RAFAEL DORICO
Engenheiro Civil
Especialista em perícias e avaliações de engenharia
Crea: 5069699146

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU-SP

PROCESSO N.º 0009940-78.2002.8.26.0079

RAFAEL DORICO, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **Cumprimento de sentença - Duplicata** requerida por **Bunge Fertilizante Sa** em face de **Nilson Jose Bertaglia**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento

Botucatu, 22 de setembro de 2025

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

SUMÁRIO

1 – PRELIMINARES 3
2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO 3
3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO 4
4 - AVALIAÇÃO 5
4.1 Dados Gerais do Município 5
4.2 Localização 6
4.3 Relatório fotográfico 8
4.4 Dados e características do imóvel 10
4.5 Metodologia da avaliação do imóvel 10
4.6 Tratamento por fatores 12
4.7 Avaliação 14
4.8 Pesquisa de dados 15
5 - CONCLUSÃO 16
6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

RAFAEL DORICO
Especialista em perícias e avaliações de engenharia
Engenheiro Civil
Crea: 5069699146

1 – PRELIMINARES

Em atenção aos Despachos de fls. 231 e 1479, o objetivo da perícia é de realizar a avaliação do imóvel de matrícula 10.363 do 2º CRI de Botucatu.

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local dos imóveis, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes.

A vistoria foi realizada no dia 07 de agosto de 2025, quinta-feira às 09:30, no imóvel descrito como Lote de terreno sob nº 6, da quadra H, com frente para a Rua 1, no loteamento denominado Parque dos Laranjais (extinto pela Prefeitura), Botucatu/SP.

As partes não apresentaram quesitos e não indicaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos.

2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Segundo a NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no mínimo quanto à precisão como grau III. Normas observadas na emissão deste relatório são:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Normas e Perícias de Engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

4 - AVALIAÇÃO

4.1 Dados Gerais do Município

Botucatu é um município brasileiro do estado de São Paulo, distante 235 km da capital estadual, São Paulo, à qual se interliga pelas rodovias Marechal Rondon e Castelo Branco. Localiza-se a 22º53'09" de latitude sul, 48º26'42" de longitude oeste. Está a 840 metros de altitude e seu clima é classificado como subtropical úmido.

A população estimada em agosto de 2019 era de 144 820 habitantes. O município é formado pela sede e pelos distritos de Rubião Júnior e Vitoriana.

O marco zero do município está localizado na Praça Emílio Pedutti ("Praça do Bosque"). O município possui clima ameno (temperatura média de 20° C) e altitude relativamente elevada, que varia de 756 metros na baixada (antigo matadouro) a 920 metros no Morro de Rubião Júnior (ponto mais alto).

A figura abaixo mostra a localização do Município no Estado de São Paulo:

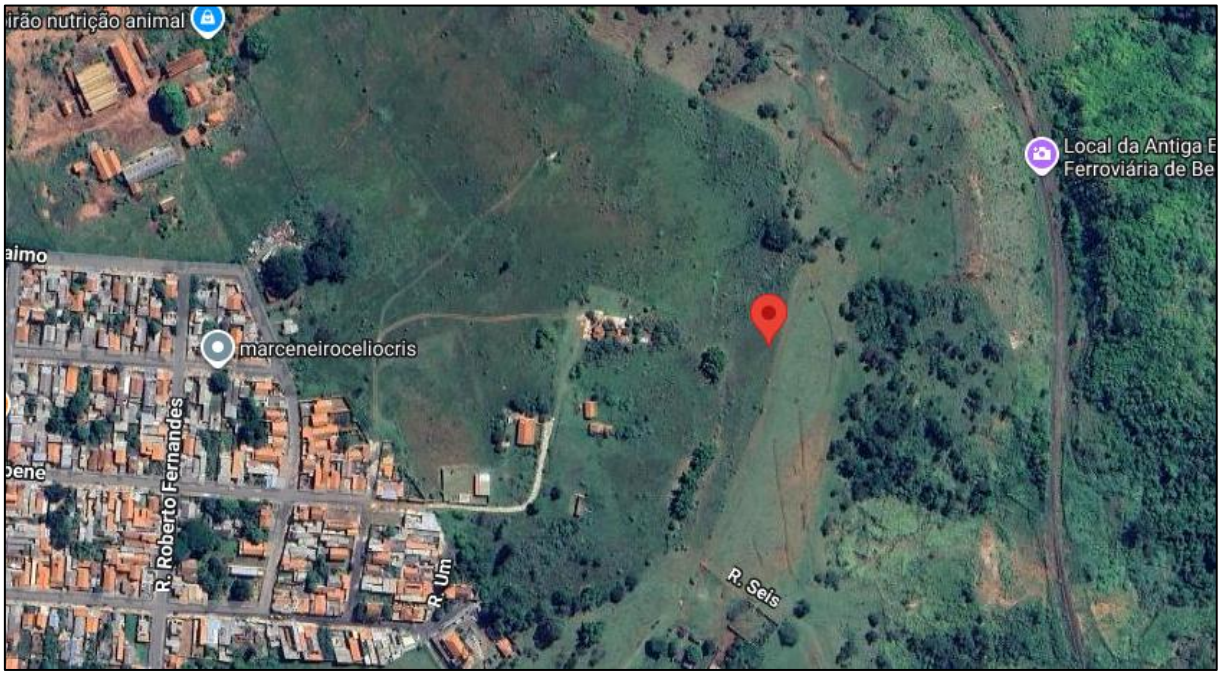


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

4.2 Localização

O imóvel está situado na área onde seria o loteamento denominado Parque dos Laranjais (extinto), Botucatu/SP, conforme demonstram os mapas a seguir:

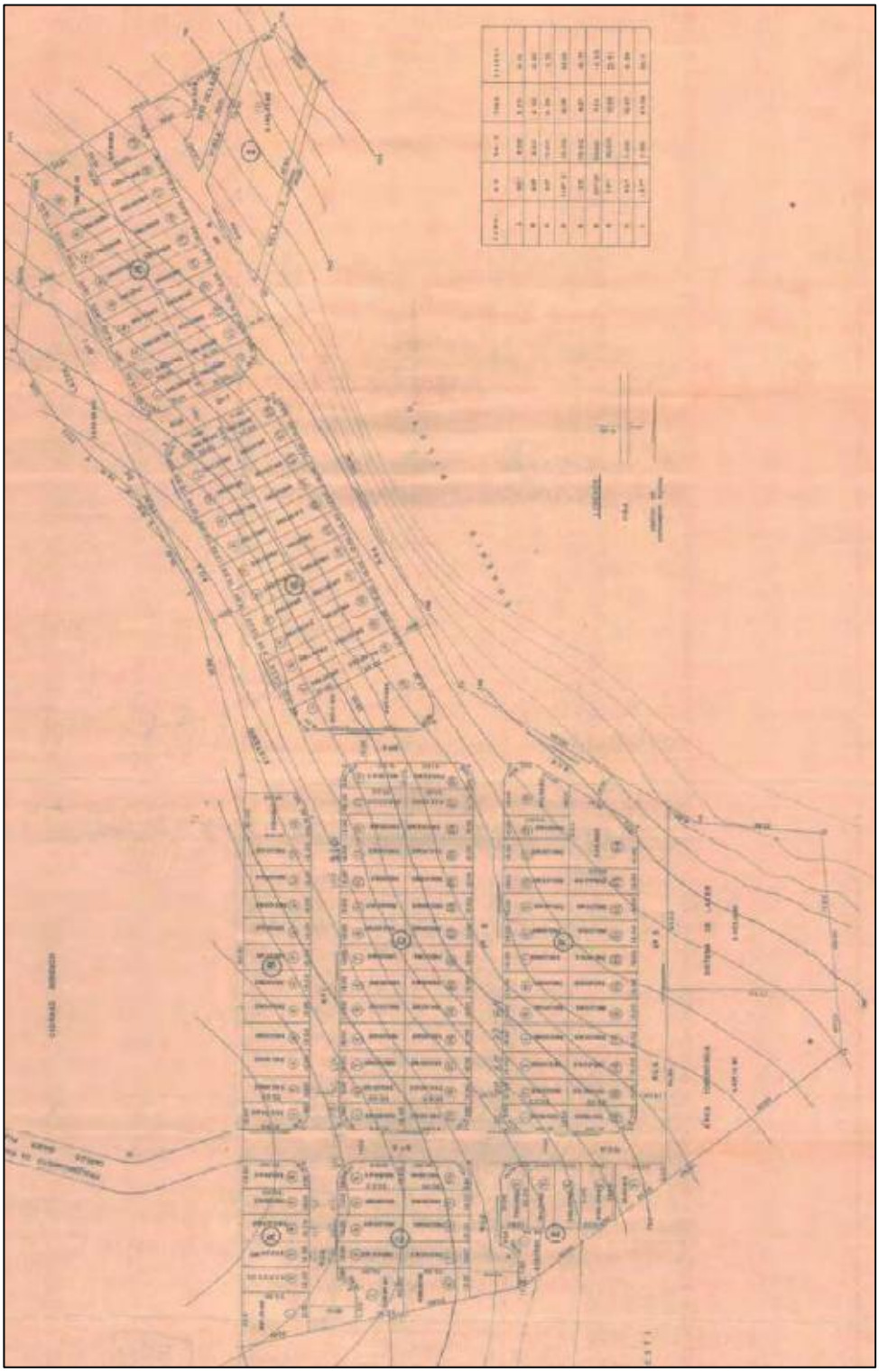




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

RAFAEL DORICO
Engenheiro Civil
Especialista em perícias e avaliações de engenharia
Crea: 5069699146

A imagem a seguir representa a planta do loteamento Parque dos Laranjais, o qual foi extinto sem a execução pelo Município.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

4.3 Relatório fotográfico





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

RAFAEL DORICO
Especialista em perícias e avaliações de engenharia
Engenheiro Civil
Crea: 5069699146



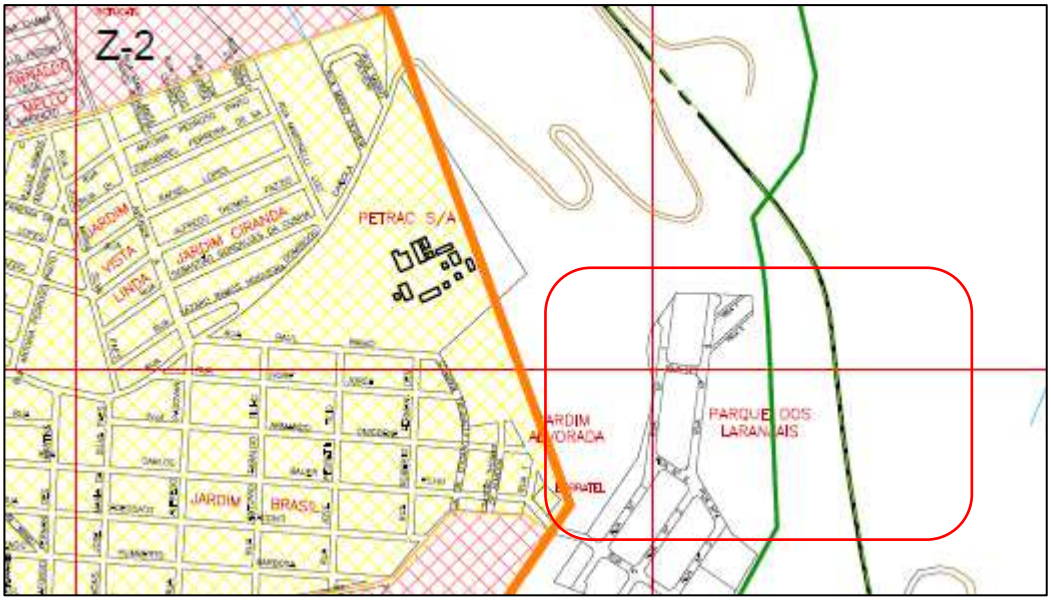


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

4.4 Dados e características do imóvel

O imóvel possui área de 360,00 m², situa-se distante cerca de 3,5 km do centro da cidade. Conforme citado anteriormente, trata-se de uma área onde seria realizado um loteamento, contudo foi extinto e arquivado pelo Município.

Desse modo, atualmente situa-se fora do perímetro urbano, de acordo com os mapas de normas da cidade.



4.5 Metodologia da avaliação do imóvel

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP", utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda, a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base o método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do imóvel.

O valor do imóvel foi obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, aplicado a partir do tratamento por fatores. Neste método o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

4.6 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para o estudo em questão, os fatores aplicáveis foram: Fator área; Fator zoneamento urbano e possibilidade de aproveitamento da área; localização; e oferta.

