

934/98

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS

934  
4

AUTOS : 0011017-56.1998.8.26.0114  
ORDEM : 534/98  
AÇÃO : INDENIZAÇÃO  
AUTOR : MANOEL PAULO DA SILVA  
RÉ : SAMUEL RUBINSKY NETTO LTDA.

114 FCRS-17.00160860-6 ISBN 1594 14

**HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, após as vistorias dos imóveis subjudice (6 matrículas), pesquisas do mercado imobiliário na região em questão e elaboração das planilhas de cálculo para avaliação atualizada de venda conforme Normas Técnicas, vem perante V.Exa. apresentar o seguinte:

## = LAUDO AVALIATÓRIO =

### 1 - OBJETOS DA AVALIAÇÃO - 6 IMÓVEIS

O Laudo Pericial tem por objetivo a avaliação técnica atualizada de mercado de venda dos imóveis penhorados às fls.854, a saber:

Nº	MATR. DO 3º CRI	FLS.	LOCAL
1	95.032	883	R. Uruguaiana, 599 (antigo 597)
2	46.065	885	R. Luzitana, 188
3	92.742	887	R. Uruguaiana, 605 (antigo 607)
4	46.066	890	R. Luzitana, 182/186
5	39.361	893	R. Luzitana, 170 (cadastro com nº 172)
6	110.513	896	R. Luzitana, 200

A perícia ficou a cargo do signatário às fls.862, que sente-se honrado.

## 2 - TRABALHOS DA PERÍCIA

Constatamos as características locais, físicas, padrão construtivo, materiais constituintes, instalações e estado físico-funcional e de conservação do imóvel avaliando com base nas informações disponíveis.

O roteiro da perícia para o agendamento das vistorias com as Partes conforme artigo 474 do NCPC e, ainda, os dados cadastrais atualizados estão juntados ao Anexo I.

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e também do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é Membro Titular e participou do seletivo grupo de colaboradores na primeira revisão do ano de 1995.

Seguimos os parâmetros técnicos definidos no subitem 7.3.5.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2, denominada "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos".

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares através da homogeneização nas detalhadas planilhas de cálculo da média saneada ao Anexo II.

As construções foram classificadas pelo trabalho técnico "Valores de Edificações/2002" do IBAPE/SP, aplicando-se as depreciações relacionadas à idade aparente e ao estado de conservação sobre o valor unitário adotado.

Os índices do custo de reprodução são corrigidos pelo IBAPE/SP para atendimento da publicação da nova NBR 12.721-2006 (Custos Unitários Básicos de Construção/CUB calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fevereiro/07, além de alterações nos lotes de insumo).

## 3 - IMÓVEIS AVALIANDOS

LOCALIZAÇÃO E DADOS  
vide quadro geral a seguir

DOCUMENTAÇÃO  
certidões: fls.883/909

CADASTRO MUNICIPAL  
vide certidões municipais ao Anexo I

PADRÃO DA REGIÃO  
médio

MELHORAMENTOS PÚBLICOS  
todos, inclusive pavimentação

USO PREDOM. DA REGIÃO  
residencial multifam./comercial

TOPOGRAFIA  
plana

SUPERFÍCIE  
seca

FECHAMENTO/DIVISAS  
muros/paredes

ÁREAS / IDADE / ESTADO  
vide planilhas de avaliação

4 - QUADRO GERAL

Nº	MATR. DO 3º CRI	FLS.	LOCAL	ÁREA TABULAR DE TERRENO (m2)	ÁREA CADASTRADA DE CONSTRUÇÃO (m2)	CERTIDÃO DA PMC FLS.	OBS.	Ocupante
1	95.032	883	R. Uruguaiana, 599 (antigo 597)	50,00	-x-	904	terreno retangular	estacionamento
2	46.065	885	R. Luzitana, 188	98,00	87,00	908	terreno retangular	cobertura
3	92.742	887	R. Uruguaiana, 605 (antigo 607)	49,00	37,41	906	terreno com 2 cadastros (48m2 e 49m2)	estacionamento
4	46.066	890	R. Luzitana, 182/186	338,00	217,92	900	formato poligonal e terreno com 2 cadastros (336m2 e 338m2)	casa + cobertura
5	39.361	893	R. Luzitana, 170 (cadastro com nº 172)	177,21	74,48	902	esquina com R. Uruguaiana	salão
6	110.513	896	R. Luzitana, 200	318,71	190,20	898	terreno retangular e 2 cadastros (nº198 e nº 200)	casa

