**



Na imagem abaixo podemos visualizar a planta do município de Botucatu, estado de São Paulo, para o zoneamento supracitado.



6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Para fins de cálculo de valor, levamos em conta que o objeto em questão não consta qualquer título alienado, nenhuma pândencia fiscal ou registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

6.1 TITULAÇÃO

A propriedade objeto deste relatório está cadastrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu – SP, sob a matrícula nº 6.172, conforme certidão juntada nos autos Fls. 103 e Fls. 104, onde o Sr. RENTATO ALBERTO RIBEIRO PROTETTI e a SRA. HELENA MARTYNIUK PROTETTI constam como legítimos proprietários do mesmo.



6.2 DISPÊNDIOS

A propriedade está registrada sob o nº de inscrição: 13.0108.0021, ID Físico: 31143, junto ao cadastro da Prefeitura Municipal de Botucatu – SP. Conforme consulta pública de 02 (segunda) via de IPTU através do site da Prefeitura Municipal de Botucatu para o exercício de 2021, segue informações básicas:

- Área Terreno: 250m²
- Área Edificada: 144,46m²
- **Valor do Imposto: R\$ 838,34**
- Proprietário: GENESIO AP BIAGIO
- Responsável: GENESIO AP BIAGIO

PARAGRAFO ÚNICO: A veracidade das informações na íntegra poderá ser verificada na seguinte página da internet: <https://www.botucatu.sp.gov.br/iptu>

6.3 CADASTRO

Conforme consulta pública do espelho de cadastro em 27/10/2021 (Numero: 211668/2021, ID Físico: 31143) para o exercício de 2021, segue informações básicas:

- Responsável: GENESIO AP BIAGIO
- Local do imóvel: 18600-000 – Rua DOUTOR JOÃO CANDIDO VILLAS BOAS, 0000
- Bairro e loteamento: VILA NOVA BOTUCATU, quadra: Q-0FF, lote:L-006
- Área Terreno: 250m²
- Área Edificada: 144,46m²
- Valor Venal Territorial: R\$ 5.251,12
- Valor Venal Edificação: R\$ 30.723,13
- Valor Venal imóvel: R\$ 35.974,25



- Outros proprietário: GENESIO AP BIAGIO
- Outros proprietário: RENATO A RIBEIRO PROTETTI

PARAGRAFO ÚNICO: A veracidade das informações na íntegra poderá ser verificada na seguinte página da internet: <https://www.botucatu.sp.gov.br/iptu>

6.4 PENDÊNCIAS

A propriedade objeto deste relatório possui pendências para regularização ante aos órgãos competentes elencados abaixo:

6.4.1 Prefeitura Municipal de Botucatu-SP.

- Cadastro; irregular (pendente de regularização junto ao setor)
- Situação fiscal; irregular (guia de ITBI não emitida e/ou quitada, boleto de ISS da construção não emitido e/ou quitado).
- IPTU; débitos ano 2021 e débitos inscrito em dívida ativa anos (2015, 2016, 2018, 2019, 2020).
- Área edificada; não possui alvará de licença para construção.
- Área edificada; não possui projeto executivo aprovado.
- Área edificada; não possui auto de conclusão e habite-se da construção.

PARAGRAFO ÚNICO: A veracidade das informações na íntegra poderá ser verificada na seguinte página da internet: <https://www.botucatu.sp.gov.br/iptu>, e por atedimento presencial no setor DIPROURB da prefeitura municipal de Botucatu-SP.

6.4.2 Receita Federal do Brasil

- Área edificada; não possui inscrição no Cadastro Nacional de Obra – CNO.
- Área edificada; não possui emissão do Aviso de Regularização de Obra – ARO.



6.4.3 Ministério do Trabalho e Emprego

- Área edificada; não possui recibo de comunicação de obra SCPO – Sistema de comunicação prévia de Obras.

6.4.4 Ministério da Previdência Social

- Área edificada; não possui emissão e/ou recolhimento da guia da previdência social – GPS da obra.

