

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Imóvel Avaliando:** A casa à Rua Pedro Estevão de Siqueira, n 43, Nova Campinas, município de Campinas/SP

**Finalidade do Parecer:** O presente trabalho visa determinar o valor de mercado do imóvel objeto do processo.

**Interessado:** 3ª Vara Cível de Campinas- SP

**Endrico de Paula Rodrigues**

Corretor de Imóveis

Creci nº 106407 - 2ª Região (São Paulo)

Rua Zuferey, 1466, Jundiaí, SP

Fone: 11 2449-0789 - E-mail: epr.pericia@gmail.com

Jundiaí/SP, 20 de outubro de 2017

**Processo: 10213266020148260114**  
**Ação: EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE**  
**Fórum: Campinas**  
**Autor: Carlos Alberto Henriques Gomes Pereira**  
**Réu: Kendi Matuzita e Kyoko Matuzita**

**EXMA. SRA. JUÍZA DE DIREITO DRA. Roberta Cristina Morão**

**Endrico de Paula Rodrigues**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo) sob o nº 106407, domiciliado à Rua Zuferey, 1466, Jundiaí, SP, na qualidade de Perito Avaliador designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **FINALIDADE**

A finalidade do presente parecer é O presente trabalho visa determinar o valor de mercado do imóvel objeto do processo., para instrução do processo em referência.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

## **IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel avaliando, de propriedade de **Kendi Matuzita e Kyoko Matuzita**, está localizado à Rua Pedro Estevão de Siqueira, n 43, Nova Campinas, município de Campinas/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 21645 (1º Cartório de Registro de Imóvel de Campinas), nos seguintes termos:

*“Prédio residencial e seu respectivo terreno situados à rua Pedro Estevão de Siqueira nº 43, nesta cidade de Campinas e 1ª circunscrição, medindo o terreno que corresponde ao lote 15 da quadra 27 do loteamento Nova Campinas, 15,00ms de frente, em reta, para a citada rua Pedro Estevão de Siqueira, antiga rua 28; 18,88ms nos fundos, em linha quebrada, formada por dois seguimentos retos, um com 9,18ms e outro com 9,70msconfrontando com terreno do prédio 522 da rua Maria Conceição Franco de Andrade; da frente aos fundos do imóvel de quem do imóvel olha para a rua, do lado direito mede 35,00ms e confronta com terrenos dos prédios 125, 117 e 99 da rua Hermes Braga e do lado esquerdo 27,25 confrontando com terreno do prédio 55 da rua Pedro Estevão de Siqueira, com área de 502,00m2. ”.*

## **VISTORIA**

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 10/10/2016.

Trata-se de uma casa, com área total de 254,30 m<sup>2</sup>, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

O imóvel avaliando constitui-se de um pavimento. A casa possui Imóvel bem conservado, boa localização e com bom padrão construtivo.. <<vizinhanca>>

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se ocupado pelo proprietário.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

## **CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliando encontra-se em um bairro com boa infra-estrutura.

## **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Devido a localização do imóvel, existe procura por compra, assim como locação na região.

## **METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

**PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 6 (seis) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

N°	Bairro	Quartos	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2
01	Nova Campinas	3	230	650.000,00*	2.826,09
02	Nova Campinas	3	189	695.000,00*	3.677,25
03	Nova Campinas	3	217	700.000,00*	3.225,81
04	Nova Campinas	3	190	750.000,00*	3.947,37
05	Nova Campinas	3	190	750.000,00*	3.947,37
06	Nova Campinas	3	178	760.000,00*	4.269,66

\* Preço tipo "Oferta"

### EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2
01	Nova Campinas	3	230	585.000,00*	2.543,48
02	Nova Campinas	3	189	625.500,00*	3.309,52
03	Nova Campinas	3	217	630.000,00*	2.903,23
04	Nova Campinas	3	190	675.000,00*	3.552,63
05	Nova Campinas	3	190	675.000,00*	3.552,63
06	Nova Campinas	3	178	684.000,00*	3.842,70

\* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

### EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

**1) Cálculo da Média Aritmética:**

<b>Média Aritmética =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados</b>
	<b>Número de valores pesquisados</b>

Média Aritmética =  $\frac{\text{R\$ 19.704,19}}{6}$

**Média Aritmética = R\$ 3.284,03 /m<sup>2</sup>**

**2) Cálculo da Média Ponderada:**

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m<sup>2</sup> inferiores à R\$ 2.955,63 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 3.612,43 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2
02	Nova Campinas	3	189	625.500,00	3.309,52
04	Nova Campinas	3	190	675.000,00	3.552,63
05	Nova Campinas	3	190	675.000,00	3.552,63

<b>Média Ponderada =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados, após ponderação</b>
	<b>Número de valores pesquisados, após ponderação</b>

Média Ponderada =  $\frac{\text{R\$ 10.414,79}}{3}$

**Média Ponderada = R\$ 3.471,60 /m<sup>2</sup>**

**3) Cálculo da Média Homogeneizada:**

**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2
02	Nova Campinas	3	189	625.500,00	3.309,52
04	Nova Campinas	3	190	675.000,00	3.552,63
05	Nova Campinas	3	190	675.000,00	3.552,63

<b>Média Homogeneizada =</b>	<b>Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização</b>
	<b>Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização</b>

Média Homogeneizada =  $\frac{\text{R\$ 10.414,79}}{3}$

**Média Homogeneizada = R\$ 3.471,60 /m<sup>2</sup>**

Logo:

<b>Valor médio do m<sup>2</sup> = R\$ 3.471,60</b>
--

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m<sup>2</sup>**

Valor do imóvel avaliando = 254,30 m<sup>2</sup> X R\$ 3.471,60 /m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 882.827,88

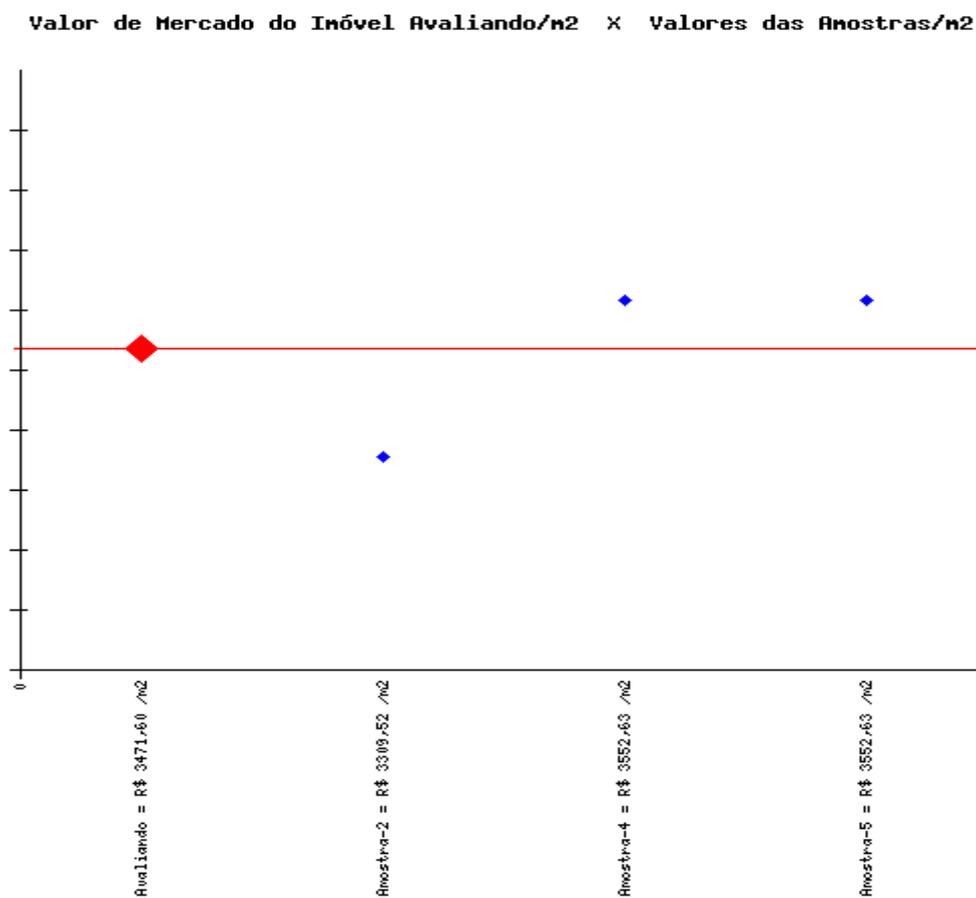
Portanto:

**Valor de mercado do imóvel avaliando**

**R\$ 882.827,88**

### GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m<sup>2</sup> calculado para o imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m<sup>2</sup> de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



## **CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$882.827,88 (oitocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e vinte e sete reais e oitenta e oito centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$838.686,49 (oitocentos e trinta e oito mil, seiscentos e oitenta e seis reais e quarenta e nove centavos) e o máximo de R\$926.969,27 (novecentos e vinte e seis mil, novecentos e sessenta e nove reais e vinte e sete centavos).

Jundiaí/SP, 20 de outubro de 2017.

