

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS  
PROCESSO Nº: 0024176-17.2008.8.26.0114



LEONEL GOMES PEREIRA, engenheiro civil, mestre em engenharia civil, CPF 794326896/20, RG M 5.307.320 SSP - MG, registrado junto ao CREA sob o nº 5060755266, perito nomeado nos autos da ação **ORDINÁRIA - DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO** em que são os interessados o Requerente **HUGO GALLO NETO E OUTRO(S)** ante o Requerido **ARNALDO GALLO E OUTRO(S)**, tendo efetuado as diligências e estudos necessários para a elaboração do trabalho, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no Laudo de Avaliação que segue:



Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 1 -

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

378

ÍNDICE	
1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIADOS	5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
5. REGISTRO FOTOGRÁFICO ELUCIDATIVO	11
6. AVALIAÇÃO	14
7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO UTILIZADA	14
7.1. TERRENO	14
7.1.1. Fatores utilizados	15
7.1.1.1. Oferta	15
7.1.1.2. Fator de Localização ou Transposição	15
7.1.1.3. Fator de Área	15
7.1.1.4. Fator de Esquina	15
7.2. BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)	16
8. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO	17
9. ANÁLISE DOS DADOS	27
9.1.3.1. Terreno:	32
9.1.3.2. Benfeitoria:	32
9.1.3.3. Valor do imóvel	32
10. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS	39
11. QUESITOS	40
12. ENCERRAMENTO	42





## 1. INTRODUÇÃO

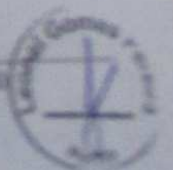
O presente laudo visa apurar o valor venal de dois imóveis contíguos onde os fundos do imóvel localizado a Rua Sales de Oliveira nº 600 faz divisa com a lateral direita do imóvel localizado a Rua Rangel Pestana nº 51, no Bairro Vila Industrial na cidade de Campinas- SP.

Trata-se da ação que HUGO GALLO NETO E BERENICE MARIA GOMES GALLO ARNALDO GALLO ajuizaram contra ARNALDO GALLO E OUTROS, pretendendo a dissolução de condomínio existente entre as partes sobre os imóveis de matrículas de números 6078 e 6079, ambos do 3º CRI da Cidade de Campinas.

Os réus foram citados e se manifestaram sobre o pedido de dissolução formulado na inicial.

As fls. 360 dos autos este signatário foi honrado com sua nomeação para a realização da avaliação dos imóveis objetos da lide.

É o relato do necessário.



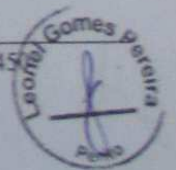
## 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Os locais de interesse foram vistoriados às 09 horas do dia 16 de outubro de 2014 na companhia do Sr. Ricardo José Antunes de Vasconcelos assistente técnico indicado pelo Requerido.

Na ocasião da visita os interessados não franquearam a entrada deste signatário ao imóvel, desta forma o laudo foi elaborado somente com visita ao entorno dos imóveis.

Consoante os procedimentos técnicos para perícias do gênero, o local objeto da lide, foi minuciosamente vistoriado, com observação, registro fotográfico, anotação e avaliação de suas características e condições físicas.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes na documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa-fé e são confiáveis.





### 3. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Trata se de dois imóveis contíguos onde os fundos do imóvel localizado a Rua Sales de Oliveira nº 600 faz divisa com a lateral direita do imóvel localizado a Rua Rangel Pestana nº 51.

Por estarem ligados um ao outro as características de ambos serão tratadas em um mesmo subitem conforme descrito na sequência.

#### 3.1. Localização

O quarteirão onde está situado os imóveis é formado pelas Ruas Sales de Oliveira, Conselheiro Gomide, Francisco Teodoro e Rangel Pestana.  
A figura abaixo ilustra o posicionamento dos dois imóveis na quadra.



Figura 1 – Croquis de localização do lote.  
Fonte: <http://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>

Para melhor localização, segue abaixo mapa com o posicionamento aproximado dos imóveis no quarteirão.



