

Exmo. Sr. Dr. Juiz(a) da 1^a Vara Cível Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas – SP

Processo nº **0001392-14.2023.8.26.0084**

LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA, Perito nomeado nos Autos do processo nº **0001392-14.2023.8.26.0084** – ação **Cumprimento de Sentença**, neste Juízo requerido por [REDACTED], que contende com [REDACTED], em função do despacho de Fls. **14**: "... Para avaliação do imóvel requerida pela parte ativa, nomeio o Engenheiro Luis Cláudio Nóbrega de Souza, (e-mail lcnobrega@expertize.com.br) para realização da avaliação , intimando-o acerca desta nomeação por e-mail e para que informe se aceita a nomeação , salientando-se que as partes são beneficiários da justiça gratuita, incumbindo-se às partes, dentro de 15 (quinze) dias, indicar assistente técnico e apresentar quesitos (artigo 465, § 1º, do Código de Processo Civil).", vem apresentar **o laudo pericial** e requerer **a liberação dos honorários reservados.**

- O laudo **foi** elaborado conforme recomendações estabelecidas nas normas regulamentadoras de Avaliações (em especial **NBR 14653** e do IBAPE-SP) e demais normas pertinentes aprovadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, na legislação vigente, bem como, em nossa vasta experiência neste tipo de trabalho;
- O imóvel objeto de avaliação é 1 imóvel (**RESIDENCIAL - CASA**), conforme descrições, na sequência:

Item	Matrícula 3o. CRI - CAMPINAS - SP.	Endereço / descrição	Área construída (m ²)	Área do terreno (m ²)
1	149935	Av Antonio Carlos do Amaral nº 532, Bairro: Cidade Satélite Iris I, Campinas/SP.	149,44	300,00

3. SENTENÇA

A r. Sentença prolatada nos autos principais (Processo nº 1009352-43.2019.8.26.0084), transitada em julgado, julgou procedente a ação nos seguintes termos:

"Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para determinar a extinção do condomínio em relação ao imóvel descrito na inicial, mantida a proporção de 50% para cada parte, conforme sentença anterior digitalizada às fls. 14/23 e consequente alienação judicial do imóvel, cuja avaliação técnica para apuração do real valor, deverá ser providenciaada em cumprimento de sentença, assim como deverão ser apurados os aluguéis recebidos por ambos no período em que estiveram na administração ou residindo nos imóveis e administrando as locações, devendo cada uma das partes apresentar as referidas planilhas em fase de cumprimento de sentença, conforme v. Acórdão (fls. 24/30). Julgo improcedente o pedido do réu em relação às benfeitorias alegadas após a separação, nas construções (casas) existentes no imóvel, diante da falta de comprovação nos autos."

Sendo assim, requer se digne Vossa Excelência, em determinar o cumprimento da r. sentença proferida na ação principal, ou seja, a alienação do bem imóvel situado na Rua Antonio Carlos do Amaral, nº 532, Bairro: Cidade Satélite Iris I, Campinas/SP, o qual está registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, livro nº 2, matrícula nº 149935.

4. Para obtenção do valor de mercado foram cumpridas as etapas descritas na norma própria de avaliação de bens urbanos – NBR 14653-1/2, que compreendem:

⊕ Vistoria

⊕ Caracterização da região

- Aspectos gerais
- Aspectos físicos
- Localização
- Uso e ocupação do solo
- Infraestrutura urbana
- Atividades existentes
- Equipamentos comunitários

⊕ Caracterização do terreno



- Localização
- Utilização atual e vocação
- Aspectos físicos
- Infraestrutura urbana disponível.
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento.

Caracterização e avaliação das edificações e benfeitorias

Preferencialmente será utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado com as seguintes atividades:

- **Planejamento da pesquisa**
- **Levantamento de dados de mercado**
- **Tratamento de Dados que poderá ser realizado:**

- ✓ - Por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

Ou

- ✓ - Científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Avaliação

Conforme NBR 14653-1/2, temos que valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor final de mercado, estimado para compra / venda do imóvel, sem a edícula, é de:

R\$ 218.600,00 (duzentos e dezoito mil e seiscentos reais).

Valor este que reflete perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de fevereiro de 2025.

Nestes termos
pede deferimento.

Campinas, 21 de fevereiro de 2025.



LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA

 **CREA-SP**

CREA-SP – 84-1-06413-0

 **ibape SP**

membro do IBAPE-SP - 627



membro do IE-INSTITUTO DE ENGENHARIA

Página 3 de 30

LAUDO de AVALIAÇÃO

Av Antonio Carlos do Amaral nº 532, Bairro: Cidade Satélite Iris I, Campinas/SP



Luiz Claudio Nóbrega de Souza

pós-graduado em avaliação de empresas e projetos
engenheiro civil

lcnobrega@expertize.com.br

Campinas, 27 de fevereiro de 2025.