**Endrico de Paula Rodrigues**  
Corretor de Imóveis  
CRECI nº 106407 - 2ª Região (São Paulo)

# **Anexo 1**

## **DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

## Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **21645**
- Cartório: **1º Cartório de Registro de Imóvel de Campinas**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Kendi Matuzita e Kyoko Matuzita**
- Endereço: **Rua Pedro Estevão de Siqueira, n 43**
- Bairro: **Nova Campinas**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**
- Endereço: **Rua Pedro Estevão de Siqueira, n 43**
- Bairro: **Nova Campinas**
- Município: **Campinas**
- UF: **SP**

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **502,00 m<sup>2</sup>**
- Área Construída: **254,30 m<sup>2</sup>**
- Área Real Total: **254,30 m<sup>2</sup>**

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características do terreno:

- Frente: **15,00 m**
- Fundos: **18,88 m**
- Profundidade: **9,70 m**
- Topografia: **plana**
- Forma: **irregular**
- Situação: **meio de quadra**
- Vegetação: **nenhuma**
- Proteção: **muro**

***Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM***

---

4 - Características da edificação: **casa, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, com um pavimento.**

5 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

**- Imóvel bem conservado, boa localização e com bom padrão construtivo.**

# **Anexo 2**

## **DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)**

## Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**

- Endereço: **Rua Ariranha**

- Bairro: **Nova Campinas**

- Município: **Campinas**

- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **230,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Casa, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **a casa é constituída de 3 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 650.000,00**

5 - Data da vistoria: 11/10/2017

## Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**

- Endereço: **Rua Helena Staimberg**

- Bairro: **Nova Campinas**

- Município: **Campinas**

- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **189,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Casa, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **a casa é constituída de 3 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 695.000,00**

5 - Data da vistoria: 11/10/2017

## Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**

- Endereço: **Av Moraes Sales**

- Bairro: **Nova Campinas**

- Município: **Campinas**

- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **217,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Casa, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **a casa é constituída de 3 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 700.000,00**

5 - Data da vistoria: 11/10/2017

## **Amostra 4**

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**

- Endereço: **Rua Helena Steimberg**

- Bairro: **Nova Campinas**

- Município: **Campinas**

- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **190,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Casa, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **a casa é constituída de 3 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 750.000,00**

5 - Data da vistoria: 11/10/2017

## Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**

- Endereço: **Rua Helena Staimberg**

- Bairro: **Nova Campinas**

- Município: **Campinas**

- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **190,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Casa, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **a casa é constituída de 3 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 750.000,00**

5 - Data da vistoria: 11/10/2017

## Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Casa**

- Endereço: **Rua Artur Freitas Leitão**

- Bairro: **Nova Campinas**

- Município: **Campinas**

- UF: **SP**

- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **178,00 m<sup>2</sup>**

2 - Características da edificação: **Casa, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **a casa é constituída de 3 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 760.000,00**

5 - Data da vistoria: 11/10/2017

## CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Endrico de Paula Rodrigues
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 106407 - 2ª Região (São Paulo)
- **Formação Profissional:**
- **Experiência Profissional:**
- **Endereço:** Rua Zuferey, 1466, Jundiaí, SP
- **Telefone:** 11 2449-0789
- **E-mail:** epr.pericia@gmail.com

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS

---

AUTOS : 1021326-60.2014.8.26.0114  
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
AUTOR : CARLOS ALBERTO HENRIQUES GOMES PEREIRA  
RÉUS : KENDI MATUZITA E OUTRO

**HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, após vistorias do imóvel penhorado às fls.141, pesquisas atualizadas de mercado de imóveis similares na região em questão, estudos e cálculos pelas Normas Técnicas, vem perante V. Exa. apresentar o seguinte:

**= LAUDO AVALIATÓRIO =**

## 1 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

A perícia tem por objeto o atendimento ao R. Despacho às fls.390 para avaliação técnica de venda de mercado do penhorado às fls.141, descrito como sendo o imóvel residencial sob nº 43 da Rua Pedro Estevão de Siqueira - lote 15 da quadra 27 do bairro Nova Campinas - zona urbana do município de Campinas/SP - identificado na matrícula 21.645 do 1º CRI às fls.11.

## 2 - TRABALHOS DA PERÍCIA

Os trabalhos da perícia estão previamente descritos às fls.397, procedendo a avaliação em separado de terreno e construção, ora reiterados.

Os dados cadastrais atualizados do imóvel penhorado obtidos pela perícia estão juntados ao Anexo I.

As vistorias foram agendadas às fls.463 dos Autos e instruídas através de registro fotográfico juntado ao Anexo II.

No tocante às porções internas, seguimos os parâmetros técnicos definidos no subitem 7.3.5.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2 denominada como “Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos” e, também, a determinação dada no R. Despacho às fls.233, destacada a seguir:

Caso os executados não permitam a entrada para avaliação do imóvel, esta ocorrerá com base em pesquisa de valores de imóveis similares e no mesmo bairro.

Intime-se.

As pesquisas atualizadas de mercado e as avaliações seguem os procedimentos legais previstos no NCPC e as metodologias correntes da ABNT, principalmente as Normas NBR 14.653-1:2019 (procedimentos) e NBR 14.653-2 (avaliação de imóveis urbanos) e, ainda, Normas do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, onde o signatário é Membro Titular e teve a honra de participar do seletor grupo de peritos judiciais que fez a 1ª revisão dessas normas no ano de 1995 conforme itens destacados das referidas normas, índices e planilhas juntadas ao Anexo III.

A construção é classificada pelo trabalho “Valores de Edificações” do IBAPE/SP, aplicando-se as depreciações relacionadas à idade aparente e estado de conservação sobre o valor unitário adotado.

3 - **VISTORIA**

data da vistoria: 19/11/2019 conforme fls.463

a) **CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**LOCALIZAÇÃO**

Rua Pedro Estevão de Siqueira, 43  
bairro Nova Campinas  
zona urbana de Campinas/SP

**DOCUMENTAÇÃO**

matrícula às fls.11  
cadastro e zoneamento às fls.63  
certidões atualizadas ao **Anexo I**

**CONFRONTANTES**

lado esquerdo: imóvel nº 125 (imobiliária Provectum)  
lado direito: imóvel nº 55

**SITUAÇÃO**

meio da quadra

**USO PREDOM. DA REGIÃO**

residencial unifamiliar

**PADRÃO DA REGIÃO**

médio

**M. PÚBLICOS**

todos, inclusive pavimentação

**ÁREAS TABULARES - FLS.63 E ANEXO I**

terreno: 502,00m<sup>2</sup>  
construção: 254,30m<sup>2</sup>

b) **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO**

**TOPOGRAFIA**

plana e em nível

**SUPERFÍCIE**

seca

**ACESSO INTERNO**

direto

**FECHAMENTO DE DIVISAS**

muro/parede

c) **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS BENFEITORIAS**

**FECHAMENTO FRONTAL**

cerca elétrica  
muro de alvenaria  
portão eletrônico  
interfone

**JARDIM**

inexistente

PISO EXTERNO  
cimentício

REVESTIMENTO EXTERNO  
chapisco/emboço/reb.  
emassamento  
látex

ESTRUTURA DO TELHADO  
madeira

TELHA  
telha cerâmica

EDIFICAÇÃO  
casa térrea

GARAGEM  
posição no recuo frontal  
coberta

IDADE APARENTE E ESTADO FÍSICO FUNCIONAL GERAL  
vide fatores específicos de avaliação ao Anexo III

d) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PREDOM. DAS DEPENDÊNCIAS

PISO  
cerâmica

PAREDE  
tijolo

FORRO  
laje

REVEST.PAREDE  
chapisco/emboço/reb.  
emassamento/látex

REVEST.FORRO  
chapisco/emboço/reb.