384/50

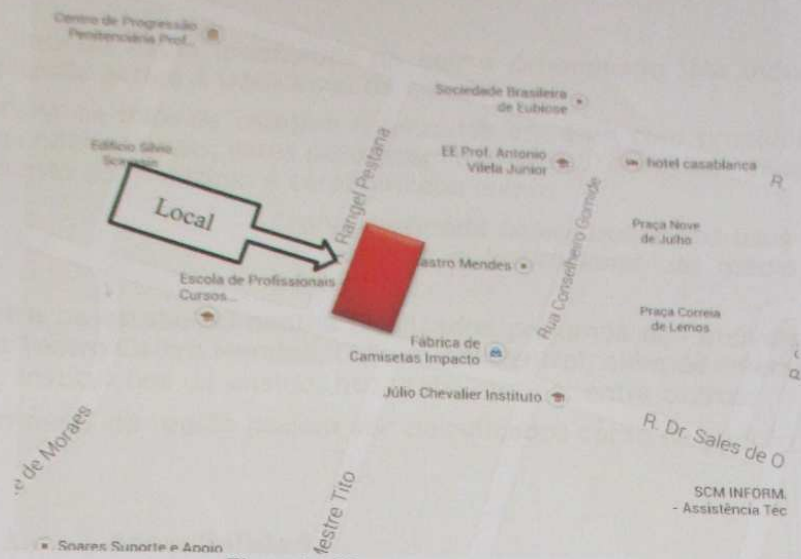


Figura 2 – Mapa de localização do lote.

Fonte: <https://maps.google.com.br/>

Na sequência também é apresentada a foto aérea da região com o posicionamento dos imóveis.



Figura 3 – Vista aérea da região  
Fonte: <https://maps.google.com.br/>

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100-4  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 6 -





### Características da região

Os imóveis estão localizados no bairro denominado Vila Industrial, em região bastante antiga e tradicional da cidade.

Embora os imóveis estejam localizados em área com predominância de edificações habitacionais, estes pertencem a Zona 12 (doze) que de acordo com o Zoneamento do município é caracterizada como:

*"zona destinada basicamente aos usos comercial, de serviços e institucional, de médio e grande porte."*

Dentre os estabelecimentos localizados próximos aos imóveis é possível destacar o Teatro Castro Mendes, O Terminal Central, além de diversas agências bancárias, instituições de ensino, hospitais, igrejas, entre outros.

Os imóveis da região podem ser classificados como de padrão construtivo médio.

#### 3.1.1. Acessibilidade

Os imóveis estão localizados próximo a importantes avenidas, dentre as quais pode-se destacar a Avenida João Jorge, que tem grande fluxo de veículos e é servida por diversas linhas de ônibus.

Todas as vias de acesso ao local são pavimentadas.

#### 3.1.2. Melhoramentos públicos

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefonia, iluminação pública e no próprio imóvel, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de esgoto, coleta de lixo etc.

#### 3.1.3. Terreno

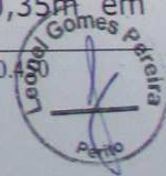
##### 3.1.3.1. Rua Dr. Sales de Oliveira -Matricula 6079

O imóvel está matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas sob o nº 6079 e conforme transcrição do referido documento, trata-se de prédio, respectivo terreno e quintal, a Rua Sales de Oliveira, 600, sendo que o prédio encontra-se edificado nos terrenos formados pelos lotes 9, 10, 12 e 13, com esquina com a Rua Rangel Pestana, cujo todo mede 17,87m de frente para a Rua Sales de Oliveira, nos fundos mede largura de 20,35m em

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100-400

Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br

- Página 7 -





confrontação com o lote 14; de um lado fazendo frente para a Rua Rangel Pestana mede 43,25m e de outro lado confronta com os lotes 8 e 16 a partir da Rua Dr. Sales de Oliveira, mede 19,25m, quando quebra a direita em ângulo reto a distância de 2,92m, quando quebra novamente a esquerda em ângulo reto mais a distância de 24m até atingir a divisa com o lote 14.

De acordo com informações colhidas junto ao cadastro de IPTU o imóvel possui área total de 833,29m, frente de 17,87m para a Rua Dr. Sales de Oliveira, código cartográfico 3414.62.52.0058.01001, pertence ao quarteirão 01274, e é denominado como lote 09 Unificado.

### 3.1.3.2. Rua Rangel Pestana - Matrícula 6078

O imóvel está matriculado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas sob o nº 6078 e conforme transcrição do referido documento, trata-se de prédio, respectivo terreno e quintal, à Rua Rangel Pestana nº 51, com área de 324,30m<sup>2</sup>, medindo 16m de frente para a referida rua, 15,80m de largura nos fundos, 20,20m da frente aos fundos de um lado e 20,35m de outro lado confrontando pelos lados e fundos com os lotes 13, 16.

