

JOSÉ LUIS DE LIMA BARROS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 83134-f

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE
DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
BOTUCATU-SP**

PROCESSO Nº 1009274-30.2020.8.26.0079

José Luís de Lima Barros, Corretor de Imóveis Registrado no CRECI/SP nº 83.134-f, Perito Judicial Regulamentado nomeado nos autos da ação que Exequente Santana Mata Construções Ltda me move em relação a Executado Qualyfast Construtora Ltda, processo acima titulado, tendo concluído os trabalhos, vem mui respeitosamente à honrada presença de Vossa Excelência para apresentar o trabalho, fundamentado no incluso.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Um Terreno correspondente 1-B, situado em área formada pelas chácaras 36,37, e 38 da quadra C, do loteamento Chácaras Recreio do Hawaí, 1º subdistrito de Botucatu/sp, assim descrito; inicia-se no ponto 1, ponto este que faz divisa com a chacara 39 e a rua João Francisco Gramglia segue por uma distância de 23,50 metros confrontando com a rua João Francisco Gramuglia até encontrar o ponto 2; deflete à esquerda e segue em linha reta por uma distância de 107,00 metros confrontando com a rua João Francisco Gramuglia até encontrar o ponto 3; deflete à esquerda em curva com segmento de 14,14 metros até encontrar o ponto 4; em divisa com a rua Luiz Silva; por este segue em linha reta por uma distância de 15,85 metros em divisa com a rua Luiz Silva até encontrar o ponto A; deflete à esquerda por uma distância de 12,28 metros em divisa com o lote 1-A até encontrar o ponto B; deflete á direita por uma distância de 44,55 metros em divisa com o lote 1-A até encontrar o ponto C; deste deflete á esquerda por uma distância de 85,18 metros em divisa com o lote 1-A até encontrar o ponto D; deflete á

JOSÉ LUIS DE LIMA BARROS

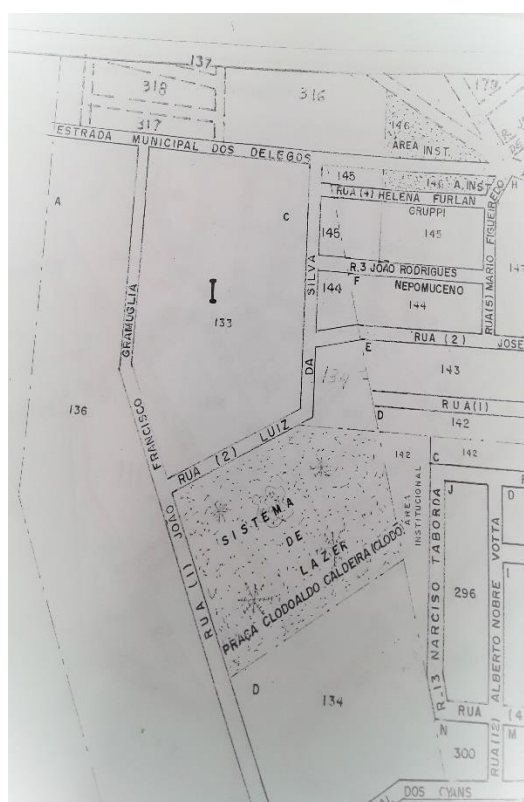
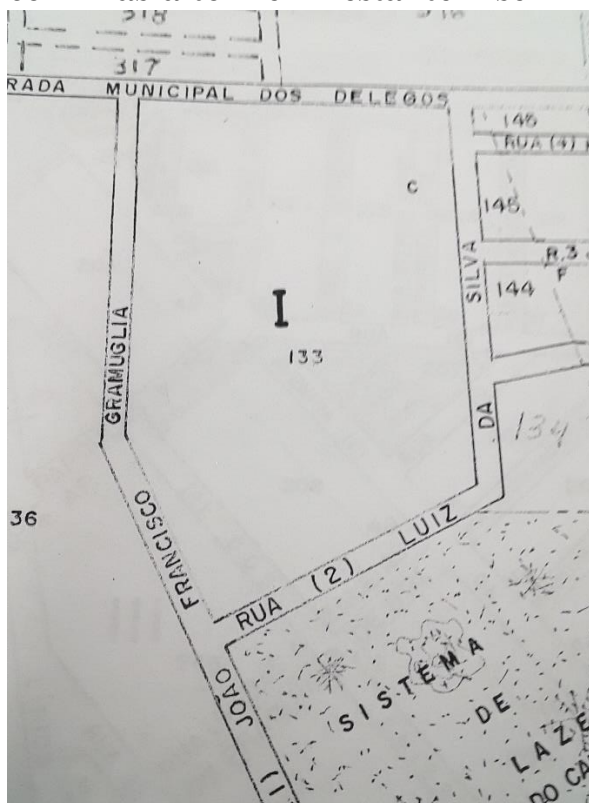
CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 83134-f