INSTALAÇÃO  
residencial  
embutida  
comum

PORTA  
madeira

JANELA  
ferro

HIDRO-SANITÁRIA  
pia  
lavatório  
bacia  
chuveiro

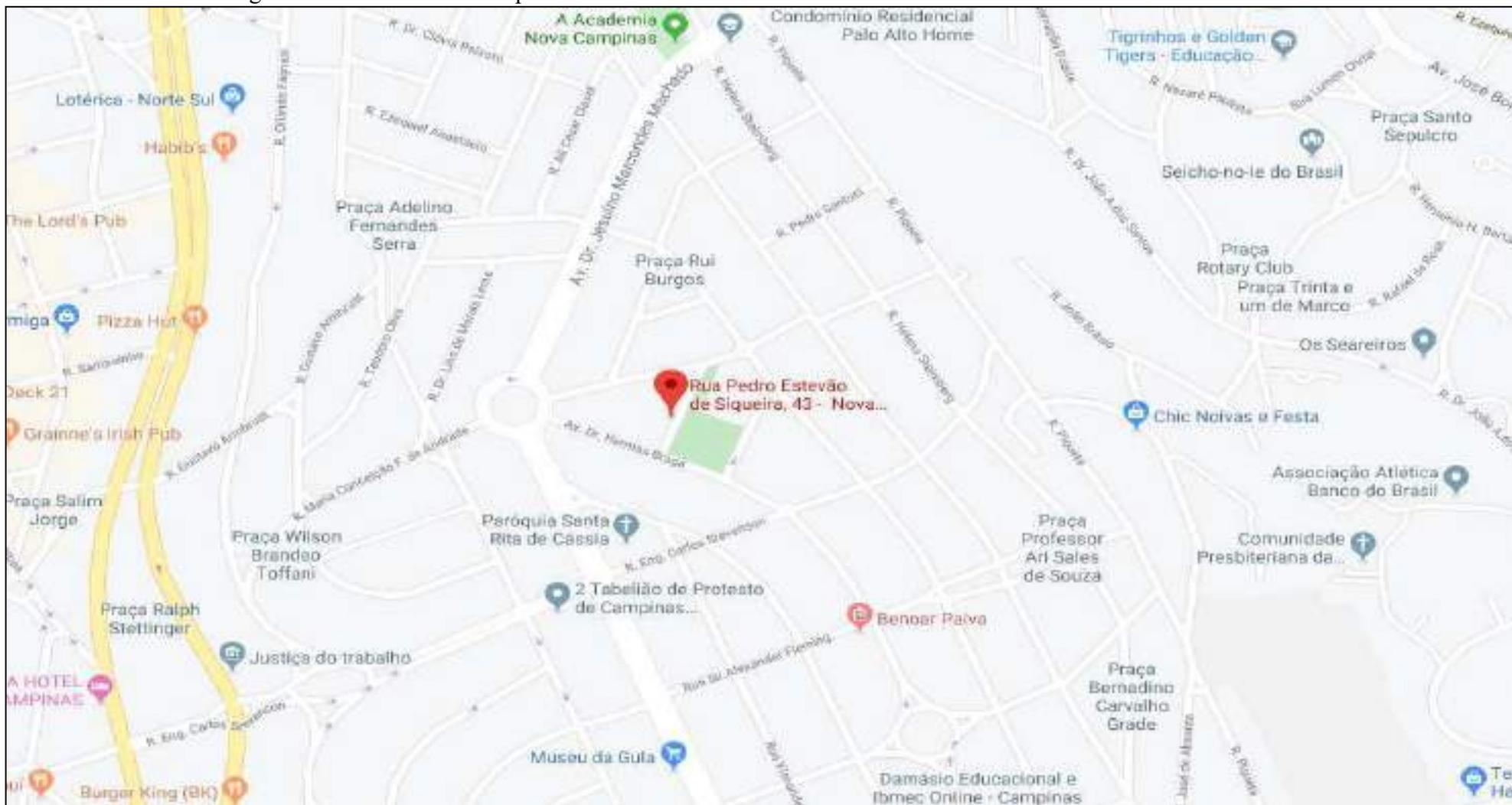
e) DEMAIS INFORMAÇÕES DE CAMPO

DEMAIS FOTOS  
fls.121/122, fls.298/317 e fls.341

#### 4 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte : Esquemático - sem escala

Legenda : Local em questão



Laudo Avaliatório - Proc. nº 1021326-60-2014.doc - 3ª Vara Cível de Campinas - fls.5

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

### 5 - AEROFOTO DA QUADRA

Fonte : Esquemático - sem escala

Legenda : Local em questão



Laudo Avaliatório - Proc. nº 1021326-60-2014.doc - 3ª Vara Cível de Campinas - fls.6

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

## 6 - DADOS CADASTRAIS- ANEXO I

Os dados cadastrais atualizados do imóvel penhorado obtidos pela perícia estão juntados ao Anexo I.

## 7 - REGISTRO FOTOGRÁFICO - ANEXO II

O registro fotográfico está juntado ao Anexo II.

## 8 - FONTES PESQUISADAS - ANEXO III

### 8.1 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação técnica de venda segue o “*Método Comparativo Direto de Valores de Mercado*”, inclusive atendendo às recomendações das Normas Técnicas.

O valor do terreno é determinado por comparação direta com o mercado imobiliário local, enquanto que o valor da construção reflete o custo de reprodução depreciado pelo estado de conservação observado in loco.

### 8.2 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE TERRENO

A pesquisa da perícia obteve um conjunto representativo do mercado local de preços de venda de terrenos na mesma situação paradigma e similares ao imóvel sub judice, formado por elementos comparativos na região em questão - muito próximos entre si - e extraídos de fontes diferentes entre anúncios de proprietários, corretores autônomos e imobiliárias credenciadas, que foram analisados e homogêneos pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações.

Assim, apuramos o valor unitário saneado de terreno (Vuf) pela média aritmética com um coeficiente de variação inferior a 30% na respectiva situação paradigma pré-determinada.

### 8.3 - SITUAÇÃO PARADIGMA

Neste caso, temos a seguinte situação paradigma:

- local : mesma região do imóvel subjudice - bairro Nova Campinas e imediações do sub judice - Campinas/SP;
- fator oferta : elasticidade natural dos negócios em oferta (f = 0,90);
- zona de avaliação : grupo I - 2ª zona - zona de uso residencial horizontal conforme classificação técnica pelas Normas do IBAPE-SP/2011;
- aproveitamento : residencial unifamiliar;
- índice de localização : IL = 100,00;
- topografia : plana (f = 1,00);
- melhoramentos públicos : todos, inclusive asfalto (f = 1,00);
- data base : outubro/2019.

### 8.4 - FATORES DE AJUSTE

Os fatores de ajuste (testada, profundidade, esquina etc) seguem a *tabela 1* das Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos/2011 do IBAPE/SP.

Deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos valores unitários e/ou fiscais devido à existência de polos diferenciados de valorização, inserção em condomínios, frente para corredores viários especiais etc, que não se enquadram no presente caso.

#### 8.5 - **RIGOR TÉCNICO CONFORME NORMA NBR 14.653**

A presente avaliação de mercado possui rigor técnico segundo orientações da ABNT.

A utilização do tratamento por fatores segue o grau de fundamentação definido nas tabelas 3, 4 e 5 dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da atual Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

A avaliação de construção segue o grau de fundamentação definido nas tabelas 6 e 7 do item 9.3 da atual Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT (quantificação de custo).

Desta forma, o cálculo do grau de precisão do presente Laudo Avaliatório resulta no nível III (grau máximo).

#### 8.6 - **TERRENO COM CONSTRUÇÃO**

Os comparandos que apresentem benfeitorias de valor significativo deverão ter este preço expurgado do valor global, a fim de determinarmos o valor somente da parte do terreno.

#### 8.7 - **CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE CONSTRUÇÃO**

A construção é classificada pelo trabalho “Valores de Edificações” do IBAPE/SP, aplicando-se as depreciações relacionadas à idade aparente e estado de conservação sobre o valor unitário adotado.

#### 8.8 - **PESQUISA DE MERCADO E PLANILHAS DA PERÍCIA**

Vide itens destacados das normas, indicadores econômicos e planilhas das fontes pesquisadas juntadas ao **Anexo III**.

9 - **AVALIAÇÃO TÉCNICA NO ESTADO ENCONTRADO**

Considerando as planilhas de cálculo ao **Anexo III**, temos a seguinte avaliação técnica de venda de mercado do penhorado às fls.141 no estado encontrado pela perícia para atendimento dos R. Despachos às fls.233 e fls.390:

V = R\$ 1.060.062,00 para outubro/2019



10 - **ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo Avaliatório de 10 folhas, seguido dos anexos abaixo descritos.

N. T. P. J.

- Anexo I - Dados Cadastrais
- Anexo II - Registro Fotográfico
- Anexo III - Fontes Pesquisadas

Campinas, 21/XI/2019

Ass. Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente

Perito Judicial

Laudo Pericial nº 2.848

# ANEXO I

## DADOS CADASTRAIS



Prefeitura Municipal de Campinas  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Receitas Imobiliárias

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

EXERCÍCIO FISCAL DE 2019	
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
<b>Código Cartográfico:</b>	3423.31.04.0232.01001
<b>Endereço do Imóvel:</b>	RUA PEDRO ESTEVÃO DE SIQUEIRA, 43
<b>Complemento:</b>	
<b>Bairro / Loteamento:</b>	ARRUAMENTO NOVA CAMPINAS
<b>Quarteirão / Quadra / Lote:</b>	00727-27 015-
<b>DADOS DO TERRENO</b>	
<b>Valor do m<sup>2</sup> do terreno - R\$:</b>	1.015,55
<b>Valor do terreno - R\$:</b>	509.805,66
<b>Área terreno / Fração ideal:</b>	502,00
<b>Produto dos fatores de correção:</b>	1,0000
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b>	
<b>Valor do m<sup>2</sup> da construção - R\$:</b>	1.638,75
<b>Valor da construção - R\$:</b>	285.462,50
<b>Área construída:</b>	254,30
<b>Ano da construção:</b>	1966
<b>Padrão da construção:</b>	RH - 5.0
<b>Fator de depreciação:</b>	0,6850
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	
<b>R\$: 795.268,16</b>	
<b>DADOS DA CERTIDÃO</b>	
<b>Data de emissão:</b>	31/10/2019
<b>Assinatura eletrônica:</b>	000115.9227420.191031
<b>IP do solicitante:</b>	172.21.15.167

### INFORMAÇÕES IMPORTANTES

\* Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado.

\* Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF nº 001/2011, de 10 de março de 2011.

\* A autenticidade desta certidão **deverá** ser confirmada no endereço eletrônico - <http://www.campinas.sp.gov.br> ou <https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>.