De acordo com o cadastro de IPTU o imóvel encontra-se cadastrado pelo código cartográfico 3414.62.52.0119.01001, pertence ao quarteirão 01274 e é denominado como lote 14.

### 3.1.4. Topografia

Ambos imóveis podem ser considerados planos.

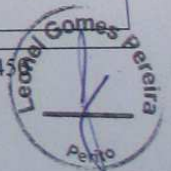
### 3.1.5. Benfeitoria

#### 3.1.5.1. Rua Dr. Sales de Oliveira - Matrícula 6079

Sobre o terreno foi construído um prédio do tipo **comercial - serviço - industrial** com as seguintes características:

Número de pavimentos	Térreo
Tetos	Laje
Paredes	Alvenaria
Revestimento	Pintura
Revest. Áreas frias	Não verificado
Pisos internos	Não verificado

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 8 -





Pisos áreas externas	Não verificado
Esquadrias	Ferro
Portas internas	Não verificado
Portão Externo	Ferro
Nº de banheiros	Não verificado
Idade aparente	50 anos
Área Construída	959,50 m <sup>2</sup> (de acordo com IPTU do imóvel)
Padrão construtivo conforme norma IBAPE SP	Classe - 2 - Comercial - serviço - industrial Grupo - 2.2 - Galpão Padrão - 2.2.3 - Médio
Coefficiente de correção do CUB (R8N) conforme norma IBAPE SP	1,326
Conservação	(g) Necessitando de reparos importantes
Índice Fiscal P.M. Campinas	De acordo com a LEI Nº 12.446 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2005 o <b>índice fiscal para o imóvel é 89,9628.</b>

### 3.1.5.2. Rua Rangel Pestana - Matrícula 6078

Sobre o terreno foi construído um prédio do tipo **comercial - serviço - industrial** com as seguintes características:

Número de pavimentos	Térreo
Tetos	Laje
Paredes	Alvenaria
Revestimento	Pintura
Revest. Áreas frias	Não verificado
Pisos internos	Não verificado
Pisos áreas externas	Não verificado
Esquadrias	Ferro
Portas internas	Não verificado
Portão Externo	Ferro
Nº de banheiros	Não verificado
Idade aparente	50 anos
Área Construída	255,65 m <sup>2</sup> (de acordo com IPTU do imóvel)

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100-450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 9 -





Padrão construtivo conforme norma IBAPE SP	Classe - 2 - Comercial - serviço - industrial <span style="float: right;">388</span> Grupo - 2.2 - Galpão Padrão - 2.2.3 - Médio
Coefficiente de correção do CUB (R8N) conforme norma IBAPE SP	1,326
Conservação	(g) Necessitando de reparos importantes
Índice Fiscal P.M. Campinas	De acordo com a LEI Nº 12.446 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2005 o <b>índice fiscal para o imóvel é 75,469.</b>

#### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região metropolitana de Campinas, importante polo do estado de São Paulo, segue a mesma tendência do mercado imobiliário nacional e se encontra em fase de DESAQUECIMENTO.

Os elevados estoques de imóveis novos têm influenciado negativamente o mercado de imóveis usados, criando um novo cenário de competição em meio ao crescimento lento da economia do Brasil.

Devido a este fator existe uma GRANDE quantidade de imóveis à venda, tanto novos quanto usados.

Este fator é um indicativo de que a sua absorção dos imóveis em tela pelo mercado pode ser considerada de LENTA a NORMAL.

O imóvel avaliando possui padrão construtivo e de acabamento similar aos demais encontrados em sua região.

Considerando os atributos do imóvel sua liquidez pode ser considerada como BAIXA a NORMAL.



## 5. REGISTRO FOTOGRÁFICO ELUCIDATIVO



Figura 4 – Numeração predial: Prédio 1 - Rua Dr. Sales de Oliveira



Figura 5– Fachada frontal do imóvel.