936

5 - FOTOS

IMÓVEL 1



IMÓVEL 2

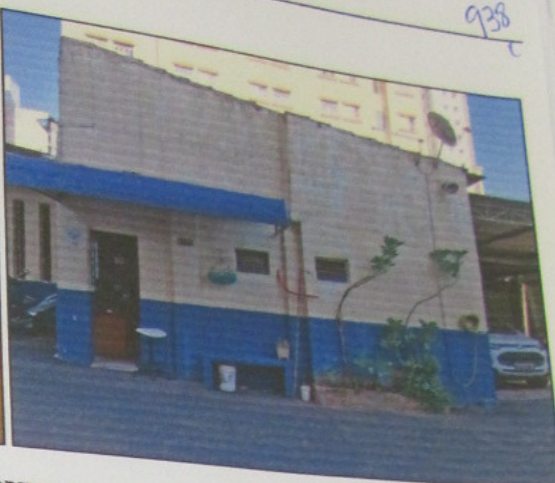


IMÓVEL 3



IMÓVEL 4

938



IMÓVEL 5



IMÓVEL 6



## 6 - FONTES PESQUISADAS - ANEXO II

### 6.1 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO

O critério de avaliação de terrenos recomendado pelas Normas Técnicas e adotado pela perícia é o do *Método Comparativo de Valores de Mercado*, apurando-se o valor unitário homogeneizado de terreno na condição paradigma pré-determinada (Vuf), a partir da média aritmética da pesquisa imobiliária com um coeficiente de variação inferior a 30%.

### 6.2 - SITUAÇÃO PARADIGMA

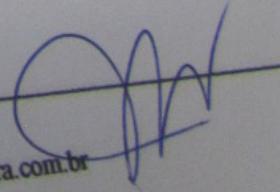
A pesquisa de valores de terrenos obteve o resultado satisfatório de elementos pesquisados na região em questão de fontes diferentes entre proprietários, corretores autônomos e imobiliárias credenciadas, analisados e homogeneizados pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações, considerando a seguinte situação paradigma:

- local : lotes comerciais na mesma região dos imóveis avaliados - Bosque e imediações - Campinas/SP;
- fator oferta : elasticidade natural dos negócios em oferta ( $f = 0,90$ );
- índice de localização :  $IL = 100,00$ ;
- topografia : plana ( $f = 1,00$ );
- melhoramentos públicos : todos, inclusive asfalto ( $f = 1,00$ );
- limites nas dimensões : descarte de plano dos elementos de mercado fora dos limites nas dimensões exigidos nos itens 10.2, 10.6.2 e 10.6.7 das Normas do IBAPE/2011 (até o dobro da área de terreno do imóvel 6, neste caso, limitado até  $636,00m^2$ );
- data base : agosto/2017.

Vide Anexo II.

### 6.3 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

As construções foram classificadas seguindo o trabalho técnico "Valores de Edificações/2002" do IBAPE/SP, aplicando-se as depreciações relacionadas à idade aparente e ao estado de conservação sobre o valor unitário adotado.



940

**7 - AVALIAÇÃO DE MERCADO**

Considerando-se as planilhas de cálculo ao **Anexo II**, temos as seguintes avaliações técnicas atualizadas de mercado de venda dos imóveis subjude para data base agosto/2017:

IMÓVEL Nº	MATR. DO 3º CRI	FLS.	AVALIAÇÃO DE VENDA DE MERCADO (R\$)
1	95.032	883	
2	46.065	885	70.750,00
3	92.742	887	138.027,00
4	46.066	890	97.599,00
5	39.361	893	612.548,00
6	110.513	896	249.962,00
<b>TOTAL (R\$)</b>			<b>1.728.927,00</b>

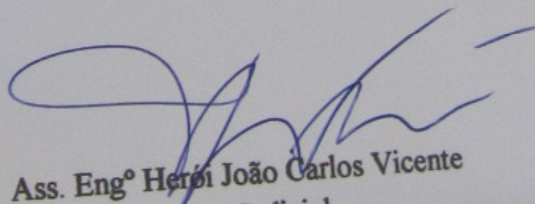
**8 - ENCERRAMENTO**

Consta o Laudo Avaliatório de 7 folhas, seguido dos anexos abaixo descritos.