6.4.5 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

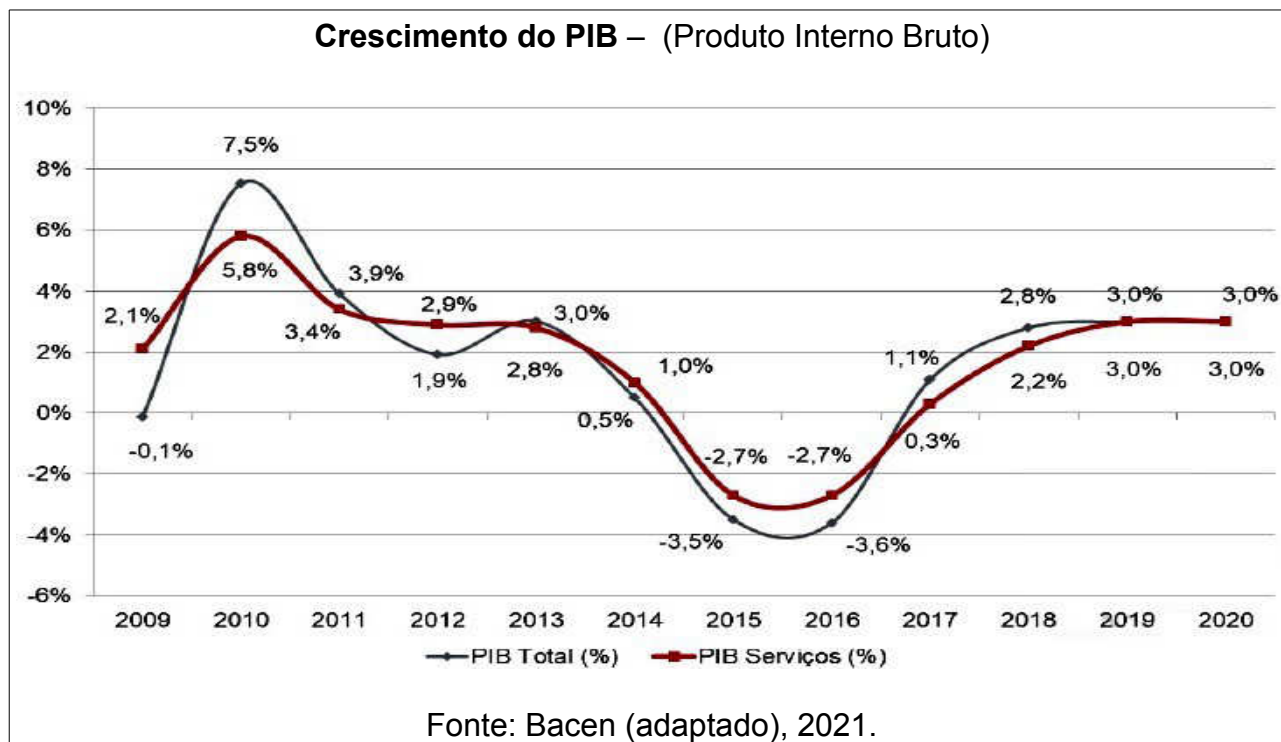
- Área edificada; não possui termo de abertura de obra efetuado em Caderneta de Obra.
- Área edificada; não possui emissão e/ou recolhimento de ART - Anotação de responsabilidade técnica por profissional competente para referente ao projeto executivo, execução e direção técnica da obra.

7. MERCADO

Em virtude da instabilidade política e a pandemia na qual estamos atravessando, os principais indicadores da economia mostrou que no ano de 2020 manteve-se estável apesar da contínua retração que vem ocorrendo desde 2014.

7.1 CENÁRIO MACROECONÔMICO

Conforme expectativas do *Bacen*, a projeção de crescimento mantém-se estagnado se compararmos com os anos anteriores. O gráfico abaixo exemplifica melhor este cenário.



A desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil ocorre devido a alguns fatores relevantes. A saber:

- Impostos elevados e aumento de tarifas públicas;
- infraestrutura básica frágil, tais como: (portos, aeroportos e ferrovias com eficiência e competitividade de baixo padrão), além de riscos de racionamento de água e energia, que gera impactos direto em todos os setores da economia.
- Os obstáculos que o governo enfrenta diante de um cenário político-econômico desfavorável, para obter aprovações e implementar com destreza as medidas previstas de ajuste fiscal e controle da pandemia.

7.2 ASPECTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

É sabido que o mercado brasileiro foi castigado com a pandemia e o



crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi expressivamente impactada devido ao aumento do nível de desemprego no país, dada a insegurança concebida pela instabilidade econômica. Diante deste cenário conclui-se que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção, houve enorme redução em sua procura.