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100-  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 11 -





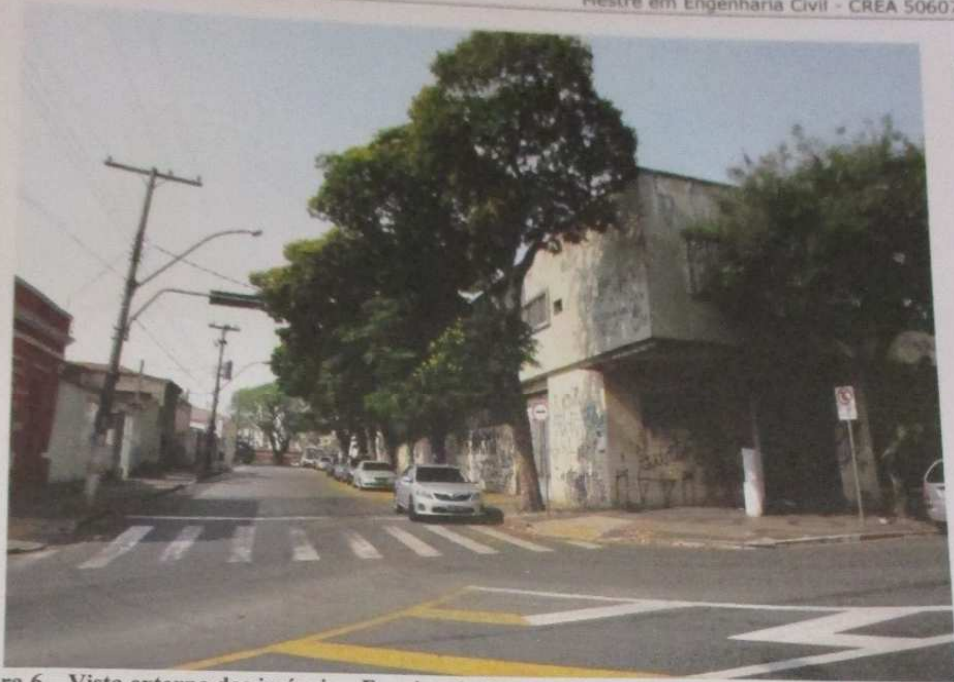


Figura 6 – Vista externa dos imóveis – Esquina da Rua Dr. Sales de Oliveira com Rua Rangel Pestana.



Figura 7 – Numeração predial: Prédio 2 - Rua Rangel Pestana.



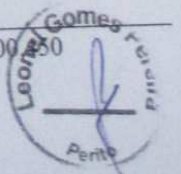


Figura 8 – Vista externa Prédio 2 - Rua Rangel Pestana.



Figura 9 – Vista externa Prédio 2 - Rua Rangel Pestana

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100-850  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 13 -





## 6. AVALIAÇÃO

A avaliação é a determinação técnica do valor de mercado de um imóvel. Para a sua realização usualmente é adotada a metodologia Comparativa de Dados de Mercado, que é o valor que o imóvel seria comercializado em um processo normal de compra e venda.

Para a avaliação dos imóveis deste trabalho foram utilizados como referência os seguintes documentos:

- Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP Versão 2005;
- ABNT NBR 14653/2011 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos);
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP publicado pelo IBAPE / SP.

## 7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO UTILIZADA

A avaliação dos imóveis em tela foi realizada através da aplicação de duas metodologias, sendo uma para a avaliação do terreno e outra para a avaliação da benfeitoria.

### 7.1. TERRENO

A metodologia selecionada e empregada para a avaliação do terreno foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

O método comparativo de dados e mercado é aquele que define o valor do imóvel por meio da comparação deste com outros imóveis semelhantes ou assemelhados.

Na aplicação do método foram levadas em consideração as características intrínsecas e extrínsecas de cada elemento.

As diversas condições foram adaptadas através de fórmulas próprias.

Os cálculos dos valores dos bens serão feitos pela seguinte expressão:

$$Vi = Au * ( Vu * F1 * \{1 + [(F2-1) + \dots + (F(k)-1)]\} )$$

Onde:

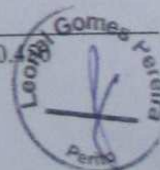
Vi = valor do imóvel expresso em R\$;

Au = área útil do imóvel expressa em m<sup>2</sup>;

Vu = valor básico unitário do imóvel, expressa em R\$/m<sup>2</sup>

F1 = Fator de oferta

F2... (k) = Fatores aplicados, adimensional





390

### 7.1.1. Fatores utilizados

#### 7.1.1.1. Oferta

Este fator corrige a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) que deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Todos os demais fatores serão considerados após a aplicação do fator oferta.

#### 7.1.1.2. Fator de Localização ou Transposição

Corrige as diferenças entre a localização da amostra e a localização do imóvel avaliando. Para a aplicação do fator foi utilizado o índice fiscal dos imóveis, publicado pela Prefeitura Municipal de Campinas.

