

EXMO Dr. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível de Campinas**Processo:** 0008708-61.2018.8.26.0114

Rigoberto Soler Braga Roman, engenheiro, CREA 0685023513, perito honrosamente nomeado no **processo em epígrafe** vem mui respeitosamente perante V. Excia., após vistoria, apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel objeto da demanda, conforme segue:

I - Preliminares

Trata-se a presente demanda de Cumprimento de Sentença Movido por Odete de Faria Lima em face de Mario Luis Valadares Passo - que na qualidade de fiador de Oswaldo Lima Barbosa, foi instado a garantir a dívida deixada por este último.

Para tanto, foi penhorado imóvel de Luiz Mario conforme segue:

M. L. V. P.

MATRÍCULA 67742 FOLHA 1

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:-Lote 10 da quadra 129, do loteamento denominado JO. NOVA EUROPA-CONTINUAÇÃO, medindo 14ms., de frente - para a rua 54; 14ms., de largura nos fundos por 22ms., - de ambos os lados da frente aos fundos com a área total de 308ms2., confrontando com a Rua 54 e com os lotes 9, 11 da mesma quadra e com a rua 64, existindo uma viela-sanitária nos fundos. -C.C.C.C.038.273.000:-PROPRIETÁRIOS: UNIÃO BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO E ENSINO, CGC. nº17.200.684/0001-78, com sede nesta cidade a Rua General Osório 971- TÍTULO AQUISITIVO:- Transc. nº4.574 deste Cartório. -Campinas, 04 de Agosto de 1.983.- A Oficial. *[Assinatura]*
Nair Paschoa Nascimento

Dy

CNS/CNJ N° 11.327-4
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

AV.04, em 20 de outubro de 2.017.

De conformidade com Certidão (PH000183412) emitida nos termos do Provimento CGJ 22/12 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, datada de 29/09/2017, expedida pelo Juízo da 1ª Vara Judicial do Foro Regional da Vila Mimosa desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil - processo n° 0016099-80.2006.8.26.0084, movida pelo exequente ADEMIR LANGNER DOS SANTOS, inscrito(a) no CPF/MF n° 513.550.609-82, contra os executados MARIO LUIZ VALADARES PASSOS, inscrito(a) no CPF/MF n° 024.578.058-05 e OLGA OGATA PASSOS, inscrito(a) no CPF/MF n° 170.102.138-28, foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula FOI PENHORADO, para garantia da execução da dívida no valor de R\$117.403,31, sendo o executado nomeado como fiel depositário. (Conf.PSA). Prenotação n° 585.335 de 29/09/2017.

Pedro Sérgio de Almeida
Pedro Sérgio de Almeida
Substituto

→ Por fim:

Substituto

Av.05 - em 26 de dezembro de 2023 - PENHORA

Pela Certidão de Penhora PH000490306 emitida em 01/11/2023, pela 8ª Vara Civil da Comarca de Campinas-SP, extraída dos autos de Execução Fiscal, processo n° 0008708.61.2018.8.26.0114, figurando como exequente **ODETE DE FARIA LIMA**, inscrito(a) no CPF/MF n° 188.082.818-92, e como executado **MARIO LUIZ VALADARES PASSOS**, inscrito(a) no CPF/MF n° 024.578.058-05, a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADA para garantia da execução da dívida no valor de **R\$139.801,14 (cento e trinta e nove mil e oitocentos e um reais e quatorze centavos)**, sendo nomeado como depositário o executado **MARIO LUIZ VALADARES PASSOS**. Prenotação: 737.551 em 06/11/2023. Selo Digital: 113274331000000088483323C. Eu *Alexandra Leonetti Alves da Silva*, Alexandra Leonetti Alves da Silva - Escrevente.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

II - Do imóvel

O imóvel - residencial, objeto da demanda está localizado no Jardim Europa - Rua Santa Cruz do Rio Pardo, n° 161, Campinas/SP local este que possui rua pavimentada, água, luz, iluminação pública, telefonia, coleta de lixo e transporte público. Localizado próximo a região central da cidade de Campinas