Página 4 de 30

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL	6
2. OBJETO DA AÇÃO	6
3. OBJETIVO DO LAUDO	6
3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVA AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	6
4. VISTORIA	7
4.1. LOCALIZAÇÃO	7
4.2. SITUAÇÃO.....	8
4.3. DA LOCALIDADE	8
4.4. DO LOGRADOURO	8
4.5. FOTOS	9
4.6. DA UNIDADE VISTORIADA.....	10
5. METODOLOGIA UTILIZADA	19
5.1. MÉTODO DE COMPARAÇÃO.....	19
6. QUESITOS	22
6.1. DOS REQUERENTES.....	22
6.2. DOS REQUERIDOS	24
7. ENCERRAMENTO	25
7.1. VALOR DE MERCADO	25
8. ANEXOS	27
8.1. CREDENCIAIS.....	27
8.2. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL.....	27

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

Vara: **1ª Vara Cível**
 Regional: **Vila Mimosa**
 Número do Processo: **0001392-14.2023.8.26.0084**

Comarca: **Campinas**
 Tipo de ação: **Cumprimento de Sentença**
 Estado: **SP**

Autor: **ZIMBEL CRISTINA SANTOS**
 Réu: **JOSÉ ANTONIO VENERANDO DE OLIVEIRA**

2. OBJETO DA AÇÃO

A presente ação tem por objetivo: "A nomeação de Perito Judicial para a realização de perícia técnica com o objetivo de avaliação do valor do imóvel objeto desta ação, para o fim de dissolver o condomínio, com a alienação judicial do imóvel em questão."

3. OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo a vistoria e avaliação, do imóvel sito à **Av Antonio Carlos do Amaral nº 532, Bairro: Cidade Satélite Iris I, Campinas/SP**, tendo como referência o mês de **fevereiro de 2025**.

3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVA AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Data	Documentos	Fls. dos Autos
2024	Cópia do IPTU do imóvel objeto de avaliação	49

4. VISTORIA

A presente vistoria refere-se ao imóvel situado à **Av Antonio Carlos do Amaral nº 532, Bairro: Cidade Satélite Iris I, Campinas/SP**, efetuada em 19 de dezembro de 2024, de acordo com as fotos e descrição abaixo.

4.1. LOCALIZAÇÃO

29/06/2023, 15:36

Zoneamento On-Line 2.0



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala

4.2. SITUAÇÃO



4.3. DA LOCALIDADE

Serviços Públicos	<input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> energia <input checked="" type="checkbox"/> telefone <input type="checkbox"/> gás	
Ocupação do Solo	: Médio	Padrão : Baixo
Uso Com./Ind.	: Baixo	Atividade : Comercial Predominante
Densidade residencial	: Médio	Uso Residencial : Unifamiliar
Infraestrutura	<input checked="" type="checkbox"/> ônibus <input type="checkbox"/> metrô <input type="checkbox"/> trem <input checked="" type="checkbox"/> escola <input checked="" type="checkbox"/> comércio de bairro <input type="checkbox"/> shopping <input checked="" type="checkbox"/> praça <input type="checkbox"/> restaurantes	
Obs.	:	

4.4. DO LOGRADOURO

Fluxo Veículos	: Baixo	Iluminação	: Metálica
Fluxo Pedestres	: Baixo	Capeamento	: Com guias Asfalto
Pista	: Simples	Canteiro central	: Sem
Topologia	: Em nível	Via	: Local
Especiais (-)	<input type="checkbox"/> ponto de ônibus <input type="checkbox"/> boate <input type="checkbox"/> comunidade de baixa renda		
Especiais (+)	<input type="checkbox"/> segurança <input type="checkbox"/> portaria 24h <input type="checkbox"/> circuito de TV <input type="checkbox"/> interfone		
Loteamento	<input type="checkbox"/> portão automático <input type="checkbox"/> guarita		
Obs.	:		

4.5. FOTOS**Foto no. 1 - Vista da testada do lote.****Foto no. 2 - Vista do logradouro.**

4.6. DA UNIDADE VISTORIADA

O imóvel, objeto de avaliação, é uma unidade RESIDENCIAL - CASA, em 1 pavimento, de padrão baixo, possuindo diversas construções no lote, com área construída de 149,44m², edificada em lote de 300,00 m², conforme cópia do demonstrativo do IPTU, na sequência:

Prefeitura Municipal de Campinas		27/02/2025, 10:38:45
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	3344.31.36.0613.01001	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:		
LOCALIZAÇÃO		
Quarteirão/Quadra:	04455-30	
Lote/Sublote:	012-A	
Logradouro:	AVENIDA TRÊS	
Número:	532	
Complemento:		
Bairro/Loteamento:	CIDADE SATÉLITE IRIS	
CEP:	13059-664	
Zoneamento:	03	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	300,00	
Área Terreno Não Trib.:	0,00	
Valor do Metro 2:	R\$ 346,50 / UFIC 70,9961	
Valor de m ² por laudo:	Não	
Padrão Zoneamento Tributário:	C	
Fatores de Correção:	1,0000	
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO	
Área Excedente m ² :	0,00	
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000	
Valor do Terreno:	R\$ 103.948,94 / UFIC 21.298,8300	
VLTerreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 93.554,05 / UFIC 19.168,9470	
Frente:	10,00	
Testada Beneficiada:	,00	
Custo UFIC m ³ / Linear:	0,2788	
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana	
Frequência Lixo dias/Ano:	156	
Posição do Lote:	Meio de Quadra	
Dados Gerais da Edificação		
Fatores de Correção:	1,0000	
FV / FB:	NÃO / NÃO	
FC / FL:	NÃO / NÃO	
Área Total Construída:	149,44	
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00	
Valor Total da Construção:	R\$ 151.845,44 / UFIC 31.112,6802	
Dados da Dependência		
Dependência:	1	
Área da Dependência:	149,44	
Área Não Trib. da Dep.:	,00	
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.274,90 / UFIC 261,2235	
Ano de Depreciação:	2009	
Fator de Depreciação:	0,7970	
Valor da Dependência:	R\$ 151.845,44 / UFIC 31.112,6802	
Tipo Padrão Construção:	RH-3-0	
Dados Tributários		