Para aplicação do fator utilizou-se a seguinte expressão:

$$\text{Fator Localização} = \left( \frac{\text{Índice fiscal do avaliando}}{\text{Índice fiscal da amostra}} \right)$$

#### 7.1.1.3. Fator de Área

Corrige as diferenças entre a área da amostra e a área do imóvel avaliando.

Para aplicação do fator foi utilizada a seguinte expressão:

$$\text{Fator Área} = \left( \frac{S_p}{S_a} \right)^t$$

Onde:

$S_p$  = Área paradigma

$S_a$  = Área do elemento comparativo

T = Fator de ajuste sendo que:

- Para diferença de áreas  $\leq 30\%$  -  $t = 0,25$
- Para diferença de áreas  $> 30\%$  -  $t = 0,125$

#### 7.1.1.4. Fator de Esquina

Corrige as diferenças entre os imóveis localizados em esquinas

Para os imóveis localizados em esquinas foi aplicado o fator 1,1 (um vírgula um).





## 7.2. BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)

39/8

Já para a determinação do valor da benfeitoria foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO** indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Esta metodologia consiste na determinação do valor do objeto avaliando a partir da somatória do valor da construção aos custos diretos, custos indiretos, custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor/construtor.

Ao valor unitário da benfeitoria avaliada, fixado em função do padrão construtivo, será aplicado um fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação denominado fator "FD", também preconizado pelo IBAPE/SP.

O cálculo do valor da edificação será realizado pela seguinte expressão:

$$Vb = Au * CUB * K * FD * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$$

Onde:

Vb = valor do capital da benfeitoria expresso em R\$;

Au = área útil equivalente da benfeitoria expressa em m<sup>2</sup>;

CUB = Custo da construção no estado de São Paulo para o padrão R8N, expressa em R\$/m<sup>2</sup>

K = Coeficiente de conversão do CUB padrão R8N para o padrão desejado, adimensional

FD = fator de depreciação em função da idade do imóvel, adimensional

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual corresp. ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

Cálculo do fator FD:

$$FD = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, adimensional;

K1 = Coeficiente de Ross/Heideck, adimensional.





# 8. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO

3928

## ELEMENTO COMPARATIVO nº 1

<b>Localização:</b>	Av. Orozimbo Maia	<b>Data da Consulta:</b>	29/10/2014
<b>Oferente:</b>	Homehunters Campinas		
<b>Fonte:</b>	<a href="http://www.zap.com.br/imoveis/oferta/Terreno-Padrazo-venda-CAMPINAS-CAMBUI-AV-OROZIMBO-MAIA/ID-5031102">http://www.zap.com.br/imoveis/oferta/Terreno-Padrazo-venda-CAMPINAS-CAMBUI-AV-OROZIMBO-MAIA/ID-5031102</a>		
<b>Área Útil:</b>	986 m <sup>2</sup>	<b>Área Total:</b>	986 m <sup>2</sup>
<b>Zoneamento</b>	9	<b>Índice Fiscal</b>	370,001
<b>Descrição:</b>	Um lote frente com av. Orosimbo Maia e uma casa com frente para rua Mário Natividade.		
<b>Valor:</b>	R\$ 3.300.000,00		

### Fotos



Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 17 -





3938

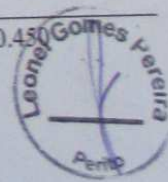
**ELEMENTO COMPARATIVO nº 2**

<b>Localização:</b>	Avenida Abolição - Ponte Preta	<b>Data da Consulta:</b>	29/10/2014
<b>Oferente:</b>	Provectum Imóveis		
<b>Fonte:</b>	<a href="http://www.provectumimoveis.com.br/comprar-terreno-ponte-preta-campinas-sp/2209678">http://www.provectumimoveis.com.br/comprar-terreno-ponte-preta-campinas-sp/2209678</a>		
<b>Área Útil:</b>	1.542 m <sup>2</sup>	<b>Área Total:</b>	1.542 m <sup>2</sup>
<b>Zoneamento</b>	11	<b>Índice Fiscal</b>	135,4442
<b>Descrição:</b>	ÁREA COM 1542M <sup>2</sup> , EM FRENTE AO PORTÃO DE SAÍDA DO EXTRA ABOLIÇÃO, ZONEAMENTO 11 COM PASSAGEM PARA A RUA JAMBEIRO, SÃO 05 CASAS ANTIGAS E 03 SALÕES, SENDO FRENTE À RUA ABOLIÇÃO 45,11M <sup>2</sup> , FRENTE À RUA JAMBEIRO 39,50M <sup>2</sup> , RUA JAMBEIRO Nº 45.		
<b>Valor:</b>	R\$ 4.000.000,00		