Por favor, identifique seu imóvel

Este site é r  
Por favor, id

Código C

3423.31.0

Digite o

Enviar

**Endereço do Imóvel: RUA PEDRO ESTEVÃO DE SIQUEIRA, 43**

**Bairro / Loteamento: ARRUAMENTO NOVA CAMPINAS QT 00727-  
27 LT 015-**

**Índice: 1**

**Valor Venal de Referência do ITBI: R\$ 795.268,16**

Sair

ANEXO II

REGISTRO  
FOTOGRAFICO



FOTO (01)



FOTO (02)



FOTO (03)



FOTO (04)

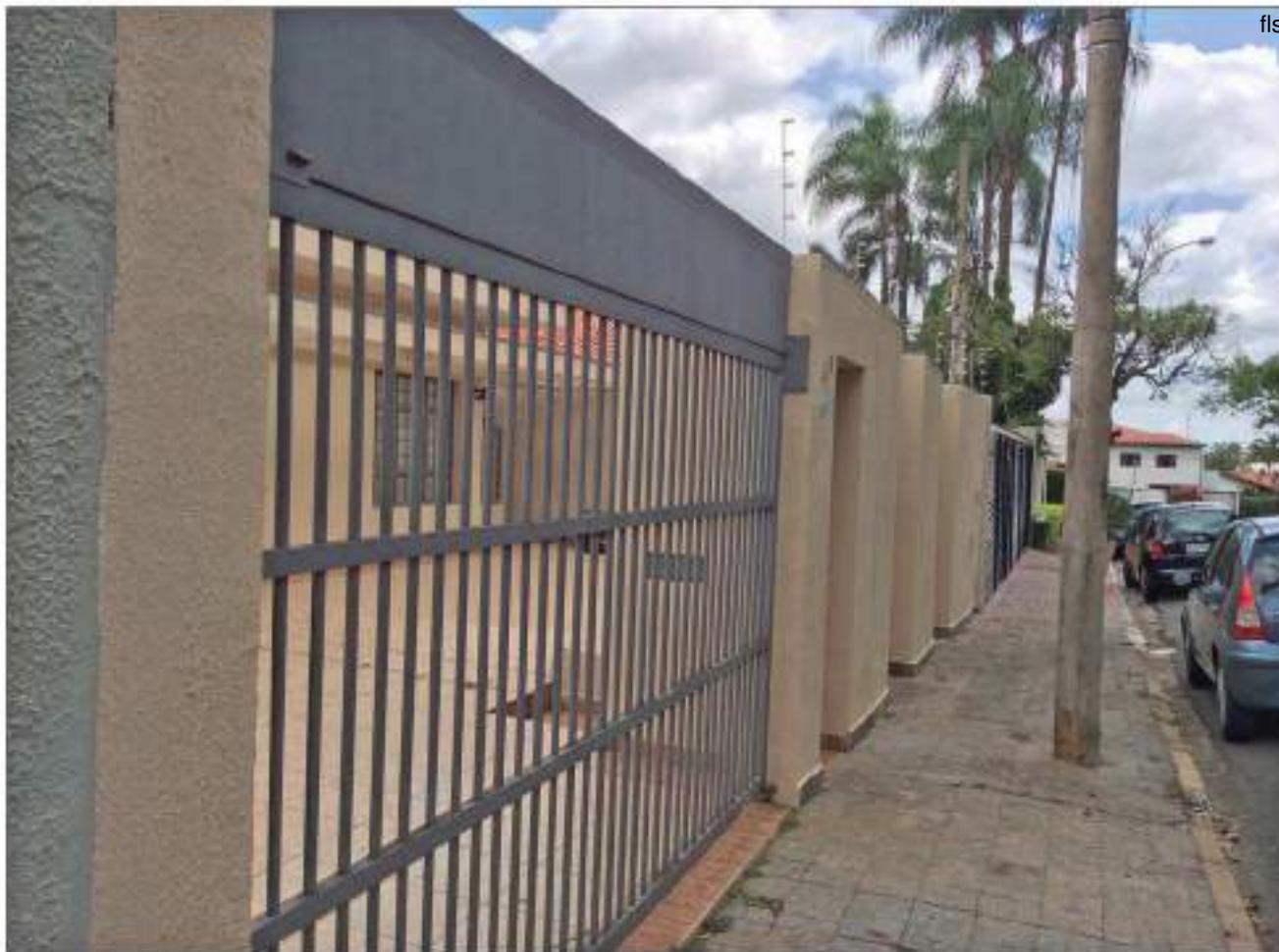


FOTO (05)

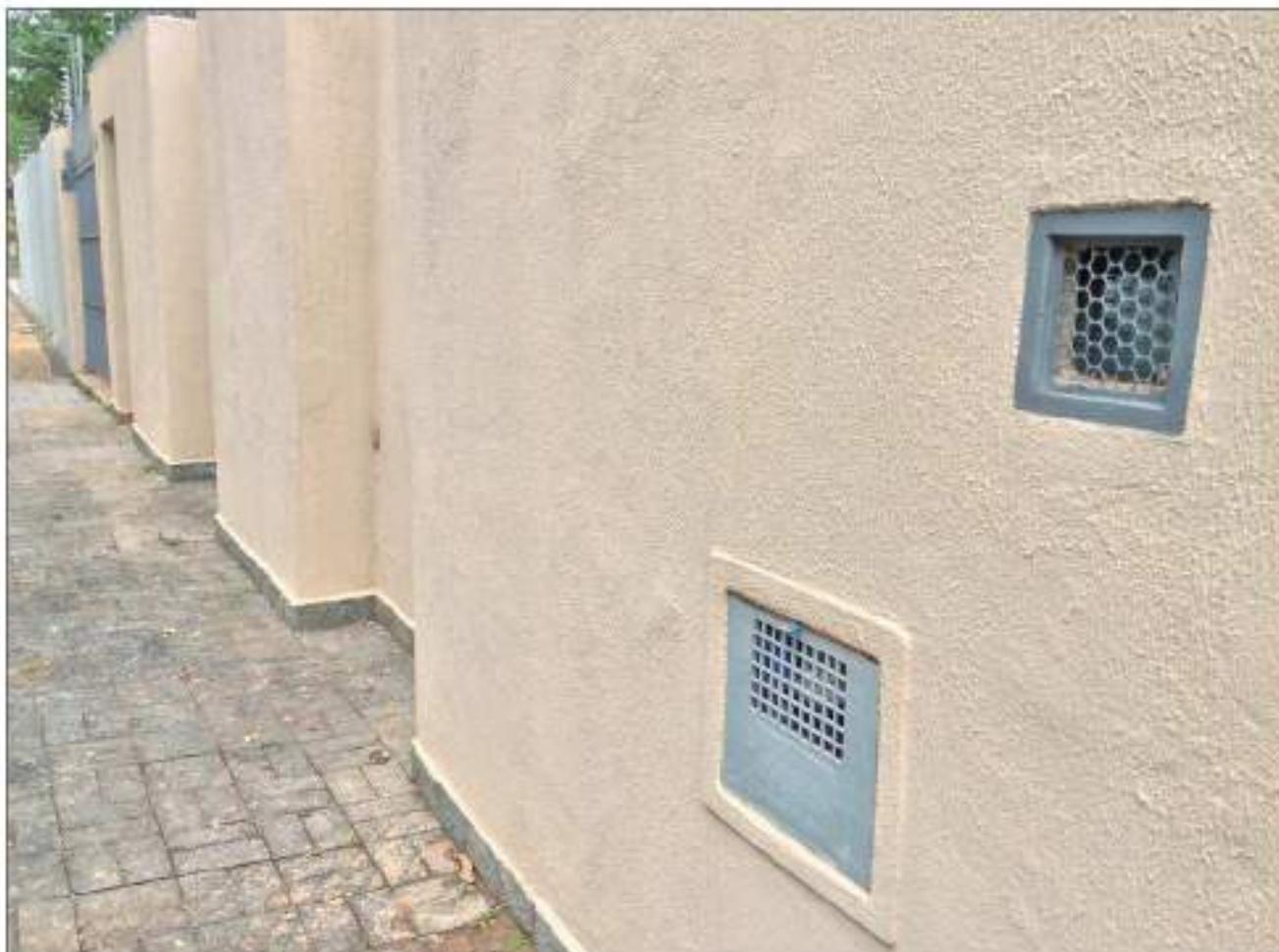


FOTO (06)