Dados Tributários

Exercício: 2025
Emissão: 01/2025
Valor da UFIC: 4,8805
Desc. Adimplênciá: Não
Valor Venal do Imóvel: R\$ 255.794,38 / UFIC 52.411,5102
VL. Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 245.399,48 / UFIC 50.281,6272
Ind. VL. Venal Dec. Judicial:
Alíquota: 0,6000%
Desconto Fixo: UFIC 60,0000
Valor do IPTU: R\$ 1.179,57 / UFIC 241,6898
Limitador: R\$ 1.012,81 / UFIC 207,5223
IPTU Lançado: R\$ 817,59 / UFIC 167,5224
Valor Taxa de Lixo: R\$ 508,35 / UFIC 104,1597
Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc.(Art.19-B Lei 11.111/01): UFIC 40,0000
Desc.(Art.20 Lei 11.111/01): UFIC 0,0000
Valor Total Lançado: R\$ 1.325,94 / UFIC 271,6820
Desconto IPTU Digital: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Desc. Ct. única + Adimplênciá: 5,0000%
Valor da Cota única: R\$ 1.259,65 / UFIC 258,0979
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 120,54 / UFIC 24,6984
Venc. 1ª Parc./Cota Única: 10/02/2025
Isenção de Imposto:
Isenção de Ofício:
Imunidade:
VL. Renúncia - IPTU: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Isenção de Taxas:
VL. Renúncia - Lixo: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
VL. Renúncia - Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Perda Isenção Imposto:
Perda Isenção Ofício:
Ind. de Benefício CAIF: N
Ind. Adesão IPTU Digital:
Ind. Anexação de Fato: Não
Alteração Cadastral:
Ind. Lançamento Inibido:

(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Encravado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento

4.6.1. DO ZONEAMENTO

O imóvel está situado em **ZM-1** (Zona de centralidade 2), conforme se infere das figuras abaixo.

29/06/2023, 15:36

Zoneamento On-Line 2.0

**SEPLURB**

Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
DUOS - Departamento de Uso e Ocupação do Solo



O material aqui apresentado tem caráter consultivo.

Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à

Cód.Cartográfico: **3344.31.36.0613**

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

Zoneamento

Zoneamento: **ZM1** (Zona Mista 1) [LC nº208/2018](#)

Ocupações:

CSEI, HCSEI, HMH, HMV, HU

Usos: [Tabela CNAE \(14/09/2022\)](#) [Verifica CNAE](#)
 CVBI, EBI, UP, UR, SBI, SRF*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**

PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Campo Grande**

PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-36**

[Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021](#)

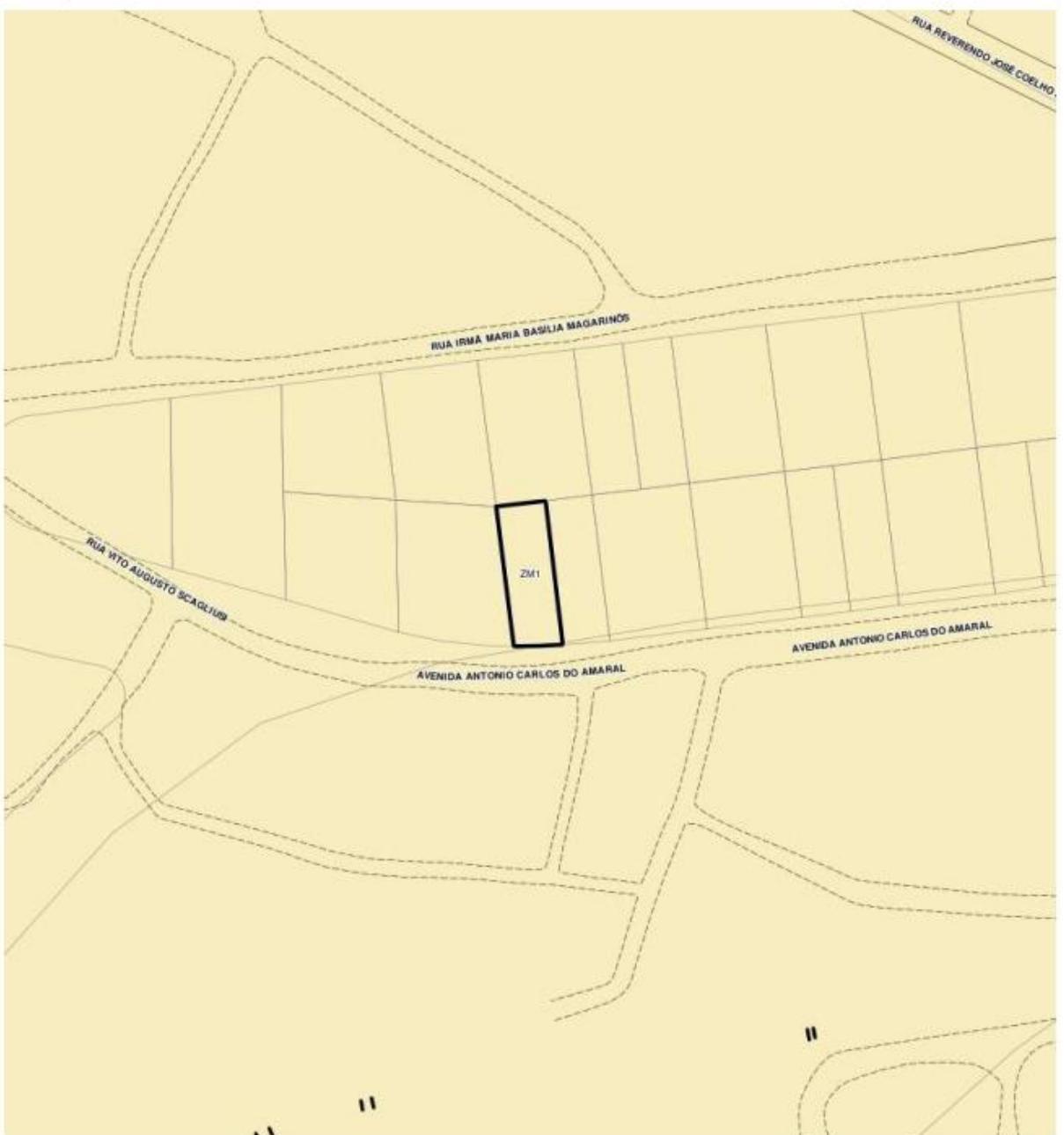
Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