Fotos



Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100-450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 18 -





ELEMENTO COMPARATIVO nº 3

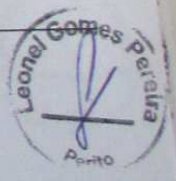
394/5

<b>Localização:</b>	Av. Francisco Glicério - Centro	<b>Data da Consulta:</b>	29/10/2014
<b>Oferente:</b>	Provectum Imóveis		
<b>Fonte:</b>	<a href="http://www.provectumimoveis.com.br/comprar-terreno-centro-campinas-sp/1878784">http://www.provectumimoveis.com.br/comprar-terreno-centro-campinas-sp/1878784</a>		
<b>Área Útil:</b>	357,81 m <sup>2</sup>	<b>Área Total:</b>	357,81 m <sup>2</sup>
<b>Zoneamento</b>	17	<b>Índice Fiscal</b>	579,7522
<b>Descrição:</b>	ÓTIMO TERRENO COMERCIAL EM AVENIDA DE GRANDE FLUXO, CONSIDERADA A MELHOR DE CAMPINAS, COMPOSTO COM TRÊS CÔMODOS CONSTRUÍDOS E SENDO UTILIZADO PARA ESCRITÓRIO, HOJE FUNCIONA UM ESTACIONAMENTO, IMÓVEL POSSUI INQUILINO, RENDA DE R\$ 1.000,00 CONTRATO ANTIGO COM CIÊNCIA DE REAVALIAÇÃO DE VALORES, ÓTIMO INVESTIMENTO. EXCELENTE PONTO PARA COMÉRCIO.		
<b>Valor:</b>	R\$ 2.200.000,00		

Fotos



Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 19 -





## 9. ANÁLISE DOS DADOS

### 9.1. Rua Dr. Sales de Oliveira - Matricula 6079

#### 9.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Após a aplicação da metodologia proposta foram obtidos os valores unitários homogeneizados apresentados na tabela abaixo:

Número de Ordem	Local	Valor	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Homogeneização				Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
					Oferta	Área	Local	Esquina	
1	Av. Orozimbo Maia	R\$ 3.300.000,00	986,00	R\$ 3.346,86	0,90	1,01	0,24	1,10	R\$ 1.054,26
2	Avenida Abolição - Ponte Preta	R\$ 4.000.000,00	1542,00	R\$ 2.594,03	0,90	1,06	0,66	1,10	R\$ 1.914,40
3	Av. Francisco Glicério - Centro	R\$ 2.200.000,00	357,81	R\$ 6.148,51	0,90	0,88	0,16	1,10	R\$ 774,71
4	Rua Riachuelo - Bosque	R\$ 1.700.000,00	636,00	R\$ 2.672,96	0,90	0,95	0,41	1,10	R\$ 1.106,60
5	Rua Sete de Setembro-Vila Industrial	R\$ 1.500.000,00	1514,00	R\$ 990,75	0,90	1,06	1,19	1,00	R\$ 1.114,60
6	Av. Brasil - Guanabara	R\$ 1.200.000,00	319,00	R\$ 3.761,76	0,90	0,88	0,24	1,10	R\$ 744,83
7	Av. Orozimbo Maia - Vila Itapura	R\$ 1.100.000,00	371,00	R\$ 2.964,96	0,90	0,88	0,25	1,10	R\$ 613,75
8	Rua Votorantim esq/com Av. Imperatriz Leopoldina - Vila Nova	R\$ 2.150.000,00	600,00	R\$ 3.583,33	0,90	0,94	0,62	1,00	R\$ 1.806,00
9	Av. Júlio de Mesquita esq/com Av. Dr. Moraes Sales-Cambui	R\$ 1.200.000,00	337,00	R\$ 3.560,83	0,90	0,88	0,18	1,00	R\$ 192,28
10	Rua Tiradentes - Guanabara	R\$ 2.500.000,00	872,00	R\$ 2.866,97	0,90	0,98	0,28	1,10	R\$ 928,90

A Média aritmética simples (M) e a primeira média aritmética saneada (Ms) foram calculadas e seguem abaixo:

Média aritmética simples (M) = **R\$ 1.025,03/m<sup>2</sup>**

Limite superior (+30%)                      R\$ 1.332,54/m<sup>2</sup>  
Limite inferior (-30%)                        R\$ 717,52/m<sup>2</sup>

Os Elementos Comparativos números **07** e **09** encontram-se abaixo do limite inferior calculado, enquanto os Elementos Comparativos nº **02** e **08** estão acima do limite superior. Portanto, estes elementos foram desconsiderados no cálculo final da média.