→ Código Cartográfico 3443.12.93.0057.01.001

Demonstrativo de Lançamento										10.905/02	
TU / TAXAS - 2024		Nº Aviso		Emissão		Imobiliária		Código Cartográfico			
		000.000		01/2024		0		3443.12.93.0057.01001			
Contribuinte				Responsável (Compromissário, contratante e demais casos)							
MARIO LUIZ VALADARES PASSOS				MARIO LUIZ VALADARES PASSOS							
Endereço do imóvel				Número		Complemento		Cap		Zonamento	
RUA SANTA CRUZ DO RIO PARDO				000.161				13040-086		B	
Lote / Loteamento				Quarteirão / Quadra		Lote/Sublote		Fator Depreciação		Idade Imóvel	
				02157-129		010-		0,6850		1994	
RDIM NOVA EUROPA										Uso Imóvel	
Classificação do Imóvel - Tipo/Padrão/Subpadrão				Valor da UFIC		Aliquota		Desc Fixo - UFIC		Área total Const. (m²)	
				R\$ 4,6659		0,6000		60.0000		183,00	
4-3.0 Residencial Horizontal										Área terreno (m²)	
										308,00	
										Área Excedente (m²)	
										0,00	

III - Vistoria

Data: 10 de julho/2024.

Rua Santa Cruz do Rio Pardo, 161 - Jardim Europa - Campinas/SP
Fomos recebidos pelo Sr. Mario Luis que nos mostrou todo o imóvel e as construções.

IV - Localização

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
PREFEITURA DE CAMPINAS

O material aqui apresentado tem caráter consultivo.
Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cód. Cartográfico: **3443.12.93.0057**

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PMC](#)

Zoneamento

Zoneamento: **ZC2** (Zona de Centralidade 2) [LC n°208/2018](#)

Ocupações:
CSEI, HCSEI, HMV, HU

Usos: [Tabela CNAE \(14/09/2022\)](#) [Verifica CNAE](#)
CVBI, CVMII, CVAI, CABI, CAMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, IBI*, SAI*, SRF*, EAI

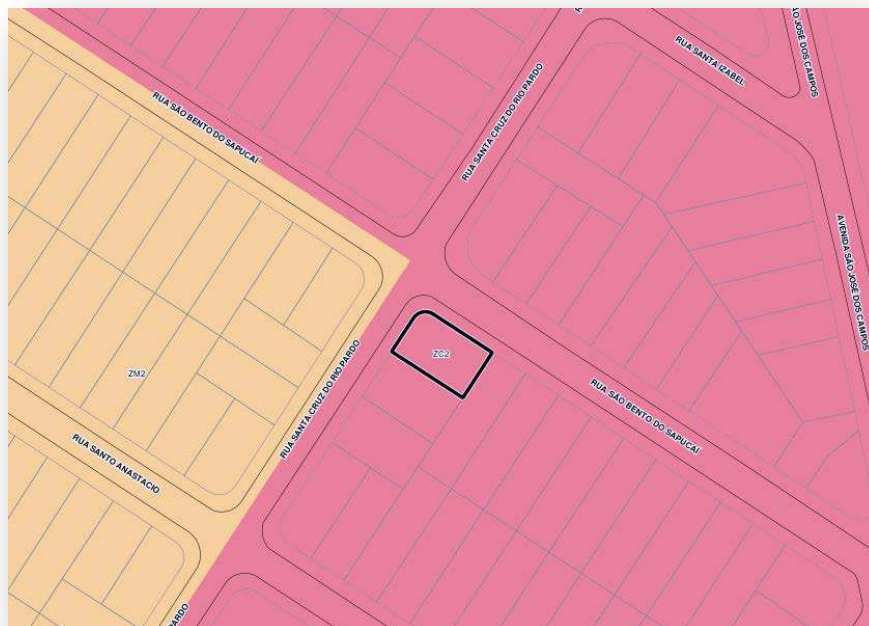
PD2018 Macrozona: **Macrometropolitana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão (APG): **Nova Europa**
PD2018 Unidade Territorial Básica (UTB): **MM-64**