Anexo I - Roteiro da Perícia

Anexo II - Fontes Pesquisadas

Campinas, 14/IX/17

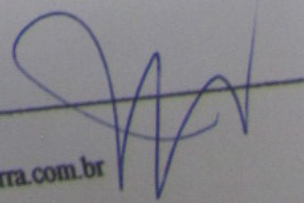


Ass. Engº Herói João Carlos Vicente  
Perito Judicial  
Laudo Pericial nº 2.317/2.322

941  
1

ANEXO I

ROTEIRO  
DA  
PERÍCIA





Herói

De: Herói <heroi@terra.com.br>  
Enviado em: sexta-feira, 1 de setembro de 2017 17:10  
Para: 'dominguesadv@uol.com.br'; 'drfernando@fernandoquercia.com'  
Assunto: PERÍCIA JUDICIAL

9423  
4

Prioridade: Alta  
Controle: Destinatário  
'dominguesadv@uol.com.br' Ler  
'drfernando@fernandoquercia.com'  
Fernando Quércia | Fernando Quércia Advogados Lida: 01/09/2017 17:23

Prezados Srs.

AUTOS 534/98 DA 4ª V. CÍVEL DE CAMPINAS

Em cumprimento ao NCPC, comunicamos que as vistorias  
judiciais serão feitas em 06/09/2017 a partir de 9:00 h.

Atenciosamente

Engº Civil Herói Vicente

Perito Judicial



Herói

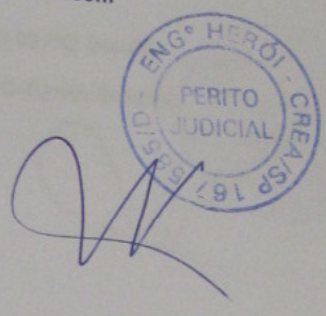
943  
4

De: Domingues Adv <dominguesadv@uol.com.br>  
Para: 'Herói'  
Enviado em: segunda-feira, 4 de setembro de 2017 16:44  
Assunto: Lida: PERÍCIA JUDICIAL

Sua mensagem

Para: dominguesadv@uol.com.br; drfernando@fernandoquercia.com  
Assunto: PERÍCIA JUDICIAL  
Enviada: 01/09/2017 17:09

lida em 04/09/2017 16:42.



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'ENGº HERÓI - CREA/SP' around the top edge, 'PERITO JUDICIAL' in the center, and '167' at the bottom.

Herói

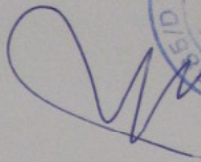
De:  
Para:  
Enviado em:  
Assunto:

Fernando Quércia | Fernando Quércia Advogados <drfernando@fernandoquercia.com>  
Herói  
sexta-feira, 1 de setembro de 2017 17:23  
Read: PERÍCIA JUDICIAL

944  
9

A sua mensagem:

Para: Fernando Quércia | Fernando Quércia Advogados  
Assunto: PERÍCIA JUDICIAL  
Enviado: sexta-feira, 1 de setembro de 2017 17:09:39 (UTC-03:00) Brasília  
Foi lida em: sexta-feira, 1 de setembro de 2017 17:22:53 (UTC-03:00) Brasília.

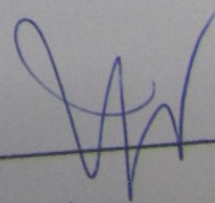


ANEXO II

FONTES  
PESQUISADAS

ANEXO II

FONTES  
PESQUISADAS





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 2017

#### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Código Cartográfico: 3423.42.82.0222.00000  
Endereço do Imóvel: RUA URUGUAIANA, 0  
Complemento:  
Bairro / Loteamento: BAIRRO BOSQUE  
Quarteirão / Quadra / Lote: 01131-\*\*\* 019-

#### DADOS DO TERRENO

Valor do m<sup>2</sup> do terreno - R\$: 613,24  
Valor do terreno - R\$: 22.849,50  
Área terreno / Fração Ideal: 50,00  
Produto dos fatores de correção: 0,7452

#### VALOR VENAL DO IMÓVEL

R\$: 22.849,50

#### DADOS DA CERTIDÃO

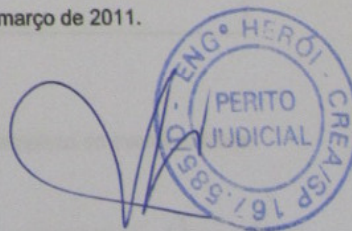
Data de emissão: 01/09/2017  
Assinatura eletrônica: 000194.169020.170901  
IP do solicitante: 201.82.16.178

### 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>.





### 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 2017

##### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Código Cartográfico: 3423.42.82.0264.01001  
Endereço do Imóvel: RUA LUSITANA, 188  
Complemento:  
Bairro / Loteamento: CENTRO  
Quarteirão / Quadra / Lote: 01131-\*\*\* 016-