Os elementos que atendem aos parâmetros e que foram utilizados para o cálculo final da média são apresentados a seguir:

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100-400  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 27 -





Número de Ordem	Local	Valor	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Homogeneização				Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
					Oferta	Área	Local	Esquina	
1	Rua Doutor Sales	R\$ 3.300.000,00	986,00	R\$ 3.346,86	0,90	1,01	0,24	1,10	R\$ 1.054,26
3	Rua Francisco Silveira - Centro	R\$ 2.200.000,00	357,81	R\$ 6.148,51	0,90	0,88	0,16	1,10	R\$ 774,71
4	Rua Riofuro - Bosque	R\$ 1.700.000,00	636,00	R\$ 2.672,96	0,90	0,95	0,41	1,10	R\$ 1.106,60
5	Rua Sete de Setembro-Vila Industrial	R\$ 1.500.000,00	1514,00	R\$ 990,75	0,90	1,06	1,19	1,00	R\$ 1.114,60
6	Rua Brasil - Guanabara	R\$ 1.200.000,00	319,00	R\$ 3.761,76	0,90	0,88	0,24	1,10	R\$ 744,83
10	Rua Tiradentes - Guanabara	R\$ 2.500.000,00	872,00	R\$ 2.866,97	0,90	0,98	0,28	1,10	R\$ 928,90

A memória de cálculo e os resultados obtidos na apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação estão detalhados na sequência.

1) Identificação: 0024176      Tipo: Laudo simplificado      Solicitante:  
Lograd.: Rua Doutor Sales de Oliveira      Nº: 600      Complemento:  
Bairro: Vila Industrial      Cidade: Campinas      Estado: São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

Sendo:  $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\}$ , onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	3.300.000,00	986,00	3.346,86	0,90	1,01	0,24	1,10	1.054,26
2	2.200.000,00	357,81	6.148,51	0,90	0,88	0,16	1,10	774,71
3	1.700.000,00	636,00	2.672,96	0,90	0,95	0,41	1,10	1.106,60
4	1.500.000,00	1.514,00	990,75	0,90	1,06	1,19	1,00	1.114,60
5	1.200.000,00	319,00	3.761,76	0,90	0,88	0,24	1,10	744,83
6	2.500.000,00	872,00	2.866,97	0,90	0,98	0,28	1,10	928,90

F1: Oferta

F2: Área

F3: Localização

F4: Esquina

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100-450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 28 -





40%

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras.....	(Ud):	6
Grau de liberdade.....	(Ud):	5
Menor valor.....	(R\$/m2):	744,83
Maior valor.....	(R\$/m2):	1.114,60
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2):	5.723,90
Número de intervalos de classe.....	(Ud):	3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2):	123,26
Amplitude total.....	(R\$/m2):	369,77
Média aritmética.....	(R\$/m2):	953,98
Mediana.....	(R\$/m2):	991,58
Desvio médio.....	(R\$/m2):	137,836833
Desvio padrão.....	(R\$/m2):	164,716953
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2:	27.131,674548

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" )..... = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor..... = 1,2698

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor..... = 0,9751

4.3) CONCLUSÃO:

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV )..... (%) = 17,27

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100-433

Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br

- Página 29 -





407

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N<sup>o</sup> de Amostras ) ^ 0,50  
Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N<sup>o</sup> de Amostras ) ^ 0,50  
Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança	(%) =	95
TC ( Tabela de Student )	(ud) =	2,571
Limite inferior unitário ( Li )	( R\$/m <sup>2</sup> ) =	781,10
Estimativa de tendência central	(R\$/m <sup>2</sup> ) =	953,98
Limite superior unitário ( Ls )	(R\$/m <sup>2</sup> ) =	1.126,87
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central	(%) =	18,12
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central	(%) =	10,40
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011)	(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011)	(ud) =	3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário ( LAi )	(R\$/m <sup>2</sup> ) =	810,89
Estimativa de tendência central	(R\$/m <sup>2</sup> ) =	953,98
Limite de arbitrio superior unitário ( LAs )	(R\$/m <sup>2</sup> ) =	1.097,08