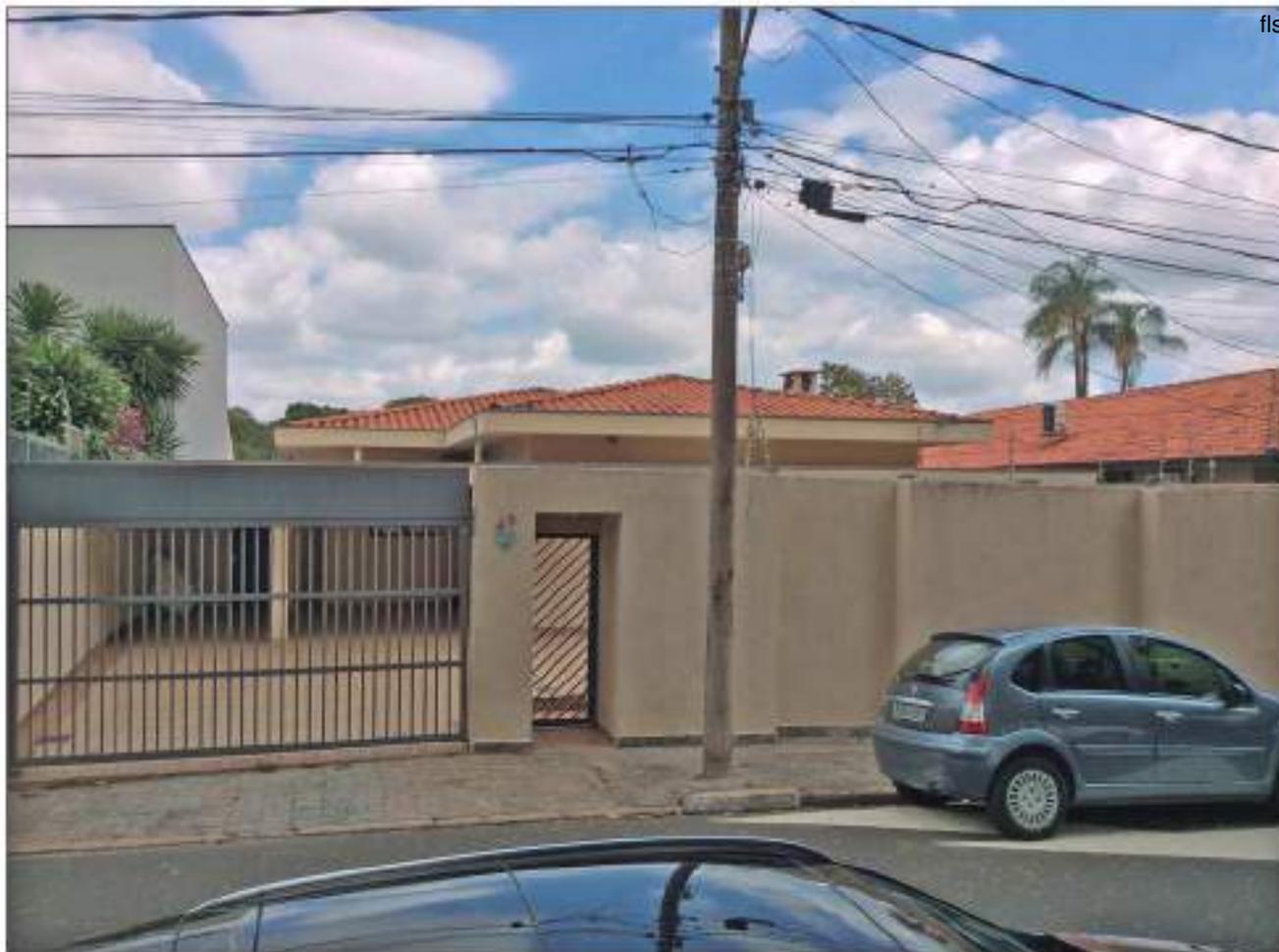


FOTO (07)

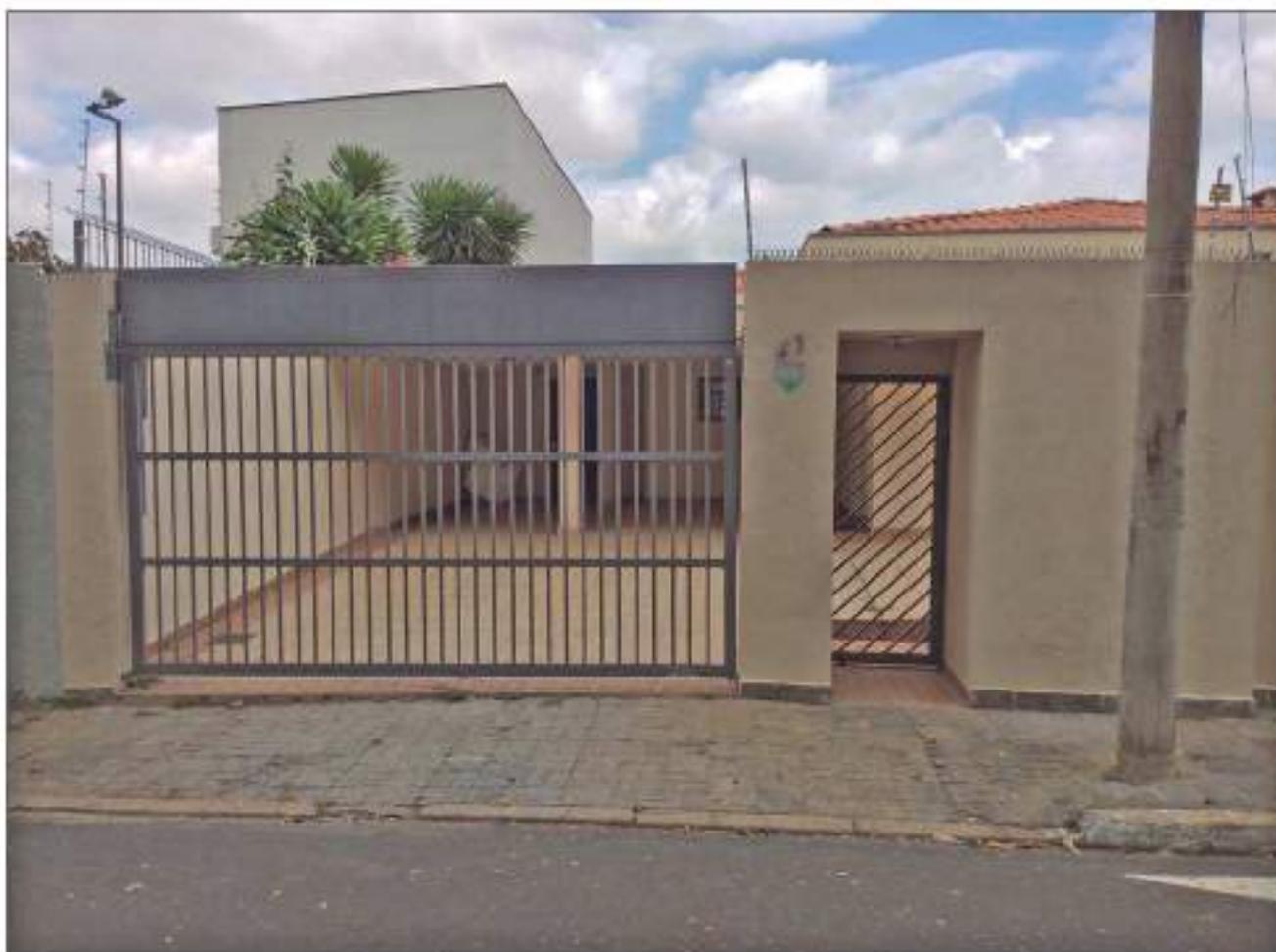


FOTO (08)



FOTO (09)



FOTO (10)



FOTO (11)



FOTO (12)



FOTO (13)



FOTO (14)



FOTO (15)

## ANEXO III

# FONTES PESQUISADAS

## NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 1.995

### 1. OBJETIVO

1.1 - A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes e a estabelecer padrões para elaboração de laudos avaliatórios que, em casos particulares, poderão ser alterados, desde que devidamente justificados.

Representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliações de Imóveis” e “Normas para Avaliações de Imóveis nas Desapropriações” do IBAPE/SP, com alterações destinadas ao aperfeiçoamento de seus princípios e critérios e pretende harmonizar as diretrizes da NBR5676/89 às condições peculiares da cidade e estado de São Paulo.

1.2 - Esta norma é recomendada em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do Departamento de São Paulo do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusivas dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREAS, em consonância com a Lei Federal 5194 e com as resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA, respeitado o prescrito na Lei 8.666.

1.3 - Embora de caráter genérico, esta Norma foi elaborada para atender às características particulares da cidade de São Paulo, podendo abranger a região da Grande São Paulo. Seu uso em outras cidades ou regiões deve receber as adaptações, quando necessárias, adequadas às posturas legais e as condições do local de sua aplicação.

1.4 - Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, será complementada ou atualizada para atender a seu objetivo: **a determinação do valor de mercado de imóveis.**

1.5 - O valor a ser determinado corresponde ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) inexistência de influências externas;
- c) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- d) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1.5.1 - Para uso desta norma, essa expressão monetária de valor deverá corresponder, ao preço médio que seria obtido, em uma data de referência, em negociações que atendessem à lei da oferta e da procura por elementos amostrais semelhantes, ou à sua moda, quando estiver evidenciada de forma inequívoca.

1.5.2 - Quando o avaliador diagnosticar condições temporárias e atípicas de mercado, elas deverão ser explicitadas, quantificando-se o preço médio atípico e o que seria obtido nas condições previstas em 1.5.1.

**8.6.2.2** - Quando ocorrer valorização do remanescente, ainda que imediata, direta e específica, o valor desta deve ser destacado por verba à parte.

**8. 6.2.3** - Se afetadas construções, devem ser previstas verbas: para compensação de partes diretamente atingidas; custo de obras de readaptação; refazimento de fechos, acessos e ligações de redes de abastecimento; jardins e eventuais desvalorizações dos remanescentes por perda de recuo e prejuízos estéticos e/ou funcionais.

#### **8.7 - Frutos**

Os frutos, compreendendo aluguéis, rendas e arrendamentos serão avaliados por comparação direta. Excepcionalmente, quando não for possível, poderá ser usado o processo variante ao designado como método da renda como definido no artigo 6.2.3 da NBR5676/89.

§ **primeiro:** Para a apuração do valor por método indireto, a taxa de capitalização deverá ser determinada por pesquisa do rendimento de imóveis semelhantes.

§ **segundo:** Obrigatoriamente, deve ser indicada a periodicidade de reajuste para a qual é válido o valor apurado.

#### **8.8 - Servidões**

Devem ser avaliadas em função das restrições que acarretem ou sejam impostas ao imóvel, conforme previsto em normas específicas.

#### **8.9 - Demais Direitos Reais e Possessórios**

Devem ser avaliados em função da renda real ou estimada para o prazo, estabelecido ou previsto, de sua duração.