[Hierarquia do sistema viário conforme decreto n° 21.384 de 15 de março de 2021](#)

• Terreno faz face com RUA SANTA CRUZ DO RIO PARDO - **Coletora II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

No caso de usos restritos a vias arteriais ou coletoras, ficará de total responsabilidade do interessado a solicitação, junto à Prefeitura, de atualização cadastral quanto à mudança do endereço do imóvel.

→ Zoneamento - ZC2 - Zona de Centralidade 2



→ Imóvel de Esquina





Detalhe das dimensões do imóvel - terreno com 308 m², sendo:

- 14,00 m - Frente para sua Santa Cruz do Rio Pardo;
- Lateral Esquerda - 22,00 metros para Rua São Bento do Sapucaí;
- Lateral direita - 22,00 m Imóvel de terceiros;
- Fundos 14,00 metros, onde passa viela sanitária.

Terreno - 308,00 m²

Total edificado sobre o terreno - no IPTU 183,00 m²

Sendo que na porção inferior do imóvel está construído 2 quartos
cozinha americana - banheiro e sala com 40,00 m²

Totalizando área útil edificada - 223,00 m²

- Acabamentos:

- Telha de barro;
- Alvenaria com textura vinil;
- Acabamento forro laje;

- Piso em cerâmica/ porção interior e exterior;
- Esquadrias em madeira de primeira linha;
- Portas de madeira de lei;
- Banheiros cerâmica.

- Estrutura Geral

→ piso térreo - Sala ampla, cozinha, copa, área de serviço, -1 suíte, 2 quartos, banheiro.

→ Piso inferior - copa e cozinha integradas com 2 quartos e um banheiro.

Para se compor uma melhor ideia - vide fotos do imóvel anexo II.

- Padrão geral - Médio - residencial

- Idade Aparente - 35 anos

- Por se tratar de imóvel residencial - vida útil 70 anos

$35/70 = 0,50$

V- Objetivo do Laudo

Determinação técnica do valor do bem no que se refere a edificação e terreno.

VI = VT + VB

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

V.1 - Metodologia aplicável

A norma oficial de avaliação de imóveis para o Brasil é a **ABNT NBR 14653 - Regras Gerais e para imóveis Urbanos**, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esta norma é válida para todo Território Nacional, e como recomendação da mesma, para sua aplicação se faz necessário consultar em conjunto referida Norma.

Para avaliação do imóvel a ser desapropriado (terreno + benfeitorias), o método utilizado foi o Método Evolutivo, que consiste na junção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para se

determinar o valor do terreno, com o Método da Quantificação de Custo, para se determinar o valor das benfeitorias.

Fundamentação: **grau de fundamentação II e precisão III.**

O método comparativo direto de dados de mercado onde encontramos a seguinte definição:

"...8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra...."

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização por fatores, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Especificação da avaliação

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência

alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2), a seguir reproduzidos:

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Por fim o grau de precisão:

Tabela de Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Justificativa da Metodologia

O método comparativo dentro da região de influência na qual se insere o imóvel, identifica uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável, com boa precisão para o caso específico de

avaliação da terra nua – para as edificações será usado Tabela Sinduscon/SP que considera o global Mão de obra e insumos.

Todos elementos amostrados estão dentro do mesmo bairro e possuem características semelhantes.

O processo comparativo utilizado para avaliação de terreno, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores – embora, para o caso em tela, a semelhança entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, dentro do intervalo entre 300m² a 1.000 m², cujo valor unitário se manteve constante, sendo os fatores usados.