[Restrições Aeroportuárias](#)

Desenho

29/06/2023, 15:36

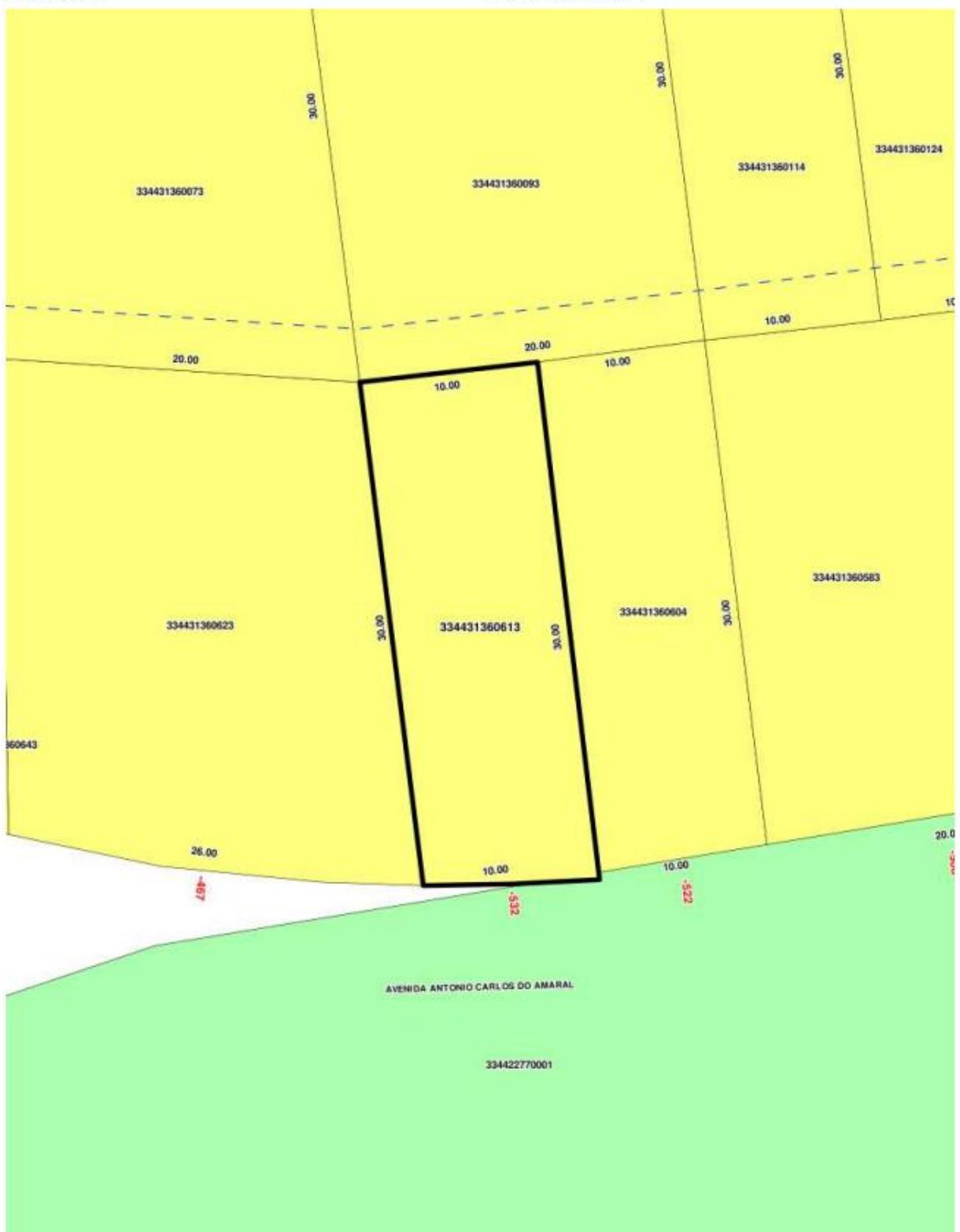
Zoneamento On-Line 2.0



Detalhe zoneamento - Situação sem escala

29/06/2023, 15:36

Zoneamento On-Line 2.0



Situação da propriedade sem escala

Página 14 de 30

4.6.2. ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL**Fotos nos. 3 e 4 – Vista do quintal frontal e lateral.**



Foto no. 5 – Vista da área descoberta na lateral do lote e da cerca da última construção.