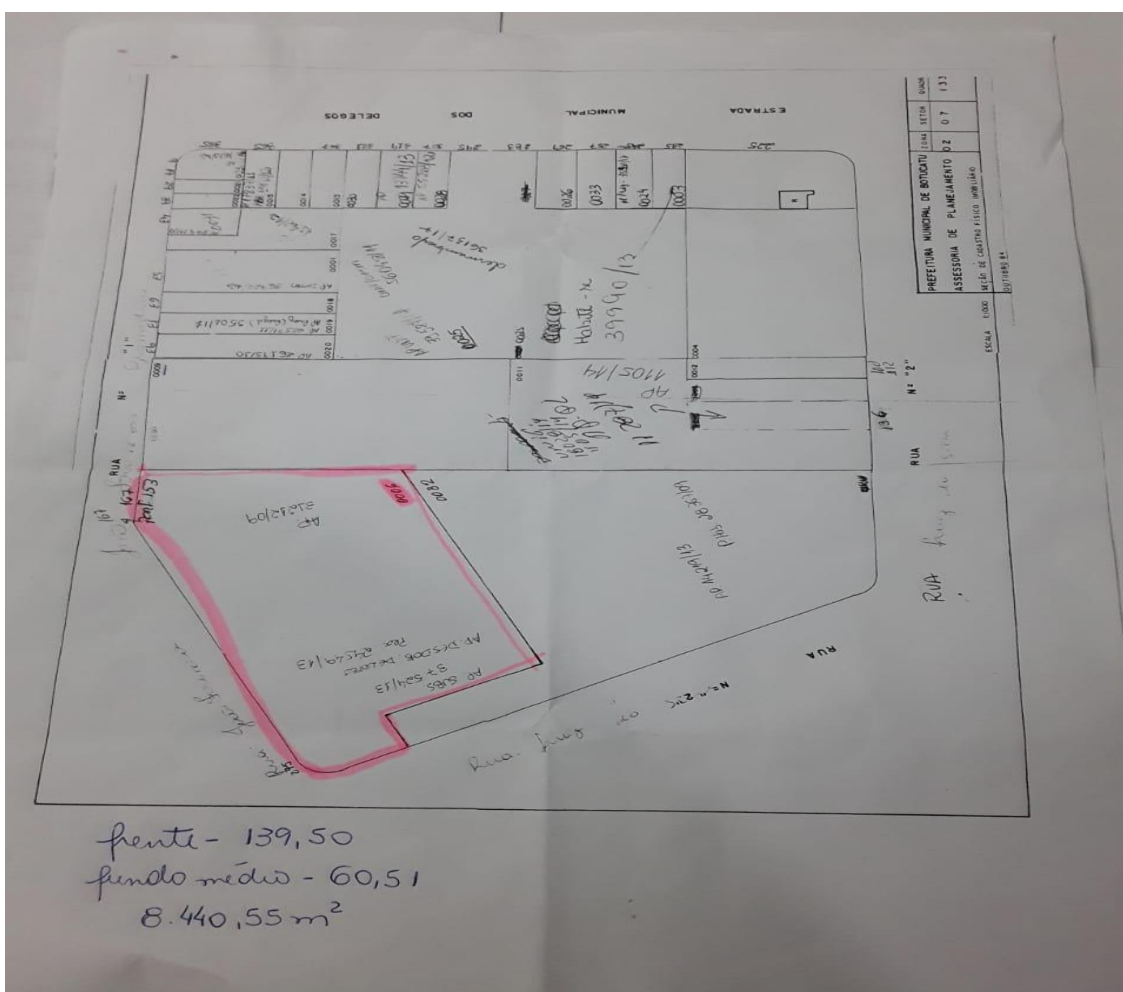
esquerda por uma distância de 69,80 metros em divisa com a chácara 39 até encontrar o ponto 1, ponto inicial desta descrição, encerrando 8.440,55 metros quadrados, localizado na quadra formada pelas ruas Luiz Silva, João Francisco Gramuglia e Estrada Municipal dos Delegos
Matricula nº **49.883** – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu-SP
Cadastro nº **07.0133.0006**.