- Fator esquina – Valoriza o imóvel entre 5 e 15% dependendo do uso- (Fe);

- Fator Topografia – correção que se faz devido aos imóveis terem ou não topografia em aclave e/ou declive. Variando 0,90 a 0,95 – (Ftop), sendo terrenos planos – 1,00

- Fator oferta (Fo) – 0,90 – fator comumente usado para venda/compra a vista.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de comparação com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado no caso de terreno – terra nua.

V. 2 - Cálculos

- Para (VU – Valor unitário) terreno – Vide cálculos – Anexo I;

- Para as construções - Sinduscon - IBAPE e CAJUFA - de acordo a idade, tipologia e acabamento das edificações usando-se fatores de depreciação de acordo com cada caso. (tabela completa Anexo I)

V.2. 1 - Valor do terreno (VT)

- Dos cálculos - Anexo I, temos que:

$VT = VU \times A \times Fe$ - Fator esquina (valorização do imóvel avaliando por estar em uma esquina de grande movimentação)

VU = Valor Unitário (R\$/m²)

A = Área.

Fe = Fator esquina

Portanto teremos:

$VT = VU \times AT$

$VT = R\$ 1.317,86 \times 308,00 \times 1,10 = R\$ 446.490,00$

Em valores redondos - R\$ 446.000,00 (quatrocentos e quarenta e seis mil reais).

V.1.3 - Benfeitorias

Tabela - Sinduscon - ref. Agosto de 2024-Tabela completa anexo I.

| Home | Serviços

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Agosto 2024 - R\$/m²

Sem desoneração - R8-N
2.017,89
▲ 0,35%

Com

CUB - SP / R8N - R\$ 2.017,89 m²

Imóvel apresenta bom estado de conservação - uso comercial.
Idade aparente 35 anos / 70 = 50%

VEIU - IBAPE 2019:

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Considerando a idade das casas teremos:

Segundo a tabela Ross - Heideck a seguinte situação

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121

- Para edificação- Padrão médio (fator correção R8N = 2,154)



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Cálculos para benfeitorias/área construída:

$$VB = Cub \times PC \times Ac \times Fd$$

VB - Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

Cub-SP - Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721. (R\$ 2.017,89);

PC - Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo (R8N) - 2,154;

Ac - Área construída

Fd - Fator de depreciação

$$VB = CUB \times PC \times AC \times Fd$$

$$VB = 2.017,89 \times 2,154 \times 223,00 \times 0,6093 = 590.580,67$$

VB = R\$ 590.580,67 (quinhentos e noventa mil quinhentos e oitenta reais e sessenta e sete centavos).

IV - Valor total imóvel

$$VI = VB + VT$$

$$VI = R\$ 590.580,67 + 446.000,00 = \mathbf{1.036.580,67}$$

Em Valores redondos:

$$VI = \mathbf{1.037.000,00 \text{ (um milhão e trinta e sete mil reais)}}$$

VI - Encerramento

O presente laudo está apresentado em dezessete (17) páginas, assinado na forma digital.

Anexos - pág. 18 a 26:

I - Cálculos (VU)

II - Fotos do imóvel

Campinas, 24 de setembro de 2024

Rigoberto Soler Braga Roman
CREA 0685023513

Elementos Comparativos/Calculos: Anexo I**R\$ 500.000**

Serra Azul 24

Jardim Nova Europa, Campinas

350 m² tot.

Terreno à venda em campinas. Excelente terreno a venda, 350m², no Jardim Nova Europa, J



Elemento 1 - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-nova-europa-3000639264.html>

**R\$ 900.000**

Maestro Salvador Bove 30

Jardim Nova Europa, Campinas

600 m² tot.

Terreno à venda no Jardim Nova Europa-Campinas/sp. 2 lotes, totalizando 600m² Ótima locali

MH3

Elemento 2 - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-nova-europa-3000901499.html>

**R\$ 1.200.000**

Avenida Baden Powell

Jardim Nova Europa, Campinas

600 m² tot.