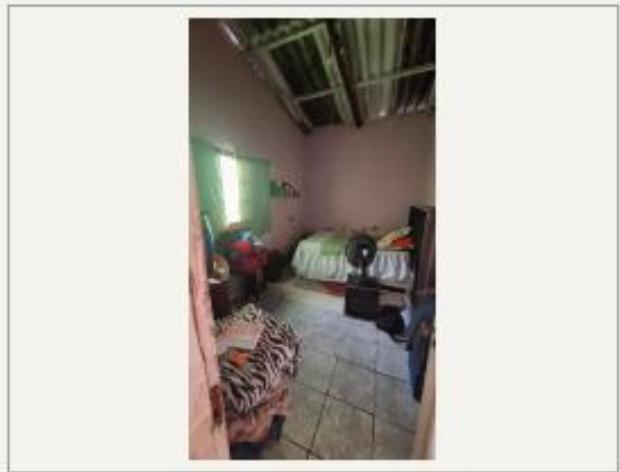
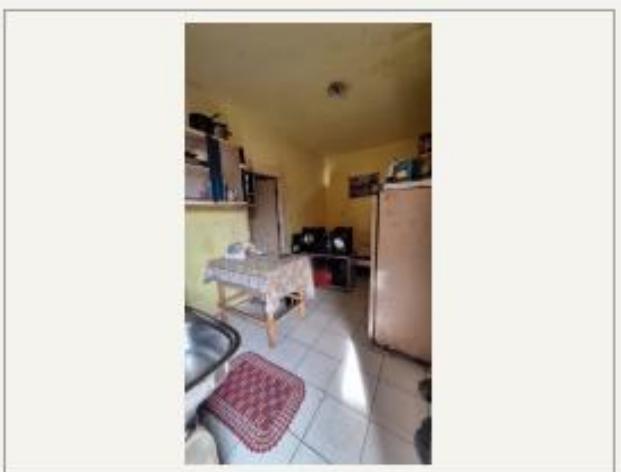
Foto no. 6 – Vista da área descoberta entre as construções e o cercamento da última construção.



Foto no. 7 – Vista da última construção nos fundos do lote.

4.6.3. ASPECTOS INTERNOS DE UMA DAS CONSTRUÇÕES

As diversas construções são de padrão baixo, como se observa dos aspectos externos e das fotos na sequência, de uma das construções.



5. METODOLOGIA UTILIZADA

No desenvolvimento da avaliação é desejável o emprego de método de cálculo, desde que calçado em raciocínios confiáveis e processos condizentes com os objetivos do trabalho, além disso, estejam disponíveis meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado. No presente caso, empregarei o método comparativo.

5.1. MÉTODO DE COMPARAÇÃO

A Comparação é, sem dúvida, a mais adequada ferramenta de que dispomos para aferir medidas, porém é fundamental a seleção dos meios adequados para tal fim.

O Método Comparativo de dados de mercado é definido pela norma NBR14653-1/2 da ABNT (Avaliação de imóveis urbanos), como aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, **que podem ser ponderadas por homogeneização**.

5.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

No presente caso será adotada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), com distribuição "t" de Student, com 80% de confiabilidade. O coeficiente de variação expressa a relação entre o desvio padrão e a média aritmética, a amostra foi saneada pelo método da dispersão de Chauvenet (em relação à média).

5.1.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Visto a escassez de elementos comparativos na localidade, também foram utilizados imóveis a venda, aplicando-se a taxa de rentabilidade de 6,3% a.a., conforme relatório FIPE/ZAP, visto que os imóveis podem ser locados como comerciais.

5.1.3. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elementos Pesquisados								
El. nº	Situação / Localização	Valor R\$	A.C. (m²)	A.T. (m²)	FONTE	REAL / OFERTA	NEGOCIAÇÃO DATA	FONTE
VERDE AZUL								
2124-24-01	RUA JOAQUIM VIEIRA NETO 35 CIDADE SATÉLITE ÍRIS	192.000,00	80,00	300,00	OFERTA	COMPRA/VENDA	nov-24	VERDE AZUL IMÓVEIS
IMÓVEIS REDE								
2124-24-02	RUA ANACLETO MORELLI 245 CIDADE SATÉLITE ÍRIS	340.000,00	83,00	410,00	OFERTA	COMPRA/VENDA	nov-24	REDE PROVECTUM
PROVECTUM PRIME HOME								
2124-24-03	RUA JOSÉ CASONATTO 352 CIDADE SATÉLITE ÍRIS	380.000,00	435,00	435,00	OFERTA	COMPRA/VENDA	nov-24	PRIME HOME IMÓVEIS
IMÓVEIS IMOBILIÁRIA CSI								
2124-24-04	RUA LAÉRCIO MORENO DE LIMA 273 CIDADE SATÉLITE ÍRIS	350.000,00	95,00	300,00	OFERTA	COMPRA/VENDA	nov-24	IMOBILIÁRIA CSI
REDE								
2124-24-05	RUA NEVALDO ALVES BONILHA 1074 CIDADE SATÉLITE ÍRIS	399.000,00	130,00	270,00	OFERTA	COMPRA/VENDA	nov-24	REDE PROVECTUM
PROVECTUM								