O setor imobiliário comporta-se de maneira cíclica, com altas e baixas (demanda e oferta), cujas variações são decorrentes do desempenho da economia.

O mercado imobiliário depara-se em fase inicial de recuperação visto que construtoras e incorporadoras tendem a diminuir seus estoques, o crédito imobiliário mais acessível somados as revisões de crescimento do PIB, são alguns fatores evidentes que ilustram tal situação. De certa forma podemos dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional acompanha paralelamente à conjuntura macroeconômica.

7.3 DIAGNÓSTICO

Conforme pesquisa realizada na região objeto deste estudo, podemos dizer que existem ofertas de imóveis de características semelhantes, com valores entre R\$ 1.904,76 e R\$ 2.807,02/m² privativo, dependendo da localização, padrão e idade das construções.

O desenvolvimento econômico do país mostrou-se favorável, operando com taxas de juros abaixo da média, indicando uma melhora do cenário recessivo que vinha alongado-se até então. Entretanto, a conjuntura política do país continua incerta e negativa, fazendo com que potenciais investidores ajam com cautela em suas decisões, seja para aquisição ou venda de um imóvel.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um índice médio de atratividade.



7.3.1 Análise SWOT

PONTOS FORTES :	• Edificação em bom estado de conservação. • Topografia do terreno. • Boa localização, próximo a supermercado, restaurantes, faculdade, escola e outros.
PONTOS FRACOS :	• Distância do centro da cidade. • Avenidas ao entorno com intensa movimentação veicular e ruídos excessivos.
OPORTUNIDADES :	• Economia acenando um tímido início de recuperação.
AMEAÇAS :	• Cenário político incerto.

8. AVALIAÇÃO

8.1 METODOLOGIA

Para definirmos a metodologia a ser adotada, alguns aspectos devem ser considerados, visto que os mesmos estão intimamente ligados ao valor final que será agregado ao imóvel, como a finalidade para qual este trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

Diante das informações aqui elencadas, a metodologia será determinada com a finalidade de expressar fidedignamente o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste relatório, o conceito de Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Conforme levantamentos em campo de elementos comparáveis ao avaliando, alguns fatores de equivalência foram aplicados, a saber:

- **Situação:** priorização de amostras de uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- **Tempo:** Preferencialmente são escolhidos elementos que possuem contemporaneidade para com a avaliação que está sendo elaborada.



- **Característica:** Dentro das estatísticas de mercado, deve-se procurar pela similaridade em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento e dentre outros.

Paralelamente a abordagem estatística, elaboramos análises de mercado considerando as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

8.2 VALOR DA VENDA

Levando em consideração os diversos cenários apreciados nesta avaliação para embasar o presente relatório, pesquisou-se ofertas de mercado de imóveis residenciais para que pudessemos obter o valor de mercado para a venda da propriedade em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Quanto as ofertas utilizadas, verificou-se moderado o número de ofertas de imóveis residenciais no entorno. As principais diferenças tratadas e expostas neste laudo, se deram por conta da localização, depreciação e padrão construtivo dos imóveis.

ELEMENTOS COMPARATIVOS						
Item	Localização	Área privativa (m²)	Preço Pedido (R\$/m²)	Fonte de Informação	tipo	Contato
1	Botucatu/SP	85	R\$ 200.000,00	MOLINA imóveis	oferta	(14) 3815-2325 www.molinaimoveis.imb.br
2	Botucatu/SP	189	R\$ 360.000,00	CONCRETO imóveis	oferta	(14) 3811-1212 www.concretoimoveis.com.br
3	Botucatu/SP	150	R\$ 345.000,00	CONCRETO imóveis	oferta	(14) 3811-1212 www.concretoimoveis.com.br



4	Botucatu/SP	170	R\$ 450.000,00	SA imóveis	oferta	(14) 3815-8989 www.saimoveis.com.br
5	Botucatu/SP	135,06	R\$ 270.000,00	SA imóveis	oferta	(14) 3815-8989 www.saimoveis.com.br
6	Botucatu/SP	185	R\$ 360.000,00	SA imóveis	oferta	(14) 3815-8989 www.saimoveis.com.br
7	Botucatu/SP	130	R\$ 290.000,00	SA imóveis	oferta	(14) 3815-8989 www.saimoveis.com.br
8	Botucatu/SP	171	R\$ 480.000,00	SA imóveis	oferta	(14) 3815-8989 www.saimoveis.com.br

8.3 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis neste trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a Homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

- **Fator oferta:** Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Neste estudo, considerando a situação atual de mercado e todos os demais aspectos descritos nesse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%.
- **Fator localização:** Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica na região.
- **Fator depreciação:** Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seus estado aparente.