Para o **fator área** foi utilizada a fórmula abaixo, com o objetivo de sanear as amostras diante das dimensões das áreas encontradas:

Este fator serve para corrigir os valores dos imóveis pesquisados, tendo por base as respectivas áreas com relação à área em análise e consequentemente o valor do imóvel avaliando.

$$F_A = \frac{S_p}{Sa}^{1/4}$$ Para diferenças menores que 30 %

$$F_A = \frac{S_p}{Sa}^{1/8}$$ Para diferenças maiores que 30 %

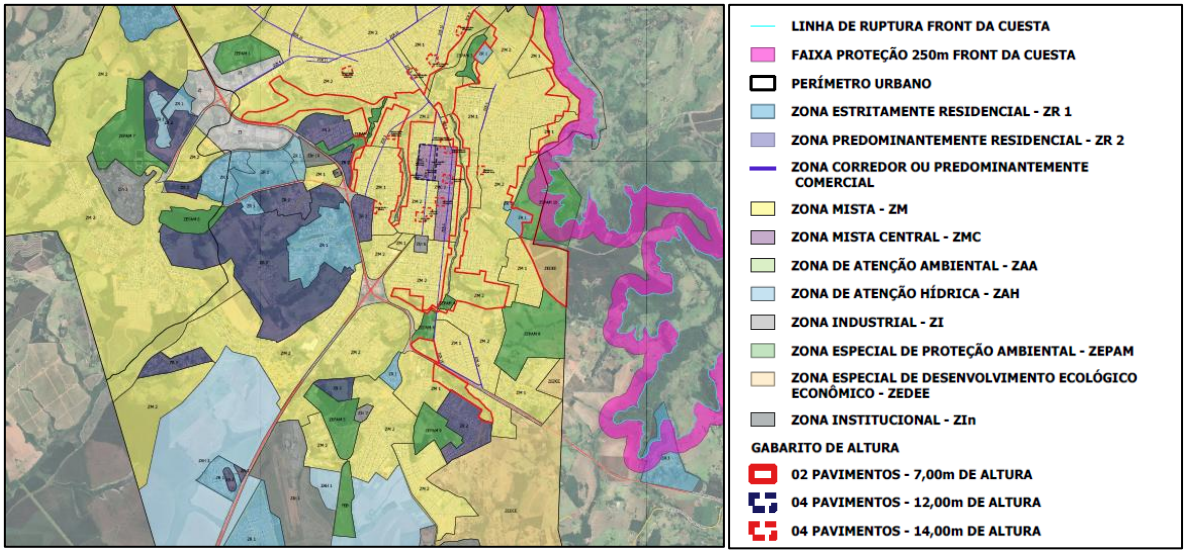
Onde:

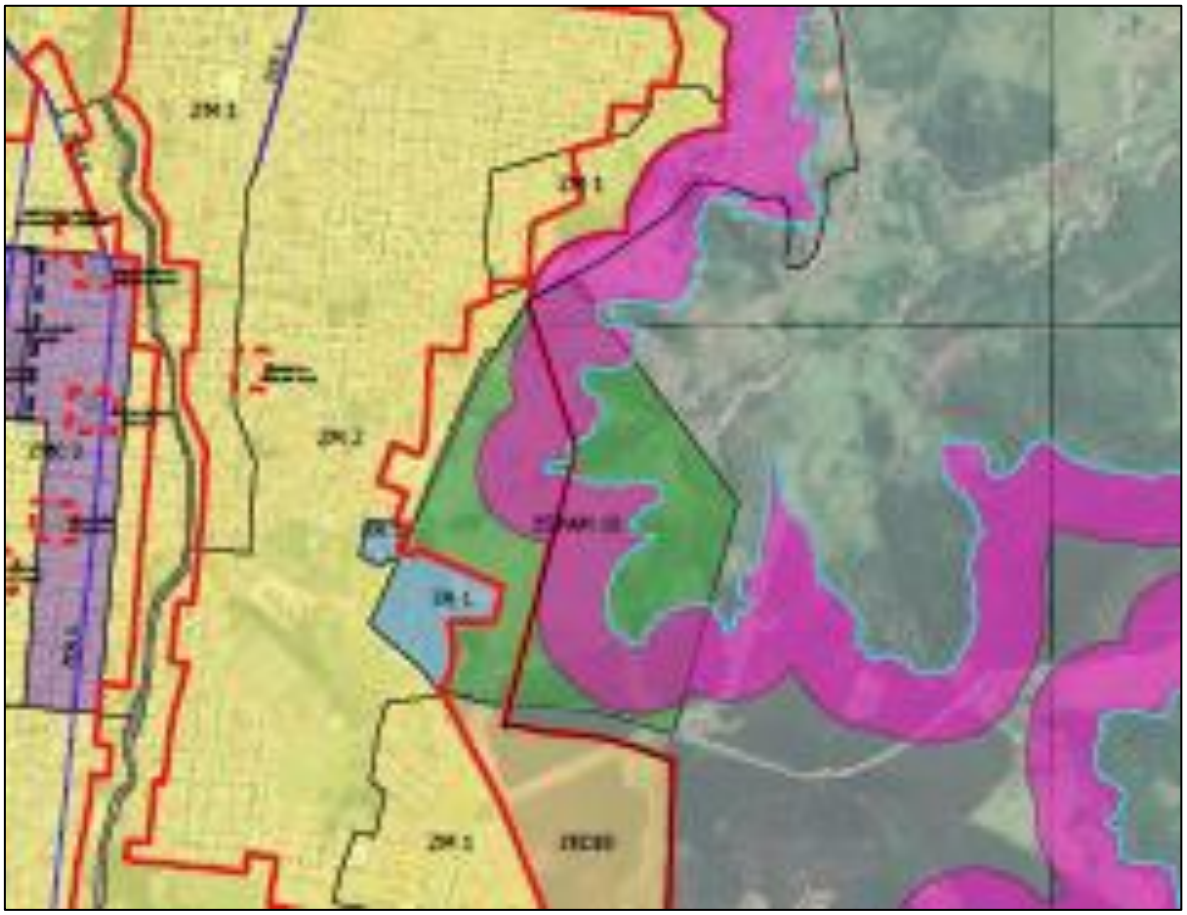
Sp = Área do imóvel pesquisado

Sa = Área do imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

O **fator zoneamento urbano** foi calculado através da localização dos lotes em relação às zonas estabelecidas pelo município e sua possibilidade de uso, de acordo com as leis. **Na avaliação na sequência nota-se que há amostras semelhantes, com restrições ambientais e impossibilitadas e executar edificações, assim como há amostras divergentes, que foram devidamente tratadas.**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

4.7 Avaliação

Com a pesquisa de mercado atual foi possível obter 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por fatores, como segue:

TRATAMENTO DE DADOS - PESQUISA DE MERCADO										
	Valores				Fatores homogeneizantes				Valor Ajustado (R$/m²)	
	Área m²	Valor Total (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Fator Oferta	Fator Área	Zoneamento - possib. de uso da área / Restrições ambientais		F. hom		
1	200000	R$ 7.500.000,00	R$ 37,50	0,9	2,12	1,00	ZEDEE	2,0034	R$	75,13
2	20033	R$ 500.000,00	R$ 24,96	0,9	1,95	1,00	FRONT	2,4746	R$	61,76
3	76600	R$ 4.500.000,00	R$ 58,75	0,9	2,01	1,00	ZEPAM1	1,6281	R$	95,65
4	5000	R$ 250.000,00	R$ 50,00	0,9	1,80	1,00	ZEPAM1	1,6582	R$	82,91
5	114.000	R$ 8.550.000,00	R$ 75,00	0,9	2,03	0,70	FRONT parcial	1,1510	R$	86,33
								Média	R$	80,35
Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança (+30% / - 30% da média) estabelecido, tem-se:							R$ 104,46			
							R$ 56,25			
Dados descartados: -										
									Valor do metro quadrado	
									R$	80,35

Valor final = Valor m² x área

Valor final = R$ 80,35 x 360,00 m²

Valor final = R$ 28.926,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

4.8 Pesquisa de dados

PESQUISA DE DADOS	
1	https://www.expandecorretora.com.br/imovel/area-botucatu-200-000-m/AR0024-EXPJ
2	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Rural/Chacara/Area-Rural-de-Botucatu/5569
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-botucatu-76600m2-venda-RS4500000-id-2582603507/?source=ranking%2Crp
4	https://www.saimoveis.com.br/comprar/Botucatu/Terreno/Padrao/Chacara-Recreio-Boa-Vista/4524
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-brasil-2975666374.html