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS



5.1.4. PLANILHA DE CÁLCULO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES (COMPARAÇÃO)

El. nº	Endereço	V. U.	Valor Total	A.C. (m ²)		Fator		Homog R\$/m ²		
				R\$/m ²	R\$	A.C. (m ²)	A.T. (m ²)			
2124-24-01	RUA JOAQUIM VIEIRA NETO 35 CIDADE SATELITE IRIS	2.400,00	192.000,00	80,00	0,27		0,583	1.000	1.000	1.399,20
2124-24-02	RUA ANACLETO MORELLI 245 CIDADE SATELITE IRIS	4.096,39	340.000,00	83,00	0,20		0,460	1.000	1.000	1.882,48
2124-24-03	RUA JOSÉ CASONATTO 352 CIDADE SATELITE IRIS	873,56	380.000,00	435,00	1,00		1,825	1.000	1.000	1.594,54
2124-24-04	RUA LAÉRCIO MORENO DE LIMA 273 CIDADE SATELITE IRIS	3.684,21	350.000,00	95,00	0,32		0,676	1.000	1.000	2.491,48
2124-24-05	RUA NEVALDO ALVES BONILHA 1074 CIDADE SATELITE IRIS	3.069,23	399.000,00	130,00	0,48		0,971	1.000	1.000	2.980,43
		R\$/m ²	R\$	A.C. (m ²)						
** Estimado em função da tendência		VARIAÇÃO		Parâmetros do Imóvel em Análise:		FONTE:				
		4.096,39	MAX	435,00	1,00					
		873,56	MIN	83,00	0,20	ÁREA Constr. (m ²):	149,44	Área do terreno (m ²):	300,00	
- Número de Dados - Graus de Liberdade - Preço Máximo Homogeneizado - Preço Mínimo Homogeneizado - Teste de Dados Discrepantes: (d/s) do preço máximo (d/s) do preço mínimo (d/s) crítico de Chauvenet		5	4	2.980,43	1.399,20	- Média Amostral - Desvio Padrão Amostral - Erro Padrão da Amostra - Coeficiente de Variação	4.500,00 4.000,00 3.500,00 3.000,00 2.500,00 2.000,00 1.500,00 1.000,00 500,00 0,00	2.069,63 586,13 293,06 28,32% 1,53 2.518,01 1.621,24		
						- Intervalo de Confiança (Student) "t" tabelado 80% bicauda Limite Superior do Intervalo Limite Inferior do Intervalo	1,00 2,00 3,00 4,00 5,00	Observado Estimado		
(*)ADOTADO O VALOR SUPERIOR .		EM FUNÇÃO DO ESTADO DO IMÓVEL				VALOR UNITÁRIO (R\$): 1.625,37				
ESTIMADO		Límite inferior	R\$ 218.049,85			FATOR DE OFERTA (ARBITRADO): -10%				
		Valor médio	R\$ 278.356,37			FATOR LOCAL (ARBITRADO): 0%				
		Límite superior	R\$ 338.662,89			FATOR ESTADO (ARBITRADO): 0%				
						VALOR UNITÁRIO ADOTADO(R\$): 1.462,83				
						VALOR TOTAL: R\$ 218.600,00				



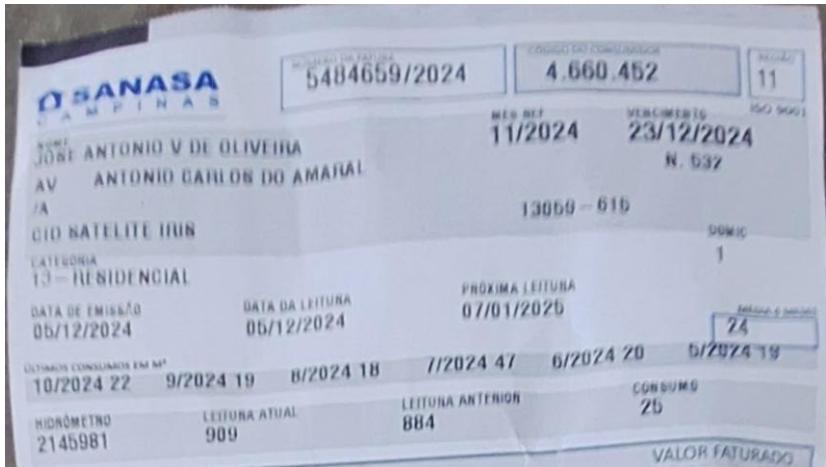
6. QUESITOS

As partes formularam os seguintes quesitos.

6.1. DOS REQUERENTES

- Qual é a localização do imóvel periciado?

R: A conta da SANASA aponta para **Av. Antônio Carlos do Amaral, 532**.



No cadastro do IPTU, ainda consta o nome do logradouro constante do Projeto Aprovado de Loteamento.

Prefeitura Municipal de Campinas		27/02/2025, 10:38:45
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)		
Identificação do Imóvel		
Cód. Cartográfico:	3344.31.36.0613.01001	
Tipo Lote:	PREDIAL	
Uso do Imóvel:	2 - Residencial	
Cód. Anterior:		
LOCALIZAÇÃO		
Quarteirão/Quadra:	04455-30	
Lote/Sublote:	012-A	
Logradouro:	AVENIDA TRÊS	
Número:	532	
Complemento:		
Bairro/Loteamento:	CIDADE SATELITE IRIS	
CEP:	13059-664	
Zoneamento:	03	

Porém no local consta a placa com denominação do logradouro **Av. Antônio Carlos do Amaral, 532.**



- 2.** O imóvel periciado encontra-se revestido de total infraestrutura urbana (água, luz, asfalto, segurança, muros)? Favor descrever todas?

R: A localidade onde se situa o imóvel possui a infraestrutura mencionada no quesito.

- 3.** Qual é a metragem total do imóvel periciado, incluindo vaga de garagem, se houver?

R: Conforme apontado no IPTU a área das edificações é de 149,44m².

- 4.** Qual é a metragem quadrada de construção do imóvel periciado?

R: Conforme apontado no IPTU a área das edificações é de 149,44m².

- 5.** Quantas e quais dependências constituem o imóvel? Favor descrever minuciosamente.