- **Fator padrão:** É utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, áreas comuns e de lazer, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto. Como parâmetro de valores do estudo *lbape SP - Valores de edificações de imóveis urbanos – unidades isoladas, 2019.*

8.4 HOMOGENIZAÇÃO

#	V.unit. / Fator Oferta	Fator Local	Fator Deprec.	Fator Padrão	Fator Total	V.unit. Homog.	V.unit. Saneado
1	R\$ 2.352,94	1,0000	1,0252	1,0700	1,0952	R\$ 2.576,94	R\$ 2.576,94
2	R\$ 1.904,76	1,0000	1,0252	1,0700	1,0952	R\$ 2.086,09	R\$ 2.086,09
3	R\$ 2.300,00	1,0000	1,0252	1,0700	1,0952	R\$ 2.518,96	R\$ 2.518,96
4	R\$ 2.647,06	1,0000	1,0252	1,0700	1,0952	R\$ 2.899,06	R\$ 2.899,06
5	R\$ 1.999,11	1,0000	1,0252	1,0700	1,0952	R\$ 2.189,42	R\$ 2.189,42
6	R\$ 1.945,94	1,0000	1,0252	1,0700	1,0952	R\$ 2.131,19	R\$ 2.131,19
7	R\$ 2.230,77	1,0000	1,0252	1,0700	1,0952	R\$ 2.443,14	R\$ 2.443,14
8	R\$ 2.807,01	1,0000	1,0252	1,0700	1,0952	R\$ 3.074,23	R\$ 3.074,23
	MÉDIA					R\$ 2.489,88	R\$ 2.489,88

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elecados acima, obteve-se o valor uniário de **R\$ 2.489,88 / M²**. incluso (terreno, construção e benfeitorias)

9. CONCLUSÃO

Diante do trabalho aqui apresentado neste relatório, estabelecemos os seguintes valores para o objeto em estudo.



WESLEY AVANCE
ENGENHARIA



VALOR DE MERCADO PARA VENDA = (TERRENO)

R\$ = 185.000,00
(cento e oitenta e cinco mil reais).

VALOR DE MERCADO PARA VENDA = (TERRENO + CONSTRUÇÃO E BENFEITORIAS)

R\$ = 359.688,06
(trezentos e cinquenta e nove mil seiscentos e oitenta e oito reais e seis centavos).

Destacamos novamente que este trabalho foi desenvolvido de forma independente e imparcial, totalmente livre de quaisquer envolvimento do profissional responsável e com isenção de ânimos.

BOTUCATU / SP, 04 de Novembro de 2021.

WESLEY DA SILVA AVANCE

Engenheiro Civil / CREA nº 5070015635



ANEXO – I

ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

Segundo a NBR 14653-2 (ABNT, 2004) “[...] a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada, por isso, não é passível de fixação *a priori*. [...]”

Este laudo de avaliação foi classificado como:

FUNDAMENTAÇÃO :	GRAU – II
PRECISÃO :	GRAU – II



ANEXO – II

PREMISSAS, RESSALVAS, LIMITAÇÕES E REFERÊNCIAS.

Este laudo foi elaborado conforme nossas melhores práticas, e estão sujeitas as condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

A-) o título de propriedade fornecido é firme, assim como sua posse. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;

B-) o objeto possui comprometimentos de natureza (técnica, fiscais, documentais, licenças e dentre outros) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;

C-) o objeto apresenta pendências legais que inviabilizam seu desenvolvimento imobiliário;

D-) o objeto encontra-se em desacordo com as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes;

E-) não há indícios de contaminação no solo e/ou que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;

F-) o objeto não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas;

G-) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida na propriedade está ou pode ser licenciada pelas autoridades competentes;

H-) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público;

2. O relatório final foi baseado nas informações disponibilizada no processo pelo contratante as quais são consideradas precisas, completas e corretas.