##### DADOS DO TERRENO

Valor do m<sup>2</sup> do terreno - R\$: 619,90  
Valor do terreno - R\$: 60.750,06  
Área terreno / Fração Ideal: 98,00  
Produto dos fatores de correção: 1,0000

##### DADOS DA CONSTRUÇÃO - 01

Valor do m<sup>2</sup> da construção - R\$: 364,10  
Valor da construção - R\$: 25.246,38  
Área construída: 87,00  
Ano da construção: 1999  
Padrão da construção: NRH - 1.0  
Fator de depreciação: 0,7970

##### VALOR VENAL DO IMÓVEL

R\$: 85.996,44

##### DADOS DA CERTIDÃO

Data de emissão: 01/09/2017  
Assinatura eletrônica: 000194.169120.170901  
IP do solicitante: 201.82.16.178

#### 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>.





### 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 2017

##### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Código Cartográfico: 3423.42.82.0217.01001  
Endereço do Imóvel: RUA URUGUAIANA, 605  
Complemento:  
Bairro / Loteamento: BAIRRO BOSQUE  
Quarteirão / Quadra / Lote: 01131-\*\*\* 020-

##### DADOS DO TERRENO

Valor do m<sup>2</sup> do terreno - R\$: 613,24  
Valor do terreno - R\$: 22.158,22  
Área terreno / Fração Ideal: 48,00  
Produto dos fatores de correção: 0,7528

##### DADOS DA CONSTRUÇÃO - 01

Valor do m<sup>2</sup> da construção - R\$: 364,10  
Valor da construção - R\$: 10.855,94  
Área construída: 37,41  
Ano da construção: 1999  
Padrão da construção: NRH - 1.0  
Fator de depreciação: 0,7970

##### VALOR VENAL DO IMÓVEL

R\$: 33.014,17

##### DADOS DA CERTIDÃO

Data de emissão: 01/09/2017  
Assinatura eletrônica: 000194.169620.170901  
IP do solicitante: 201.82.16.178

#### 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>.





4

949  
1

**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.

<b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2017</b>	
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Código Cartográfico:	3423.42.82.0256.01001
Endereço do Imóvel:	RUA LUSITANA, 182
Complemento:	186
Bairro / Loteamento:	CENTRO
Quarteirão / Quadra / Lote:	01131-*** 017-
<b>DADOS DO TERRENO</b>	
Valor do m <sup>2</sup> do terreno - R\$:	619,90
Valor do terreno - R\$:	208.285,92
Área terreno / Fração Ideal:	336,00
Produto dos fatores de correção:	1,0000
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 01</b>	
Valor do m <sup>2</sup> da construção - R\$:	1.011,39
Valor da construção - R\$:	89.042,49
Área construída:	217,92
Ano da construção:	1946
Padrão da construção:	NRH - 4.0
Fator de depreciação:	0,4040
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	
R\$: 297.328,41	
<b>DADOS DA CERTIDÃO</b>	
Data de emissão:	01/09/2017
Assinatura eletrônica:	000194.170120.170901
IP do solicitante:	201.82.16.178

**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>.







**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.

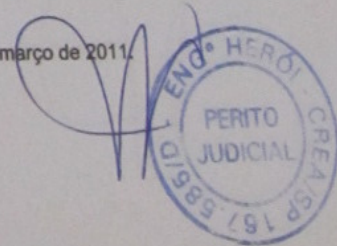
<b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2017</b>	
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Código Cartográfico:	3423.42.82.0228.01001
Endereço do Imóvel:	RUA LUSITANA, 170
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	CENTRO
Quarteirão / Quadra / Lote:	01131-*** 018-
<b>DADOS DO TERRENO</b>	
Valor do m <sup>2</sup> do terreno - R\$:	619,90
Valor do terreno - R\$:	131.822,67
Área terreno / Fração Ideal:	177,21
Produto dos fatores de correção:	1,2000
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 01</b>	
Valor do m <sup>2</sup> da construção - R\$:	1.011,39
Valor da construção - R\$:	60.036,70
Área construída:	74,48
Ano da construção:	1999
Padrão da construção:	NRH - 4.0
Fator de depreciação:	0,7970
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	
R\$: 191.859,37	
<b>DADOS DA CERTIDÃO</b>	
Data de emissão:	01/09/2017
Assinatura eletrônica:	000194.170220.170901
IP do solicitante:	201.82.16.178

**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>.





6

951  
p

### 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 2017

##### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Código Cartográfico: 3423.42.82.0270.01001  
Endereço do Imóvel: RUA LUSITANA, 200  
Complemento:  
Bairro / Loteamento: CENTRO  
Quarteirão / Quadra / Lote: 01131-\*\*\* 015-