R: O valor do imóvel está vinculado a sua área construída e não à quantidade de cômodos.

- 6.** Quantos moradias distintas existem no imóvel? Favor descrever minuciosamente.

R: Existem diversas construções ocupadas por 3 famílias conforme informado no local. Não foi possível a apuração de cada divisão em função da ausência de ocupantes.

- 7.** Qual é o padrão da construção do imóvel periciado (alto, médio ou baixo)?

R: Padrão baixo.

- 8.** O imóvel periciado encontra-se localizado em área nobre e de alto padrão social? Favor descrever.

Ra: Não.

Rb: O imóvel, objeto de avaliação, é uma unidade RESIDENCIAL - CASA, em 1 pavimento, de padrão baixo, possuindo diversas construções no lote, com área construída de 149,44m², edificada em lote de 300,00 m², conforme cópia do demonstrativo do IPTU.

- 9.** Com base no padrão de construção, localização, infraestrutura e demais elementos que constituem o imóvel, qual é o valor do imóvel?

R: O valor estimado de mercado para compra/venda do imóvel é de:

R\$ 218.600,00

- 10.** Qual(is) o(s) método(s) utilizado(s) para apurar o valor de mercado do imóvel periciado?

R: Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado.

6.2. DOS REQUERIDOS

Os Requeridos não formularam quesitos.

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

Inspecionei pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho e elaborei o presente estudo, cujas análises, opiniões e conclusões expressas, são baseadas em: pesquisas, dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos e teve por finalidade, através do levantamento dos dados, narrar e fazer comparações com todos os elementos ao meu alcance.

O presente trabalho foi elaborado com a perfeita observância aos postulados constantes no Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e de acordo com as normas vigentes, bem como apoiado em minha experiência profissional.

Foi tido como pressuposto básico que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis, bem como os elementos constantes da documentação estão corretos.

A perícia não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas ou implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações fornecidas a este profissional, por não se integrarem ao escopo deste trabalho.

Declaro que realizei todas as atividades deste trabalho com absoluta liberdade e isenção.

Não foram considerados, em nenhum dos imóveis objeto deste trabalho e/ou nos imóveis relativos aos dados comparativos, qualquer tipo de restrições referentes a passivos ambientais.

Para efeito de avaliação considerei os imóveis como estando livre de débitos de IPTU ou de quaisquer outros, exceto caso tal informação esteja declarada no laudo.

Quaisquer outras informações relevantes sobre o imóvel avaliando eventualmente não constante dos autos, não foram objeto de análise deste trabalho.

7.1. VALOR DE MERCADO

Conforme NBR 14653-1/2, temos que valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor final de mercado, estimado para compra / venda do imóvel, sem a edícula, é de:

R\$ 218.600,00 (duzentos e dezoito mil e seiscentos reais).

Valor este que reflete perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de **fevereiro de 2025**.

Nada mais tendo a acrescentar, dando por concluído o presente trabalho composto por 30 folhas impressas e rubricadas, sendo esta folha assinada e a última referente a credenciais, o Perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que venham ser úteis.

Campinas, 27 de fevereiro de 2025.



LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA



CREA-SP – 84-1-06413-0



membro do IBAPE-SP - 627



membro do IE-INSTITUTO DE ENGENHARIA

8. ANEXOS

8.1. CREDENCIAIS

Qualificação Profissional

- **Pós-Graduação em Avaliação de Empresas e Projetos** - FGV - Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 1996;
- **Engenheiro Civil e Calculista** - Escola de Engenharia Veiga de Almeida, Rio de Janeiro, formado em 1984.
- **Assistente Técnico** em diversos processos em São Paulo e Rio de Janeiro;



Membro titular do **IBAPE-SP**



Membro do instituto de engenharia de São Paulo – **IE-SP**.



Diretor da empresa **L. C. Nóbrega Consultoria e Serviços Ltda.** (desde 1989)

8.2. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL

Mês/Ano	Local	Vara	Juiz	Atividade
1990 / 1999	Rio de Janeiro / Ilha do Governador	1a.	Renato Simoni	Perito judicial
1990 / 1998	Rio de Janeiro / Ilha do Governador	2a.	Celso Gonçalves Sardinha	Perito judicial
1990 / atualidade	Rio de Janeiro / PRIMAR ADMINISTRADORA			Assistente técnico
1992 / atualidade	Campinas	5a.	Jamil Miguel – Heliana Maria Coutinho Hess / Renata Manzini	Perito Judicial
1992/	Campinas	4a.	Meibel Farah	Perito Judicial
1993/1999	Campinas	3a	Antonio Mário Figliolia	Perito Judicial
1996/1998	Campinas	6a		Perito Judicial
1996/1998	Rio de Janeiro			Avaliador do BANCO DO BRASIL
1998/2013	Gasoduto Bolivia – Brasil Diversas – Campinas Apiaí			Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG
2000/1999	São Paulo – 2a. Vara Cível Santo Amaro	3a	Antonio Mário Figliolia	Perito Judicial