### **9 - APRESENTAÇÃO DE LAUDOS**

A apresentação dos laudos avaliatórios deve observar as recomendações das normas da ABNT, incluindo, em particular, os seguintes itens:

- a) indicação da pessoa física ou jurídica que tenha encomendado o trabalho;
- b) relato e data da vistoria, com as informações relacionadas no Capítulo 6;
- c) definição do método utilizado, com justificativa da escolha;
- d) pesquisa de valores, atendidas as disposições do item próprio dos capítulos 6 e 8;
- e) diagnóstico do mercado, conforme citado no item próprio do Capítulo 6;
- f) cálculos, com indicação dos tratamentos utilizados;
- g) nível de rigor atingido na avaliação, com indicação da categoria em que se enquadra, segundo a classificação constante do Capítulo 7;
- h) determinação do valor final, com indicação explícita da data de referência e considerações relativas ao valor dentro do contexto local e data em que o mesmo se definiu;
- i) nome, assinatura, número do registro no CREA e credenciais do avaliador.

São Paulo, 14 de maio de 1.995

FOLHA 18

**Redação:**

Arqtª Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira

Engº Joaquim da Rocha Medeiros Júnior

**Colaboração Especial:**

Engº Paulo Grandiski

**Revisão de Texto:**

Engº José Fiker

**Colaboradores:**

Engº Alcides Ferrari Neto

Engº Claudio Guedes

Engº Domingos Saboya Barbosa Fº

Engº Fabio Guilherme N. Martins

Engº Flavio Fernando de Figueiredo

Engº José Eduardo Narciso

Engº Luiz Felipe Proost de Souza

Dolores Montoya Diaz

Accioly Gatto

Gomes de Carvalho

Souza de Assumpção

Socios do IBAPE-SP participantes das assembleias onde, por etapas, os textos básicos foram discutidos e a redação final aprovada.

Engº Antonio Sergio Liporoni

Econ. Cícero Yagi

Estat. Emilia Mayumi Hiroi

Engº Fernando Guilherme Martins

Engº Herói João Carlos Vicente

Engº José Fiker

Arqtª Maria Clara S. de Toledo Econ. Maria

Engº Nelson Roberto Pereira Alonso Engº Osorio

Engº Oswaldo Luiz Annunziato Engº Oswaldo

Engº Paulo Roberto de Mello Engº Ruy Augusto

Engº Tito Livio Ferreira Gomide

















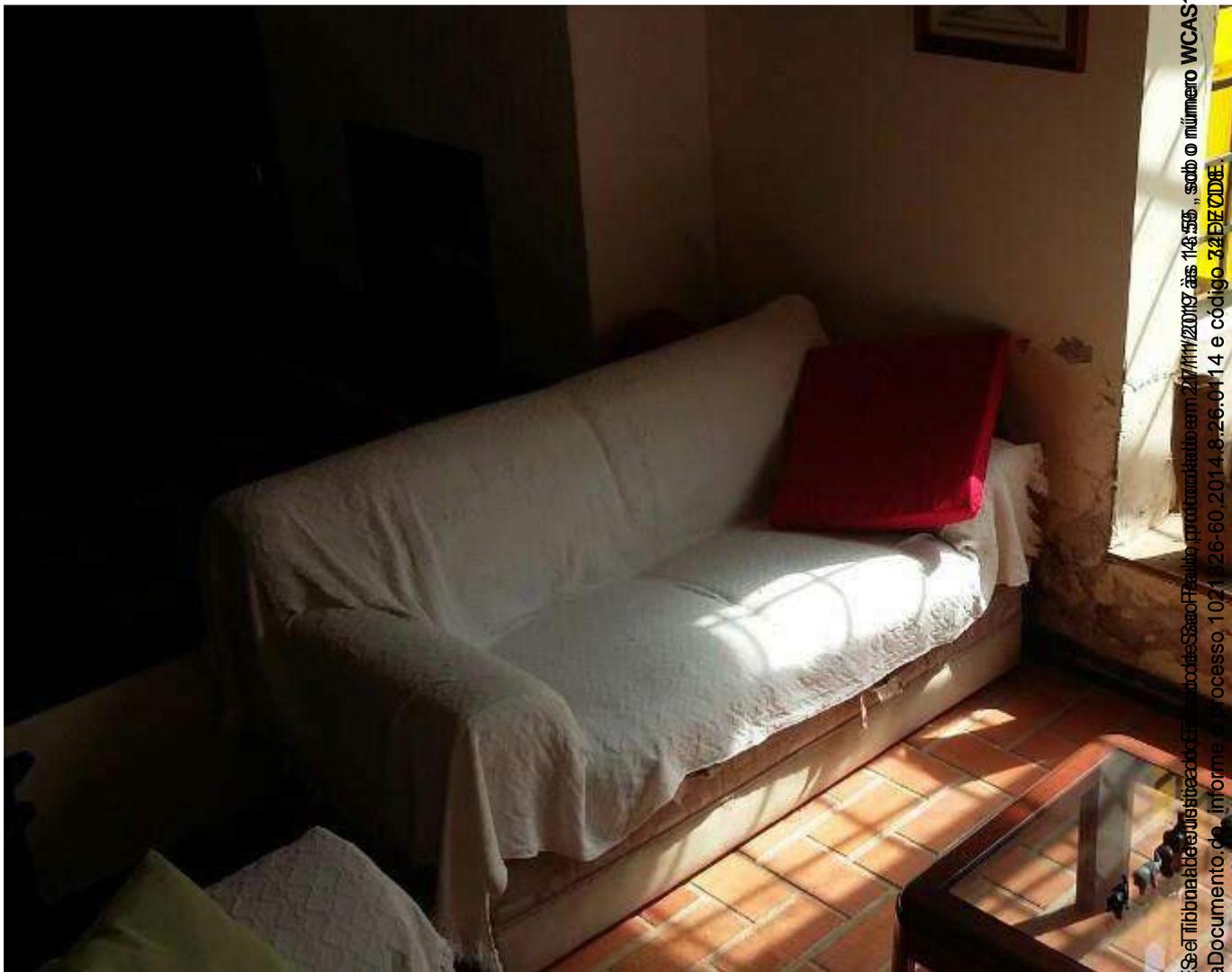












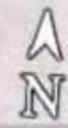


Google earth

© 2017 Google

2.16 m

Legenda





R. Zequel Anastácio

R. João Batista de Lisboa

R. Pascoal Nicolau Purchio

EC 06

R. Dr. Gustavo Rosendo

R. João Brásio

Praça Rui Burgoes

Rua Maria Conceição F. de Andrade

AVALIANDO

EC 01

R. Teodoro Oliva

R. Dr. Lino de Moraes Leme

EC 07

R. Artur Bernardes

R. Piquete

R. Com Francisco de Campos Barreto

EC 03

R. Helena Steimberg

EC 05

R. Angelo José Vicente

EC 04

EC 02

R. Odila Malarchi Rocha Brito

R. Visca de Campina

Av. Dr. Hermas Br

R. Augusto César de



**PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS****PROCESSO** 1021326-60.2014.8.26.0114 da R.3ª Vara Cível de Campinas**AVALIANDO** Rua Pedro Estevão de Siqueira, 43 - lote 15 da quadra 27 do bairro Nova Campinas - Campinas/SP (fls.11)**TIPO** Lote Urbano - Grupo I - 2ª Zona - Residencial Horizontal**DATA BASE** outubro/2019

Paradigma	Testada de	Lim.Test. (m)	Lim.Prof. (m)	Inter.Área (m²)	Topografia	Melh.Púb.
IL	Referência (m)	5,00	25,00	200,00	plana	todos
100,00	10,00	20,00	40,00	500,00	1,00	1,00

**ELEMENTO COMPARATIVO EC 01**

**Fonte:** Pesquisa de Mercado  
 G2F Imóveis - CRECI 26.311-J  
 Av. Dr. Arlindo J. de Lemos, 800 - fone 3345-0800  
 Direto - código TE2332

**Oferta:** Rua Gustavo Ambrust - Nova Campinas  
 AT = 630,00 m²  
 AC = 0,00 m²

**Preço:** R\$ 750.000,00

**Componentes:**

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 750.000,00 x 0,90 - 0,00 = 675.000,00

**Valor Unitário:**

v (R\$/m²) = 1.071,00

**Homogeneização:**

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	15,00	42,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	30,00	-x-	-x-
fator	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	-8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	-86,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma	
elemento	-x-	630,00	-x-	
fator	0,00	1,20	1,00	
fator %	0,00%	20,00%	0,00%	
homog. (R\$/m²)	0,00	214,00	0,00	128,00

**Valor Unitário Homogeneizado:**

Vu (R\$/m²) = 1.199,00



**ELEMENTO COMPARATIVO EC 02**

Fonte: Pesquisa de Mercado  
 De Lucca Imóveis - CRECI 18.142-J  
 Av. Dr. Hermas Braga, 393 - fone 3755-1600  
 Direto - código TE018212

Oferta: Rua Sir. Alexander Fleming - Nova Campinas  
 AT = 366,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 732.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m<sup>2</sup>) x i (padrão) x R8N (R\$/m<sup>2</sup>) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00 x 0,000 x 1.431,53 x 0,000 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 732.000,00 x 0,90 - 0,00 = 658.800,00

Valor Unitário:

v (R\$/m<sup>2</sup>) = = 1.800,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	36,60	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	366,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.800,00



**ELEMENTO COMPARATIVO EC 03**

Fonte: Pesquisa de Mercado  
 De Lucca Imóveis - CRECI 18.142-J  
 Av. Dr. Hermas Braga, 393 - fone 3755-1600  
 Direto - código TE051241