Conservação: BOA

Terreno tem sua característica denominada POSITIVO onde tem sua posição de declive dos fundos para rua, muito bem localizado, essa rua com asfalto, com luz elétrica e abastecimento de água da Sabesp, fica localizado um quarteirão da rua principal, fácil acesso aos bairros vizinho como: Comerciais e bairro Humberto Popolo conhecida como Cohab 1, o bairro Chácaras Recreio do Hawai tem apenas 5 minutos do centro comercial de Botucatu-sp, serviços de coleta de lixo, ônibus circular para várias localidades sem baldeação, terreno com muita arvores nativas um verdadeiro bosque a rua Luiz Silva não foi aberta apenas consta na prefeitura nos mapas mas “in loco” apenas o inicia com asfalto e restante sem asfalto com bastante matos.



JOSÉ LUIS DE LIMA BARROS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 83134-f



JOSÉ LUIS DE LIMA BARROS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 83134-f



Como o principal método para avaliação, foi o comparativo de mercado e sua localização.



01) Terreno acima mede 300m² valor para venda R\$65.000,00

☆ sp.olx.com.br ↻ ⋮

R\$ 100.000

R\$ 95.000

Terreno à venda, 506 m² por R\$ 95.000,00 - Park Residencial Convívio - Botucatu/SP

Publicado às

[Ligar](#) [Enviar e-mail](#)

REMAX Invest (anunciante)

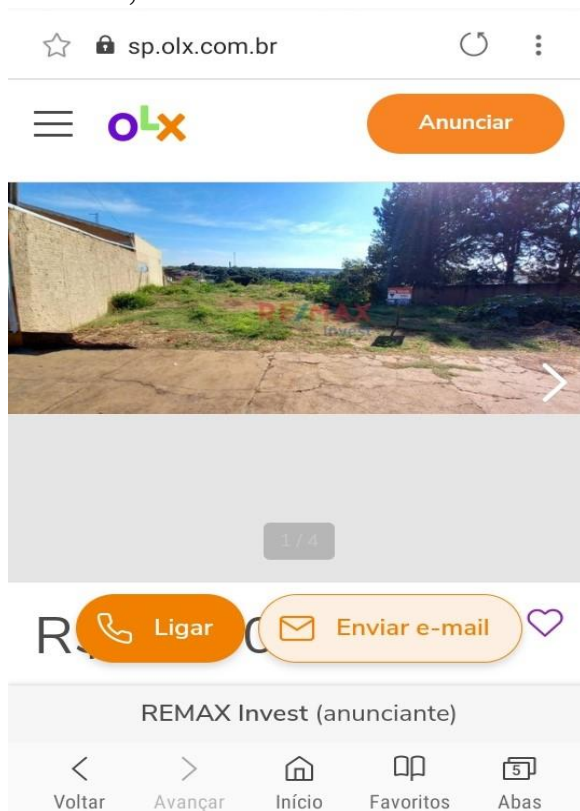
[Voltar](#) [Avançar](#) [Início](#) [Favoritos](#) [Abas](#)

JOSÉ LUIS DE LIMA BARROS

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 83134-f

02) Terreno localizado Park medindo 506m² valor para venda R\$ 95.000,00



03) Terreno localizado Chacara Recreio do Hawaii medindo 299m² valor para venda R\$ 90.000,00