Página 27 de 30

Mês/Ano	Local	Vara	Juiz	Atividade
2002 / atualidade	Campinas Vila Mimosa	1a.	ALFREDO LUIZ GONÇALVES	Perito Judicial
2004/2013	Gasoduto Campinas Rio	Diversas		Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG
2007/2015	Atibaia	1a.	MARCOS COSME PORTO	Perito Judicial
2007/2017	Cosmópolis	Única	MARIA THEREZA NOGUEIRA PINTO	Perito judicial
2007/2018	Campinas	3a. VFAM	VENILTON CAVALCANTE MARRERA	Perito Judicial
2007/2018	Campinas	2a.	FÁBIO HENRIQUE PRADO DE TOLEDO	Perito Judicila
2008/2013	Gasodutos Gastau / Jacutinga	Diversas		Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG
2009 / atualidade	Campinas – Vila Mimosa	2a.	EGON BARROS DE PAULA ARAÚJO	Perito Judicial
2009 / atualidade	Campinas – Vila Mimosa	5a.	MARISTÉLA TAVARES DE OLIVEIRA FARIAS	Perito Judicial
2009 / atualidade	Campinas – Vila Mimosa	3a.	CÁSSIO MODENESI BARBOSA	Perito Judicial
2009 / atualidade	Estado de São Paulo	Diversas		Assistente técnico DER-SP
2009/ atualidade	Conchal	Única	RAFAEL PAVAN DE M. FILgueira / LEONARDO DELFINO / diversos	Perito Judicial
2009/2015	Campinas	2a. VFP	Heliana Maria Coutinho Hess	Perito Judicial
2011 / atualidade	Campinas	1a. VFAM	LUIZ ANTÔNIO ALVES TORRANO	Perito Judicial
2011/2015	Campinas	6a.	GILBERTO LUIZ CARVALHO FRANCESCHINI	Perito Judicial
2012/2013	Diversos			Auditor de obras BRADESCO S.A.
2012/2018	Valinhos	3a.	PAULO ROGÉRIO SANTOS PINHEIRO	Perito Judicial

Mês/Ano	Local	Vara	Juiz	Atividade
2013 / atualidade	Campinas	7a.	GUSTAVO PISAREWSKI MOISÉS / CELSO ALVES DE REZENDE	Perito Judicial
2014 / atualidade	Indaiatuba	1a.	PATRÍCIA BUENO SCIVITTARO	Perito Judicial
2014/2019	Indaiatuba	3a.	CAMILA CASTANHO OPDEBEECK / ERIKA FOLHADELLA COSTA	Perito Judicial
2015/2016	Estado De São Paulo			Consultor Caixa Seguradora
				
2016/2020	Americana	1a	FABIANA CALIL CANFOUR DE ALMEIDA	Perito Judicial
2016/2018	Indaiatuba	2a.	CAMILA CASTANHO OPDEBEECK	Perito Judicial

CURSOS COMPLEMENTARES

Avaliação de Imóveis

Metodologia Científica Aplicada a Avaliação de Imóveis - ABENC/RJ
 Engenharia Legal e de Avaliações - SEARJ.
 Legislação Urbanística do Rio de Janeiro - SEARJ.
 Engenharia de Avaliações - UERJ.
 Avaliação de Bens por Inferência Estatística - UFSC.

Danos Ambientais

Técnicas de Avaliação, Classificação, Tratamento e Disposição dos Resíduos Sólidos Industriais - CETESB.
 Gerenciamento Econômico Aplicado ao Meio Ambiente. - UERJ.

Estruturas de Concreto

Projeto e Cálculo de Fundações - IBAM.
 Projeto e Cálculo de Estruturas de Concreto Armado - IBAM.

Outros

Viabilidade Econômica da Incorporação Imobiliária – S&T Cursos.
 NBR 12721:2006 – S&T Cursos.
 Manejo de Águas Pluviais – Parte I – ABNT.
 Manejo de Águas Pluviais – Parte II – ABNT.
 Engenharia Econômica - IBAM.
 Impermeabilização - DENVER.
 Estatística II - Universidade Estácio de Sá.
 Revitalização de Centros Urbanos, Perspectivas para Campinas-SP – HABICAMP.
 Perícias em edificações – IBAPE-SP.

SEMINÁRIOS E CONGRESSOS

- XV COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE – CREA.
 XII COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE – CREA.
 X COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE – CREA- UFGRS.
 IX COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - CREA.
 VIII COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - UFSC.
 Seminário Paulista de **Avaliações e Perícias** - IBAPE/SP.
 Seminário Abrasce de **Outlet Centers** - ABRASCE.
 IV Congresso Brasileiro de **Defesa do Meio Ambiente** - Clube de Engenharia/UFRJ.
 I Seminário de **Normas Internacionais de Avaliação** - IBAPE - CREA

» Quem Somos

Profissionais habilitados a atuar nas diversas ações e procedimentos extrajudiciais do direito imobiliário e financeiro/econômico, tais como:

- ▶ Desapropriações e Instituição de servidão (mais de 500 laudos)
- ▶ Demarcatórias
- ▶ Execuções (avaliações)
- ▶ Indenizações (perdas e danos)
- ▶ Produção antecipada de provas
- ▶ Reintegração de posse
- ▶ Renovatórias e Revisionais de aluguel
- ▶ Retificações de registro imobiliário
- ▶ Regularização de imóveis

Atuando desde 1989, com mais de 3000 Laudos executados.

» Como Chegar?



The map shows a street layout with 'Norte-Sul' and 'Nordeste-Noroeste' axes. Key landmarks include 'Mc Donald's' and 'Dobrem'. The address 'R. Pe. João F. de Azevedo' is marked with a red circle.

» Laudos Técnicos
Perícias de Engenharia
Auditoria de Obras
Inspeção Predial
Auditoria Contábil



Perícias Judiciais • Laudos Técnicos
 Tel.: (19) 3294 4914 • (19) 8143 8383
 Rua Padre João Francisco de Azevedo, 205
 Bela Vista • Campinas - SP • CEP: 13077-059
 icnobrega@expertize.com.br
www.expertize.com.br