Oferta: Rua Augusto César de Andrade - Nova Campinas  
 AT = 327,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 392.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m<sup>2</sup>) x i (padrão) x R8N (R\$/m<sup>2</sup>) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00 x 0,000 x 1.431,53 x 0,000 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 392.000,00 x 0,90 - 0,00 = 352.800,00

Valor Unitário:

v (R\$/m<sup>2</sup>) = = 1.079,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	32,70	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	327,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.079,00



**ELEMENTO COMPARATIVO EC 04**

Fonte: Pesquisa de Mercado  
 Tonzar Imóveis - CRECI 25.101-J  
 Av. Dr. José B. C. Nogueira, 225 - fone 9822-13838  
 Direto - código TE0128

Oferta: Rua Augusto César de Andrade - Nova Campinas  
 AT = 340,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 680.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m<sup>2</sup>) x i (padrão) x R8N (R\$/m<sup>2</sup>) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00 x 0,000 x 1.431,53 x 0,000 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 680.000,00 x 0,90 - 0,00 = 612.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m<sup>2</sup>) = = 1.800,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	34,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	340,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.800,00



**ELEMENTO COMPARATIVO EC 05**

Fonte: Pesquisa de Mercado  
 Provectum Imóveis - CRECI 10.179-J  
 Av. Ruy Barroso, 347 - fone 3324-6100  
 Corretora Sra. Rosângela Roza - código TE264768

Oferta: Rua Helena Steimberg esquina com Rua Sir. Alexander Fleming - Nova Campinas  
 AT = 480,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 960.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m<sup>2</sup>) x i (padrão) x R8N (R\$/m<sup>2</sup>) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00 x 0,000 x 1.431,53 x 0,000 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 960.000,00 x 0,90 - 0,00 = 864.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m<sup>2</sup>) = = 1.800,00

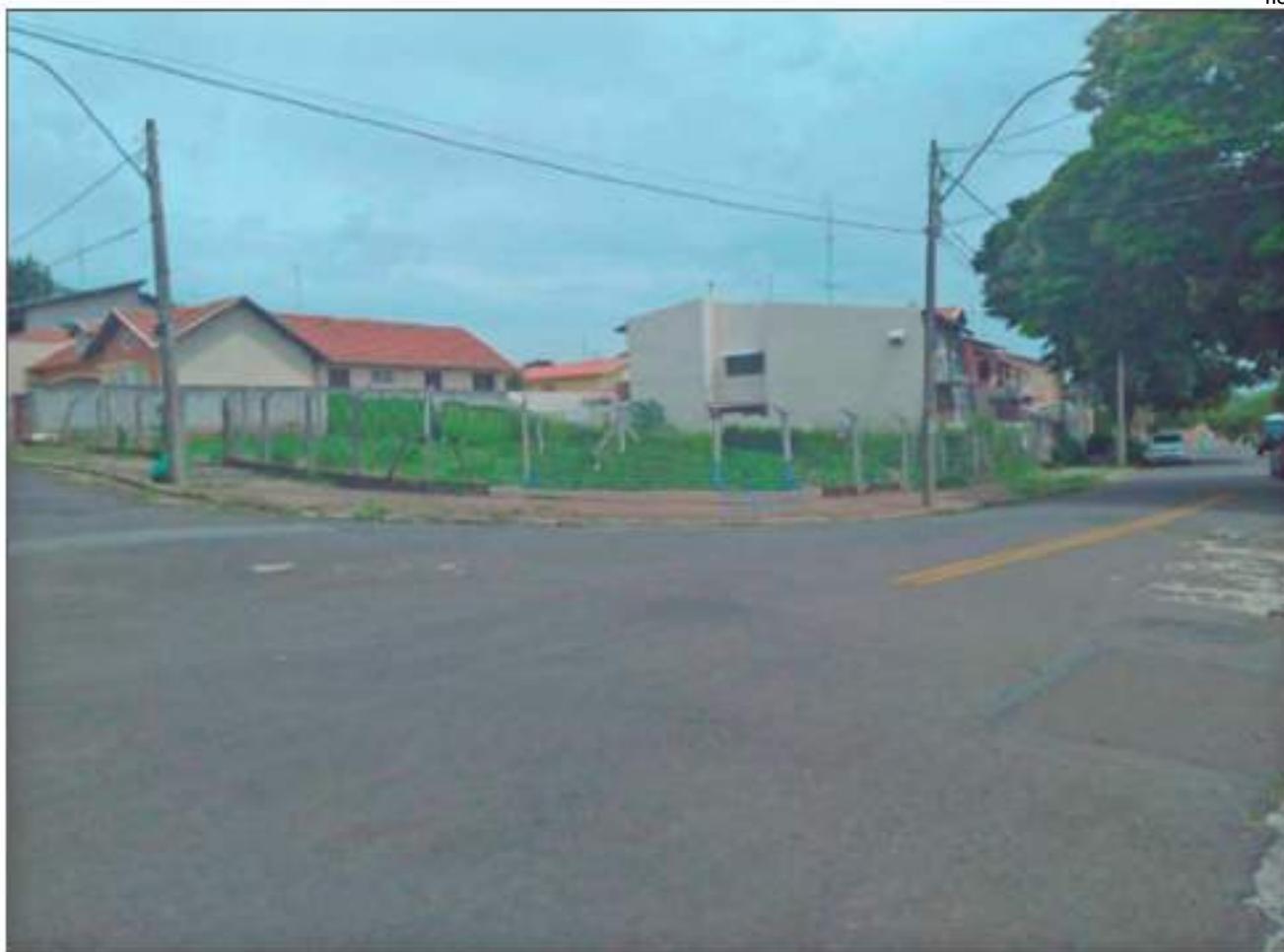
Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	20,00	24,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,87	1,02	1,00	1,00
fator %	0,00%	-13,00%	2,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	-234,00	36,00	0,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	2	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	480,00	-x-		
fator	não se aplica	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	-198,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.602,00



**ELEMENTO COMPARATIVO EC 06**

Fonte: Pesquisa de Mercado  
 Provectum Imóveis - CRECI 31.910-J  
 R. Castro Alves, 298 - fone 3326-3145  
 Corretor Sr. Antonio Luis - código TE238936

Oferta: Rua Piquete - Nova Campinas  
 AT = 363,50 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup>

Preço: R\$ 330.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m<sup>2</sup>) x i (padrão) x R8N (R\$/m<sup>2</sup>) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00 x 0,000 x 1.431,53 x 0,000 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 330.000,00 x 0,90 - 0,00 = 297.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m<sup>2</sup>) = = 817,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,50	34,62	declive acent.	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,99	1,00	0,80	1,00
fator %	0,00%	-1,00%	0,00%	25,00%	0,00%
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	-8,00	0,00	204,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	363,50	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	196,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.013,00



**ELEMENTO COMPARATIVO EC 07**

Fonte: Pesquisa de Mercado  
 Placa no local  
 Sr. Emílio - proprietário - fone 98209-8359

Oferta: Rua Dr. Hermas Braga ao lado do nº120  
 AT = 525,00 m²  
 AC = 0,00 m²

Locação: R\$ 3.000,00 /mês => Preço (taxa de renda 6% aa): 600.000,00

Componentes:

	AC (m²)	x	i (padrão)	x	R8N (R\$/m²)	x	Foc (idade ap. - % - estado)	=	
vc (R\$) =	0,00		0,000		1.431,53		0,000		0,00
	vt (R\$)	x	F.Oferta	-	vc (R\$)			=	
vp (R\$) =	600.000,00		0,90		0,00				540.000,00

Valor Unitário:  
 v (R\$/m²) = 1.029,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	15,00	35,00	declive	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,92	1,00	0,90	1,00
fator %	0,00%	-8,00%	0,00%	11,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	-82,00	0,00	113,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	525,00	-x-		
fator	0,00	1,16	1,00		
fator %	0,00%	16,00%	0,00%		
homog. (R\$/m²)	0,00	165,00	0,00	0,00	196,00