Comparativo 01) terreno de 300m² R\$ 65 mil = R\$216,66 m²

02) terreno de 506m² R\$ 95 mil = R\$187,75 m²

03) terreno de 299m² R\$ 90 mil = R\$301,00 m²

a soma dos valores dos m² dos terrenos R\$705,41/3=

A média dos dos terrenos em metros quadrados é de **R\$ 235,14**

A medida do terreno objeto de avaliação é 8.440,55m² multiplicado por 235,14 que é a média dos terrenos de comparativos, é:

8.440,55 X 235,14 = R\$1.984.710,93 valor do terreno

JOSÉ LUIS DE LIMA BARROS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 83134-f

Valor da avaliação

Avaliado em R\$ 1.984.710,93

(Um Milhão novecentos e oitenta e quatro mil setecentos e 10 reais e noventa e três centavos).

Os critérios para elaboração do laudo de avaliação de imóvel são determinados pela ABNT — Associação Brasileira de Normas Técnicas — e, portanto, seguem padrões e parâmetros que têm como base a NBR 14.653. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO E SUA LOCALIZAÇÃO

Nada mais tendo a apurar, este perito dá por encerrado presente **LAUDO**, que constam 06 folhas impressas de um só lado, e a última datada.

Botucatu-sp, 16 de Junho de 2021

José Luís de Lima Barros
Creci-sp 83134-F
Perito Judicial



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.984.710,93
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2021 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1918 dias	1,321601
Percentual correspondente	1918 dias	32,160069 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 2.622.995,33
Sub Total	(=)	R\$ 2.622.995,33
Valor total	(=)	R\$ 2.622.995,33

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	1.984.710,93
Data inicial	01/06/2021
Data final	01/09/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/06/2021	01/07/2021	0,6000 (%)	1.996.619,19
01/07/2021	01/08/2021	1,0200 (%)	2.016.984,68
01/08/2021	01/09/2021	0,8800 (%)	2.034.734,13
01/09/2021	01/10/2021	1,2000 (%)	2.059.150,92
01/10/2021	01/11/2021	1,1600 (%)	2.083.037,06
01/11/2021	01/12/2021	0,8400 (%)	2.100.534,55
01/12/2021	01/01/2022	0,7300 (%)	2.115.868,45
01/01/2022	01/02/2022	0,6700 (%)	2.130.044,76
01/02/2022	01/03/2022	1,0000 (%)	2.151.345,20
01/03/2022	01/04/2022	1,7100 (%)	2.188.133,20
01/04/2022	01/05/2022	1,0400 (%)	2.210.889,77
01/05/2022	01/06/2022	0,4500 (%)	2.220.838,77
01/06/2022	01/07/2022	0,6200 (%)	2.234.607,95
01/07/2022	01/08/2022	-0,6000 (%)	2.221.200,31
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	2.214.314,56
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	2.207.228,75
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	2.217.602,71
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	2.226.029,59
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	2.241.389,18
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	2.251.699,57
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	2.269.037,64
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	2.283.559,46
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	2.295.662,32
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	2.303.926,71
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	2.301.622,78
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	2.299.551,30

01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	2.304.150,40
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	2.306.684,96
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	2.309.452,97
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	2.311.762,41
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	2.324.477,10
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	2.337.726,60
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	2.356.662,18
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	2.361.139,83
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	2.369.876,02
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	2.380.777,43
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	2.386.729,35
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	2.392.934,83
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	2.397.481,39
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	2.400.598,11
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	2.413.561,32
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	2.428.525,39
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	2.436.782,37
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	2.439.462,83
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	2.469.468,22
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	2.485.272,82
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	2.495.959,49
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	2.504.944,94
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	2.511.457,80
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	2.519.745,61
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	2.516.217,97
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	2.528.295,81
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	2.532.846,75
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	2.537.912,44
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	2.544.257,22
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	2.549.345,73
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	2.570.760,24
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	2.582.071,58
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	2.605.052,02
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	2.621.203,34
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	2.631.950,28
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	2.633.529,45
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	2.622.995,33

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 2.622.995,33
Valor total	(=)	R\$ 2.622.995,33

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