##### DADOS DO TERRENO

Valor do m<sup>2</sup> do terreno - R\$: 619,90  
Valor do terreno - R\$: 197.567,87  
Área terreno / Fração Ideal: 318,71  
Produto dos fatores de correção: 1,0000

##### DADOS DA CONSTRUÇÃO - 01

Valor do m<sup>2</sup> da construção - R\$: 869,80  
Valor da construção - R\$: 90.327,61  
Área construída: 190,20  
Ano da construção: 1976  
Padrão da construção: RH - 3.0  
Fator de depreciação: 0,5460

##### VALOR VENAL DO IMÓVEL

R\$: 287.895,48

##### DADOS DA CERTIDÃO

Data de emissão: 01/09/2017  
Assinatura eletrônica: 000194.170420.170901  
IP do solicitante: 201.82.16.178

#### 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>.



**PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS**  
**PROCESSO AVALIANDO TIPO DATA BASE**

534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
 Lote comercial até 636,00m2 - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
 Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
 agosto/2017

952

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

**ELEMENTO COMPARATIVO 1**

Fonte:

Pesquisa de Mercado  
 A8 Cambuí Imóveis  
 Rua Conceição, 233  
 Código TE00046

- CRECI 95.763-F  
 - fone 2519-1880  
 - código

Oferta:

Lote comercial no Bosque - Campinas

AT = 350,00 m²  
 AC = 0,00 m²

Preço:

Componentes:

R\$ 320.000,00

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

0,00 x 0,000 x 1.319,13 x 0,000 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F. Oferta - vc (R\$) = 288.000,00

320.000,00 x 0,90 - 0,00 = 288.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) =

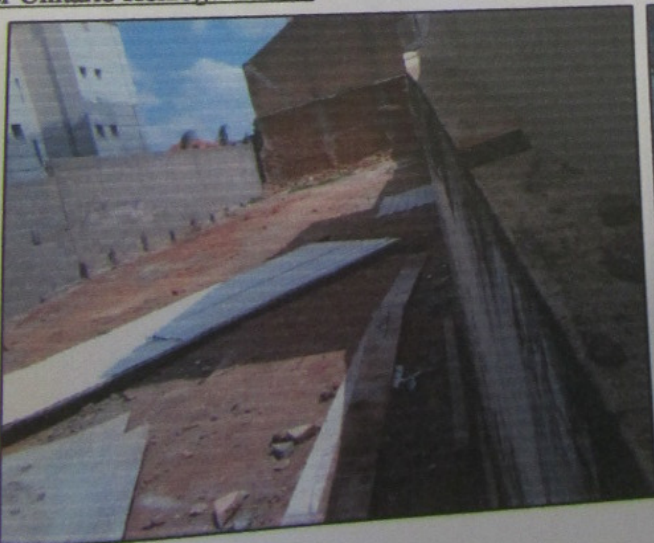
Homogeneização: = 823,00

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
elemento	100,00	10,00	35,00	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\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma	
elemento	-x-	350,00	-x-	
fator	0,00	não se aplica	1,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00

Vu (R\$/m²) = 823,00

Valor Unitário Homogeneizado:



*[Handwritten signature]*

**ELEMENTO COMPARATIVO 2**

Fonte:

Pesquisa de Mercado  
 HM & Polo Cons. Imobiliária  
 Rua Guerra Junqueira, 09  
 Corretor Sidnei Brandão

- CRECI 8.512-J  
 - fone 3794-3900  
 - Código TE00495

953  
4

Oferta:

Lote comercial no Bosque - Campinas  
 AT = 262,00 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  
 0,00 x 0,000 x 1.319,13 x 0,000 = 0,00

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

Valor Unitário:  
 v (R\$/m<sup>2</sup>) = = 1.134,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	7,85	33,38	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	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-	262,00	-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

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.134,00

Valor Unitário Homogeneizado:



*[Handwritten signature]*

### ELEMENTO COMPARATIVO 3

Fonte:

Pesquisa de Mercado  
 Gaia Imóveis  
 Rua Bahia, 225 - Sumaré - CRECI  
 Código TE0822 - fone 28.726-J  
 3025-3108

954

Oferta:

Lote comercial/residencial no Bosque - Campinas  
 AT = 280,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup>

Preço:

R\$ 360.000,00

Componentes:

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

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 324.000,00

Valor Unitário:  
 v (R\$/m<sup>2</sup>) = = 1.157,00

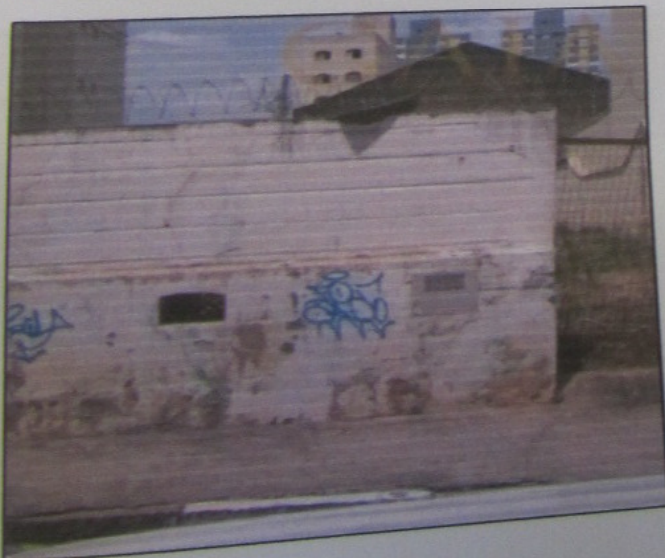
Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	8,00	35,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	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-	280,00	-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

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.157,00

Valor Unitário Homogeneizado:



*[Handwritten signature]*

**ELEMENTO COMPARATIVO 4**

Fonte: Pesquisa de Mercado  
 Gaia Imóveis  
 Rua Bahia, 225 - Sumaré  
 Código TE0211  
 - CRECI 28.726-J  
 - fone 3025-3108

955

Oferta: Lote comercial/residencial no Bosque - Campinas  
 AT = 409,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup> (sem valor econômico)

Preço: R\$ 590.000,00

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  
 0,00 x 0,000 x 1.319,13 x 0,00 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 531.000,00  
 590.000,00 x 0,90 - 0,00 = 531.000,00

Valor Unitário:  
 v (R\$/m<sup>2</sup>) = = 1.298,00

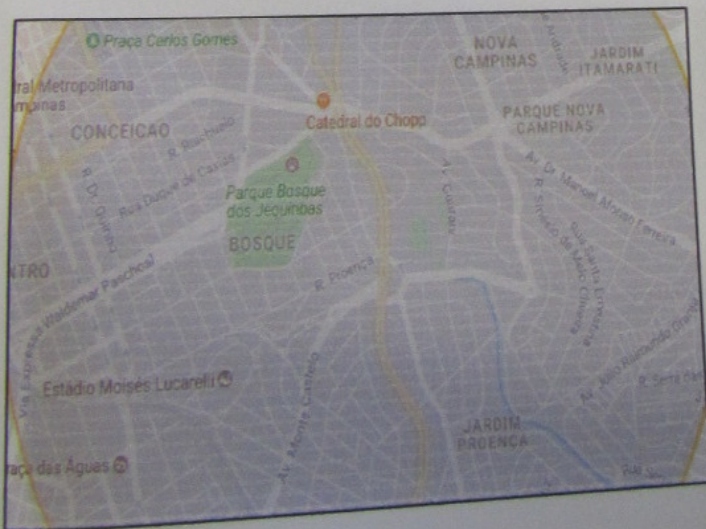
Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
elemento	100,00	10,00	40,90	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	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-	409,00	-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

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.298,00

Valor Unitário Homogeneizado:



*[Handwritten signature]*

# ELEMENTO COMPARATIVO 5

**Fonte:** Pesquisa de Mercado  
 Provectum Imóveis  
 Corretora Teka  
 Código TE210814  
 - CRECI 100.235  
 - fone 2511-4111

956

**Oferta:** Lote comercial no Bosque - Campinas  
 AT = 380,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup> (sem valor econômico)

**Preço:** R\$ 400.000,00

**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 0,00 x 1.319,13 x 0,00 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 400.000,00 x 0,90 - 0,00 = 360.000,00

**Valor Unitário:**  
 v (R\$/m<sup>2</sup>) = 360.000,00 / 380 = 947,00

**Homogeneização:**

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	5,00	76,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	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-	380,00	-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

**Valor Unitário Homogeneizado:** Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 947,00



*Handwritten signature*

**CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA**  
**Valor Unitário Homogeneizado Médio:**

Limites Exigidos no Subitem 10.6 da Norma do IBAPE/2011:

$Vuf (R\$/m^2) = 1.072,00$  957

Limite Mínimo =  $Vuf - 30\% (R\$/m^2) = 750,00$   
 Limite Máximo =  $Vuf + 30\% (R\$/m^2) = 1.394,00$

Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado:

Menor Vu ( $R\$/m^2$ ) = 823,00  
 Maior Vu ( $R\$/m^2$ ) = 1.298,00

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

**AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO - IMÓVEL 1**  
**PROCESSO** 534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
**AVALIANDO** Lote comercial até 636,00m<sup>2</sup> - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
**TIPO** Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
**DATA BASE** agosto/2017

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas:  
 AT = 50,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup>

Valor Unit. Homogeneizado Médio:  $Vuf (R\$/m^2) = 1.072,00$

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
elemento	100,00	5,00	10,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. ( $R\$/m^2$ )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	50,00	-x-		
fator	0,00	1,32	1,00		
fator %	0,00%	32,00%	0,00%		
homog. ( $R\$/m^2$ )	0,00	343,00	0,00	0,00	343,00

$Vua (R\$/m^2) = 1.415,00$

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando:

Avaliação do Terreno:

$Vt (R\$) = AT \times Vua = 70.750,00$

Avaliação da Construção:

$Vc (R\$) = AC (m^2) \times i (padrão) \times R8N (R\$/m^2) \times Foc (idade ap. - \% - estado) = 0,00$

Avaliação Total:

$Vl (R\$) = Vt + Vc = 70.750,00$



**CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA**  
**Valor Unitário Homogeneizado Médio:**

Limites Exigidos no Subitem 10.6 da Norma do IBAPE/2011:

Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado:

Conclusão Técnica da Pesquisa:

Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas

957  
 Vuf (R\$/m²) = 1.072,00  
 Limite Mínimo = Vuf - 30% (R\$/m²) = 750,00  
 Limite Máximo = Vuf + 30% (R\$/m²) = 1.394,00  
 Menor Vu (R\$/m²) = 823,00  
 Maior Vu (R\$/m²) = 1.298,00

**AValiação DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO - IMÓVEL 1**

**PROCESSO**  
**AVALIANDO**  
**TIPO**  
**DATA BASE**

534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
 Lote comercial até 636,00m² - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
 Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
 agosto/2017

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas:  
 AT = 50,00 m²  
 AC = 0,00 m²

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m²) = 1.072,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	5,00	10,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma	
elemento	-x-	50,00	-x-	
fator	0,00	1,32	1,00	
fator %	0,00%	32,00%	0,00%	
homog. (R\$/m²)	0,00	343,00	0,00	343,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m²) = 1.415,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 70.750,00

Avaliação da Construção:

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

Avaliação Total:

V1 (R\$) = Vt + Vc = 70.750,00

**CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA**  
**Valor Unitário Homogeneizado Médio:**

Limites Exigidos no Subitem 10.6 da Norma do IBAPE/2011:

Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado:

Conclusão Técnica da Pesquisa:

Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas

**AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO - IMÓVEL 1**

**PROCESSO** 534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
**AVALIANDO** Lote comercial até 636,00m<sup>2</sup> - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
**TIPO** Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
**DATA BASE** agosto/2017

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas:  
 AT = 50,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 0,00 m<sup>2</sup>

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.072,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	5,00	10,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	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-	50,00	-x-	
fator	0,00	1,32	1,00	
fator %	0,00%	32,00%	0,00%	
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	343,00	0,00	343,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando:

Vua (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.415,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 70.750,00

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) = 0,00

Avaliação Total:

V1 (R\$) = Vt + Vc = 70.750,00

**AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO - IMÓVEL 2**

**PROCESSO**  
**AVALIANDO**  
**TIPO**  
**DATA BASE**

534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
Lote comercial até 636,00m<sup>2</sup> - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
agosto/2017

958  
1

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas:  
AT = 98,00 m<sup>2</sup>  
AC = 87,00 m<sup>2</sup>

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.072,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
elemento	100,00	5,15	19,03	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	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-	98,00	-x-	
fator	0,00	1,15	1,00	
fator %	0,00%	15,00%	0,00%	
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	161,00	0,00	161,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.233,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 120.834,00

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) = 17.193,00

87,00 x 0,246 x 1.319,13 x 0,609 = 17.193,00

cobertura md 10a. - 50% - c

Avaliação Total:

V2 (R\$) = Vt + Vc = 138.027,00

**AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO - IMÓVEL 3**  
**PROCESSO** 534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
**AVALIANDO** Lote comercial até 636,00m2 - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
**TIPO** Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
**DATA BASE** agosto/2017

959

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas: AT = 49,00 m<sup>2</sup>  
 AC = 37,41 m<sup>2</sup>