São 2 terrenos de 300 metros no Jardim Nova Europa. Excelente localização, J



Elemento 3 - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-nova-europa-2996869523.html>



R\$ 450.000

Rua São Miguel Arcanjo, 1460
Jardim Nova Europa, Campinas

350 m² tot.
Terreno com 350M² para venda no jd nova europa em campinas/sp.

Elemento 4 - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-ou-locacao-no-jd-nova-europa-em-2996097905.html>



R\$ 403.990

Rua São Bento do Sapucaí 0
Jardim Nova Europa, Campinas

350 m² tot.
Ótimo terreno no Jardim Nova Europa, com 350m² e com um leve Active.

Elemento 5 - [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-350-m-por-r\\$-403.990-00-jardim-2974071154.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-350-m-por-r$-403.990-00-jardim-2974071154.html)

Imóvel avaliando - Terreno

Imóvel - JD Nova Europa - Rua Santa Cruz do Rio Pardo, 161

Área: 308m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Esquina
- F2: Topografia
- F3: Oferta

Imóveis amostrados para comparação:**Imóvel 1:**

Imóvel 1	
Área:	350m ²
Valor:	R\$500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.428,57
Fator de homogeneização Esquina:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Imóvel 2:

Imóvel 2	
Área:	600m ²
Valor:	R\$900.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.500,00
Fator de homogeneização Esquina:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Imóvel 3:

Imóvel 3	
Área:	600m ²
Valor:	R\$1.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.000,00
Fator de homogeneização Esquina:	1,05
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Imóvel 4:

Imóvel 4	
Área:	350m ²
Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.285,71
Fator de homogeneização Esquina:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Imóvel 5:

Imóvel 5	
Área:	350m ²
Valor:	R\$403.990,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.154,26
Fator de homogeneização Esquina:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	0,95
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1.428,57	1,00	1,00	0,90	1.285,71
2	1.500,00	1,00	1,00	0,90	1.350,00
3	2.000,00	1,05	1,00	0,90	1.890,00
4	1.285,71	1,00	1,00	0,90	1.157,14
5	1.154,26	1,00	0,95	0,90	986,89

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 1.333,95$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 340,40$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = 1.285,71 - 1.333,95 / 340,40 = 0,14 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 1.350,00 - 1.333,95 / 340,40 = 0,05 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 1.890,00 - 1.333,95 / 340,40 = 1,63 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 1.157,14 - 1.333,95 / 340,40 = 0,52 < 1.65$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 986,89 - 1.333,95 / 340,40 = 1,02 < 1.65$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc \times S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc \times S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.333,95 - 1.53 \times 340,40/\sqrt{(5 - 1)} = 1.073,54$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.333,95 + 1.53 \times 340,40/\sqrt{(5 - 1)} = 1.594,36$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$1.200,55 a R\$1.467,34

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 1.285,71 (amostra 1); 1.350,00 (amostra 2).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.317,86

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$1.317,86 308,00 = R\$405.900,00

Valor do imóvel avaliando - Terreno:

R\$405.900,00

Considerando que o imóvel avaliando está em uma esquina e bem localizado- temos a aplicação do Fator esquina (Fe) - 1,10 ao valor final encontrado após a homogeneização dos fatores aplicados.

Portanto - Valor do terreno saneado

$$VT = 405.900, \times 1,10 = 446.490$$

- Em valores redondos - R\$ 446.000,00(quatrocentos e quarenta e seis mil reais).