4.9 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

5 - CONCLUSÃO

A avaliação realizada seguiu as recomendações da norma de avaliações NBR 14653-2. Com o resultado encontrado na avaliação ajustado com fundamentação da norma de modo que não varie mais que 1%, o valor atribuído ao imóvel é de:

Matrícula 10.363 do 2º CRI de Botucatu/SP

Valor da desapropriação:

R$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

RAFAEL DORICO
Especialista em perícias e avaliações de engenharia
Engenheiro Civil
Crea: 5069699146

6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO com 17 (dezessete) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanha também 01 (uma) folha de anexo contendo a matrícula do imóvel.

Declara o Subscritor, sob as penas da Lei, não contemplar no presente ou no futuro qualquer interesse no objeto da presente Avaliação, possuindo tampouco inclinação pessoal alguma com relação à matéria envolvida no presente Laudo nem dele auferindo qualquer vantagem.

Permanece à disposição do MM. Juízo para eventuais esclarecimentos.

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento

Botucatu, 22 de setembro de 2025

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

RAFAEL DORICO
Engenheiro Civil
Especialista em perícias e avaliações de engenharia
Crea: 5069699146

Anexo I – Matrícula do imóvel nº 10.363 do 2º Cartório de Registro de imóveis de Botucatu/SP. (fls. 186/189)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 2ª CIRC. - BOTUCATU - S. P.
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL -

matrícula = 10.363 = | ficha = 1 = | Botucatu, 30 de maio de 1.983.-

O lote de terreno sob nº 6, da quadra H, com frente para a rua 1, no loteamento denominado Parque dos Laranjais, no 1º subdistrito de Botucatu, medindo 12,oo metros de frente, por 30,oo metros da frente aos fundos, dividindo dos lados com os lotes 5 e 7 e nos fundos com o lote 15; encerrando a área de 360,oo m2.-
PROPRIETÁRIA:- Imobiliária e Incorporadora Fenix S/C Ltda., com sede em Botucatu, CGC/MF. nº 50.806.165/0001-23.-
Registro anterior:- Registro nº 1, feito na matricula número 10.314.-

R.1/10.363.- Canc. pela Av. 2 em 9/3/87.-
Por escritura de hipoteca, datada de 19 de abril de 1.983, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, Lº 316, fls. 81, a proprietária, Imobiliária e Incorporadora Fenix S/C Ltda, acima qualificada, hipotecou o imóvel objeto desta à Prefeitura Municipal de Botucatu, CGC. número 46.634.101/0001, com sede em Botucatu, pela quantia de Cr.$ 252.856,82 (duzentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e seis cruzeiros e oitenta e dois centavos), juntamente com outros 61 lotes, que totalizam o valor de Cr.$ ..... 15.677.123,oo.- A hipoteca dos lotes é dada para que a Imobiliária e Incorporadora Fenix S/C Ltda. realize dentro do prazo de vinte e quatro meses a execução completa do cronograma de obras do loteamento por ela feito, mencionado na lei nº 6.766/79, a ser executado em etapas, a saber:- 1)- Rede de abastecimento de água; 2)- Rede elétrica; 3)- Implantação de guias e sargetas.- Os lotes serão liberados da garantia a medida que a loteadora realize o cronograma de obras acima mencionado, mediante a competente vistoria e aprovação pela Assessoria de Planejamento da Prefeitura, autorizando, mediante regular instrumento o cancelamento da hipoteca no tocante aos lotes liberados.- Com as demais cláusulas e condições constantes do título.- Consta da escritura que foi apresentada a Certidão Negativa do IAPAS, sob nº 302, com validade por 6 meses.- Botucatu, 30 de maio de 1.983.- O Oficial Maior:-

Av. 2/10.363.-
Fica cancelada a hipoteca registrada pelo nº 1 nesta matricula, em virtude da garantia ter sido substituída pelos lotes -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BALDINI DORICO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/09/2025 às 09:26 , sob o número WBTU25701091767
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009940-78.2002.8.26.0079 e código DHwplWSj.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 29.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2025 a Outubro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	395 dias	1,049733
Percentual correspondente	395 dias	4,973271 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 30.442,25
Sub Total	(=)	R$ 30.442,25
Valor total	**(=)**	**R$ 30.442,25**

Retornar Imprimir