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.072,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
elemento	100,00	5,00	9,80	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	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-	49,00	-x-	
fator	0,00	1,32	1,00	
fator %	0,00%	32,00%	0,00%	
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	343,00	0,00	343,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.415,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 69.335,00

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) = 28.264,00  
 37,41 x 0,912 x 1.319,13 x 0,628  
 padrão simples 30a. - 44% - d

Avaliação Total:

V3 (R\$) = Vt + Vc = 97.599,00

**AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO - IMÓVEL 4**

**PROCESSO**  
**AVALIANDO**  
**TIPO**  
**DATA BASE**

534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
Lote comercial até 636,00m<sup>2</sup> - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
agosto/2017

960  
1

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas:  
AT = 338,00 m<sup>2</sup>  
AC = 217,92 m<sup>2</sup>

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.072,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
elemento	100,00	5,00	67,60	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	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-	338,00	-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

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.072,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 362.336,00

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) = 250.212,00  
 217,92 x 1,386 x 1.319,13 x 0,628  
 padrão médio 30a. - 44% - d

Avaliação Total:

V4 (R\$) = Vt + Vc = 612.548,00

**AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO - IMÓVEL 5**

PROCESSO  
AVALIANDO  
TIPO  
DATA BASE

534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
Lote comercial até 636,00m2 - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
agosto/2017

6161  
4

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas: AT = 177,21 m²  
AC = 74,48 m²

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m²) = 1.072,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
elemento	100,00	5,00	35,44	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult. Testadas	Área	Demais	Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma	
elemento	-x-	177,21	-x-	
fator	0,00	1,02	1,00	
fator %	0,00%	2,00%	0,00%	
homog. (R\$/m²)	0,00	21,00	0,00	21,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m²) = 1.093,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 193.691,00

Avaliação da Construção:

Vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 56.271,00  
 74,48 x 0,912 x 1.319,13 x 0,628  
 padrão simples 30a. - 44% - d

Avaliação Total:

V5 (R\$) = Vt + Vc = 249.962,00

**AVALIAÇÃO DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO - IMÓVEL 6**

PROCESSO 534/98 da 4ª Vara Cível de Campinas  
 AVALIANDO Lote comercial até 636,00m<sup>2</sup> - Bairro Bosque e imediações - Campinas/SP  
 TIPO Lote Urbano - Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio  
 DATA BASE agosto/2017

962  
4

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas: AT = 318,71 m<sup>2</sup>  
 AC = 190,20 m<sup>2</sup>

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.072,00

Unitário do Avaliando:

tipo elemento	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh. Púb.
área excedente	100,00	5,00	63,74	plano	todos
fator	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator %	1,00	não se aplica	não se aplica	1,00	1,00
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo referência	Mult. Testadas	Área	Demais	Somatório
elemento	1	entre 200-500	paradigma	
fator	-x-	318,71	-x-	
fator %	0,00	não se aplica	1,00	
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00%	0,00%	0,00%	
	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m<sup>2</sup>) = 1.072,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 341.657,00

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) = 218.384,00  
 190,20 x 1,386 x 1.319,13 x 0,628  
 padrão médio 30a. - 44% - d

Avaliação Total:

V6 (R\$) = Vt + Vc = 560.041,00



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE CAMPINAS  
FORO DE CAMPINAS  
4ª VARA CÍVEL

Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 117 - Bloco A -  
Jardim Santana  
CEP: 13088-901 - Campinas - SP  
Telefone: (19) 3756-3618 - E-mail: campinas4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Aos 16 de outubro de 2017, eu, Simoni Magalhães de Andrade Bonelli, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Campinas, Vanessa Miranda Tavares de Lima

DECISÃO

Processo nº: 0011017-56.1998.8.26.0114  
Classe - Assunto: Outros Feitos Não Especificados - DIREITO CIVIL  
Requerente: Manoel Paulo da Silva  
Requerido: Samuel Rubinsky Netto Ltda.

Prioridade Idoso  
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vanessa Miranda Tavares de Lima

Vistos.

Certifique o decurso do prazo para manifestação do executado acerca do laudo.

Providencie ainda a serventia a averbação das penhoras dos imóveis de fls. 854, via Arisp, observando que o cálculo bem como o e-mail e telefone da procuradora do autor já foram apresentados as fls. 856/861.

No mais, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, a alienação judicial eletrônica emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do fórum. Isto porque, através do uso da rede mundial de computadores, é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo processo de alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado.

Além da agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois, conforme regulamentação aditada pelo E. Conselho Superior de

Processo nº 0011017-56.1998.8.26.0114 - p. 1