Tabela Sinduscon/SP



Boletim Econômico - Agosto de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.145,11	56,75
Material	817,43	40,51
Despesas Administrativas	55,35	2,74
Total	2.017,89	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,85%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2024 em R\$/m²

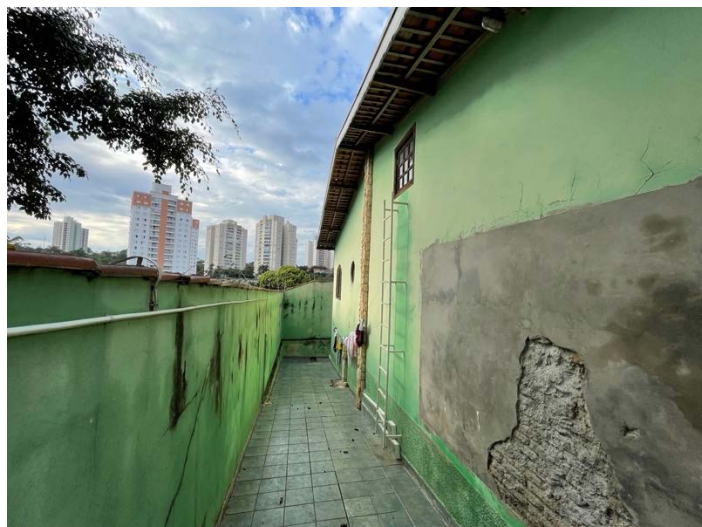
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.975,48	0,31	R-1	2.420,00	0,29	R-1	2.932,20	0,32
PP-4	1.839,66	0,33	PP-4	2.260,14	0,37	R-8	2.370,55	0,35
R-8	1.757,41	0,36	R-8	2.017,89	0,35	R-16	2.574,02	0,40
PIS	1.363,19	0,31	R-16	1.960,49	0,37			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2024 em R\$/m²

ANEXO II







EXMO Dr. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível de Campinas**Processo:** 0008708-61.2018.8.26.0114

Rigoberto Soler Braga Roman, engenheiro, CREA 0685023513, perito honrosamente nomeado no **processo em epígrafe** vem mui respeitosamente perante V. Excia., analise da impugnação da Parte Exequente, apresentar sua:

REPLICA

I - Alegações - Exequente

Alega o Exequente em sua impugnação que o imóvel não possui averbação da casa na Matrícula e ato continuo subentende-se não haver habite-se emitido pela Prefeitura de Campinas.

A partir de tal premissa, entende o Exequente que o valor do imóvel deva ser minorado em aproximados 25% para que o valor final esteja entre R\$ 700.000,00 e R\$ 800.000,00, trazendo por fim, o valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais). Pois bem, vejamos:

II - Manifestação deste perito

Com a devida vênia o Laudo cumpre com todos os elementos técnicos necessários informando o valor real do bem, devido suas características locacionais e construtivas.

Ressaltamos, que há precedentes para que haja uma diminuição do valor devido a falta de habite-se e averbação da edificação na matrícula, embora tecnicamente não há precedentes normativos para a aplicação de tais índices ou fatores de forma a aplica-los no valor final do bem.

Outro aspecto importante é que nos cálculos efetuados por este signatário - os limites de intervalo de confiança estão dentro da faixa (para mais ou para menos) do aceitável, vejamos - parcial do nosso laudo:

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc \times S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc \times S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.333,95 - 1.53 \times 340,40/\sqrt{(5 - 1)} = 1.073,54$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.333,95 + 1.53 \times 340,40/\sqrt{(5 - 1)} = 1.594,36$$

Portanto, o imóvel em tela, independente dos aspectos alegados pelo Exequente (averbação e/ou habite-se), apresenta seu valor final de forma correta, dentro de uma margem de 30% acima e 30% abaixo do valor final calculado.

No mais, a irresignação da parte é legítima embora a impugnação não veio com elementos técnicos concretos para análise (cálculos e normativas) de forma a podermos acatar ou não tais assertivas.

Por fim, ratificamos nosso trabalho por estar de acordo ao que preconiza as normas técnicas vigentes e com os valores reais do bem de acordo suas características locacionais, edificações e de temporalidade.

III - Encerramento

A presente réplica está apresentada em formato A4, com três laudas e assinado de forma digital.

Colocamo-nos à disposição, atenciosamente

Campinas, 15 de maio de 2025

Rigoberto Soler Braga Roman
CREA 0685023513