Valor Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 1.225,00



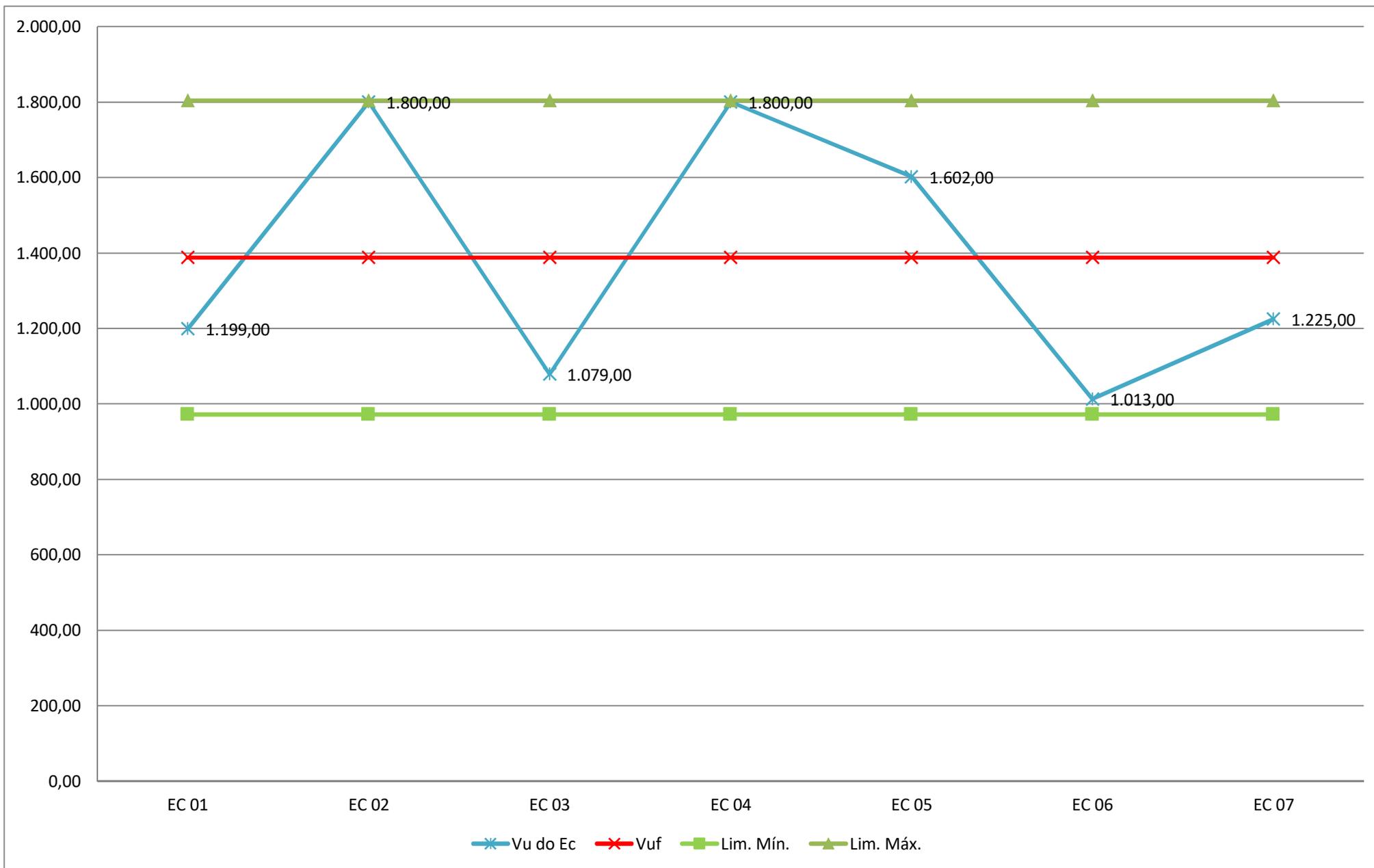
**CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA**

Valor Unitário Homogeneizado Médio: **Vuf (R\$/m²) = 1.388,00**

Limites do Subitem 10.6.7.b da Norma do IBAPE/2011:  
 Limite Mínimo =  $Vuf - 30\% (R\$/m^2) = 972,00$   
 Limite Máximo =  $Vuf + 30\% (R\$/m^2) = 1.804,00$

Valores Unitários Homogeneizados Encontrados na Pesquisa:  
 Menor Vu (R\$/m²) = 1.013,00  
 Maior Vu (R\$/m²) = 1.800,00

Conclusão Técnica da Pesquisa: Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas



**AVALIAÇÃO TÉCNICA DE MERCADO DE VENDA NO ESTADO ENCONTRADO**

**PROCESSO** 1021326-60.2014.8.26.0114 da R.3ª Vara Cível de Campinas  
**AVALIANDO** Rua Pedro Estevão de Siqueira, 43 - lote 15 da quadra 27 do bairro Nova Campinas - Campinas/SP (fls.11)  
**TIPO** Lote Urbano - Grupo I - 2ª Zona - Residencial Horizontal  
**DATA BASE** outubro/2019

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas: AT = 502,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 254,30 m<sup>2</sup>

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.388,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
avaliando	100,00	15,00	33,47	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	111,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
avaliando	-x-	502,00	-x-		
fator	0,00	0,87	1,00		
fator %	0,00%	-13,00%	0,00%		
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	-180,00	0,00		-69,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.319,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 662.138,00

Avaliação da Construção:

Vc (R\$) = AC (m<sup>2</sup>) x i (padrão) x R8N (R\$/m<sup>2</sup>) x Foc (idade ap. - % - estado) = 397.924,00  
 254,30 x 1,903 x 1.431,53 x 0,5744 =  
 padrão construtivo residencial médio 35 anos - 50% - estado tipo "D"  
 necessitando reparos simples

Avaliação Total Técnica de Venda:

V (R\$) = Vt + Vc = **R\$ 1.060.062,00**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS

AUTOS : 1021326-60.2014.8.26.0114  
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
AUTOR : CARLOS ALBERTO HENRIQUES GOMES PEREIRA  
RÉUS : KENDI MATUZITA E OUTRO

**HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE**, perito, em atenção às fls.562 e fls.591, vem perante V. Exa. responder tecnicamente às manifestações das Partes sobre o Laudo Pericial através destes:

## = ESCLARECIMENTOS =

### 1 - MANIFESTAÇÃO DO AUTOR

O Autor concordou às fls.588 com o Laudo Pericial.

### 2 - MANIFESTAÇÃO DOS RÉUS

Os Réus divergiram às fls.570/587 do Laudo Pericial, cujas alegações passamos a esclarecer tecnicamente na forma de quesitos:

*“Primeiramente, cumpre esclarecer que o Bairro Nova Campinas se trata de uma área nobre e prestigiada da cidade de Campinas, localizado na Região Leste da cidade e vizinho ao bairro do Cambuí...”* - fls.570

**RESPOSTA:** Sim, e é justamente a mesma área da pesquisa de mercado da perícia na planta às fls.544 com localização dos comparativos, a seguir reproduzida:



planta da pesquisa de mercado da perícia às fls.544 com comparativos na mesma “região nobre” reclamada pelos Réus

A similaridade de localização entre o avaliando e os comparativos da pesquisa de mercado da perícia é um dos requisitos exigidos pelas Normas da ABNT e do IBAPE/SP, que sempre seguimos.

Além disso, Exa., todos os demais requisitos exigidos estão atendidos no Laudo Pericial, assim resumido: trabalhos da perícia às fls.481, critérios individualizados de terreno e de construção às fls.486, situação paradigma específica para este caso às fls.487 - abaixo destacada - e, finalmente, juntada dos trechos das normas e índices econômicos às fls.503/527:

8.3 - SITUAÇÃO PARADIGMA	
Neste caso, temos a seguinte situação paradigma:	
• local	mesma região do imóvel atyndice bairro Nova Campinas e anedações do sub judice - Campinas SP
• Enor oferta oferta (f = 0.90);	elasticidade natural dos negócios em oferta
• zona de avaliação residencial horizontal conforme classificação técnica pelas Normas do IBAPE-SP 2011;	grupo I - 2ª zona - zona de uso residencial
• aproveitamento	residencial unifamiliar;
• índice de localização	IL = 100,00;
• topografia	plana (f = 1,00);
• melhoramentos públicos	todos, inclusive asfalto (f = 1,00);
• data base	outubro 2019;

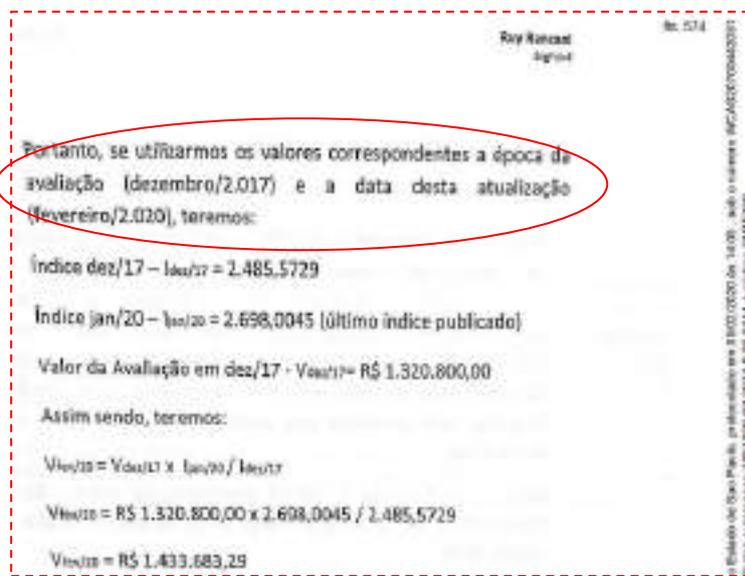
situação paradigma específica às fls.487 com as exigências das normas, entre outras, na formação da pesquisa de mercado



*“Como se não bastasse, diante do claro equívoco em relação ao valor atribuído ao imóvel, os Executados juntam aos presentes autos uma avaliação atualizada com o correto valor mercadológico do imóvel, realizado por profissional capacitado e especializado e também perito judicial, Sr. Ruy Ranzani, cujo valor de avaliação em 05.02.2020 foi o de R\$1.433.683,29...” - fls.571*

**RESPOSTA:** Não há equívoco da perícia conforme esclarecido tecnicamente na resposta anterior.

Quanto ao documento dos Réus às fls.574 após a perícia, trata-se de **simples atualização monetária** através da aplicação do índice INCC sobre o documento às fls.338, ou seja, **não é** avaliação atualizada de mercado - abaixo destacado:



simples atualização monetária às fls.574 sobre o documento às fls.338, ou seja, não é avaliação atualizada de mercado



Portanto, as alegações não procedem tecnicamente.

### 3 - **ENCERRAMENTO**

Assim, esclarecidas integralmente as divergências, então ratificamos *in totum* as conclusões do Laudo Pericial.

Agradecemos a V. Exa. a oportunidade de prestar estes esclarecimentos técnicos.

N. Termos, P. Juntada.

Campinas, 20/IV/2020

Ass. Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente

Perito Judicial