3. Não foi realizado levantamentos topográfico, ambientais e/ou estruturais.
4. Na ausência de informações precisas, adotamos premissas e estimativas baseadas no conhecimento. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, porém não garantimos e nem se responsabilizamos por sua veracidade.
5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do imóvel.
6. Reservamos o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou na indentificação de algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho desenvolvido é dirigido ao contratante nomeado neste laudo, o profissional não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venha a assumir posições e decisões com base neste trabalho.
8. O profissional avaliador declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. O profissional não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem prévia autorização por escrito, sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integridade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre



citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

11. Os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

12. Esta avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: 2011**. Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: ABNT. 2011. p. 01-54.

BRAZIL, NAI – **Consultoria e Comercialização Imobiliária**. Disponível em: <<http://www.naibrazil.com.br/pdf>>. Acesso em: 28/10/2021.

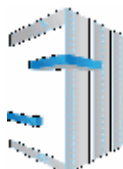
BCB - Banco Central do Brasil. Disponível em:
<<https://www.bcb.gov.br/content/ri/relatorioinflacao/202109/ri202109b3p.pdf>>.
Acesso em: 29/10/2021.

PMB - Prefeitura Municipal de Botucatu. Disponível em:
<<https://www.botucatu.sp.gov.br/iptu>>. Acesso em: 26/10/2021 e 27/10/2021.

RFB - **Receita Federal do Brasil**. Disponível em: <<https://www.gov.br/pt-br/servicos/consultar-cadastro-de-obra-de-construcao-civil>>. Acesso em: 29/10/2021.

MTP - **Ministerio do Trabalho e Previdencia.** Disponível em:
<<https://www.gov.br/trabalho-e-previdencia/pt-br>>. Acesso em: 01/11/2021.

IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo.
Disponível em: <<http://www.ibape-sp.org.br/>>. Acesso em: 03/11/2021.



ANEXO – III

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

Resolução nº 1.925/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 5.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP | **ART de Obra ou Serviço**
28027230211596731

1. Responsável Técnico
WESLEY DA SILVA AVANCE
Título Profissional: Engenheiro Civil
Empresa Contratada:
Nº: 2019475413
Registro: 5070015635-SP
Região:

2. Dados do Contrato
Contratante: PROCESSO N. 1003447-38.2020.8.26.0079
Endereço: Praça SOLE DINUCCI FERNANDES
Complemento:
Cidade: Botucatu
Estado: DECISÃO Fm. 38
Valor: R\$ 5.000,00
Data de emissão: 26/10/2021
Tipo de Contrato: Pessoa Jurídica de Direito Público
Objeto Institucional:
CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93
Nº:
Bairro: JARDIM RIVIERA
UF: SP
CEP: 18606-572
Vinculado a Art nº:

3. Dados da Obra/Serviço
Endereço: Rua DOUTOR JOÃO CÂNDIDO VILLAS BOAS
Complemento: Lote 5 - Quadra: FF
Cidade: Botucatu
Data de início: 27/10/2021
Previdido de Término: 05/11/2021
Coordenadas Geográficas: 22°52'53"S 48°27'38"W
Finalidade: Judicial
Proprietário: RENATO ALBERTO RIBEIRO PROTETTI E OUTRO
Nº:
Bairro: VILA NOVA BOTUCATU
UF: SP
CEP: 18606-226
Código:
CPF/CNPJ: 834.838.986-53

4. Atividade Técnica

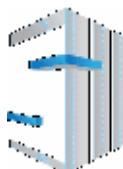
Execução	Avaliação	Avaliação de Terreno para pericia judicial	Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Edificação	250,00000	metro quadrado
	Avaliação	Edificação	144,46000	metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações
ESTA ART VISA ATENDER AO PROCESSO N. 1003447-38.2020.8.26.0079, AUTORE: Luis Antonio Cesar, RÉU: RENATO ALBERTO RIBEIRO PROTETTI E OUTRO.

6. Declarações
Adequabilidade: Declaro que as regras de adequabilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação vigente e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

WESLEY DA SILVA AVANCE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-SP 5070015635



WESLEY AVANCE

ENGENHARIA



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHARIA DE BOTUCATU

8. Assinaturas

Depto ser verdadeiras as informações acima

BOTUCATU 03 de NOVEMBRO de 2021

Local data

WESLEY DA SILVA AVANCE - CPF: 359.827.618-42

PROCESSO N. 1003447-38.2020.8.26.0079 - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 01/11/2021

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230211596731

Versão do sistema

Impresso em: 03/11/2021 11:09:14

WESLEY DA SILVA AVANCE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-SP 5070015635