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m<sup>2</sup> ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m<sup>2</sup> )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando	(m <sup>2</sup> ) =	833,29
Valor unitário arbitrado	(R\$/m <sup>2</sup> ) =	953,98

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 794.941,99**

setecentos e noventa e quatro mil, novecentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos

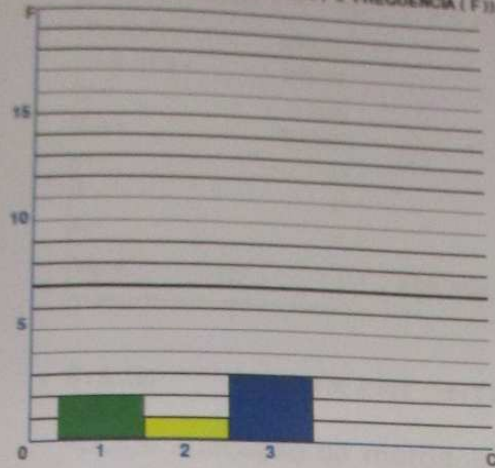
Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 30 -





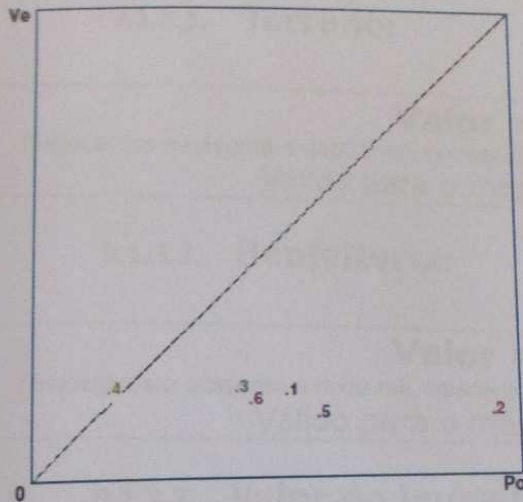
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - ( Nº DE CLASSES ( C ) x FREQUÊNCIA ( F )):



Classe	INTERVALO		Freq.
	De	Até	
1	744,83	868,06	2
2	868,06	991,34	1
3	991,34	1.114,60	3

B) PREÇOS OBSERVADOS ( Po ) x VALORES ESTIMADOS ( Ve ) :  
( R\$ / m2 )



Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	3.348,86	1.054,26	0,32
2	6.148,51	774,71	0,13
3	2.672,96	1.106,60	0,41
4	990,75	1.114,60	1,13
5	3.761,76	744,83	0,20
6	2.866,97	928,90	0,32

### 9.1.2. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O Cálculo do valor da benfeitoria existente no local é apresentada na seqüência:

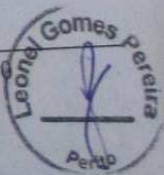
**Cálculo do fator FD (fator de depreciação):**

$$FD = R + K * (1 - R)$$

R (%) = 0,2

K = 0,296

FD = 0,4368





**Cálculo do valor da Benfeitoria (Construção):**

$Vb = Au * CUB * K * FD * (1+A) * (1+F) * (1+L)$	
Au (m <sup>2</sup> ) =	959,50
CUB (R\$) =	1.168,99
K =	1,326
FD =	0,4368
A =	0
F =	0
L =	0
Vb =	R\$ 649.653,72

40%

**9.1.3. VALOR ENCONTRADO**

Após a aplicação da metodologia tem-se que:

**9.1.3.1. Terreno:**

**Valor = R\$ 794.941,99**

(Setecentos e noventa e quatro mil, novecentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos).  
Válido para o mês de novembro de 2014.

**9.1.3.2. Benfeitoria:**

**Valor = R\$ 649.653,72**

(Seiscentos e quarenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e três reais e setenta e dois centavos).  
Válido para o mês de novembro de 2014.

**9.1.3.3. Valor do imóvel**

**R\$ 1.444.595,71**

(Um milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e noventa e cinco reais e setenta e um centavos).  
Válido para o mês de novembro de 2014.  
**Equivalente a R\$ 1.733,60/m<sup>2</sup> de terreno**





9.2. Rua Rangel Pestana - Matrícula 6078

108

9.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Após a aplicação da metodologia proposta foram obtidos os valores unitários homogeneizados apresentados na tabela abaixo:

Número de Ordem	Local	Valor	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Homogeneização				Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
					Oferta	Área	Local	Esquina	
1	Av. Orozimbo Maia	R\$ 3.300.000,00	986,00	R\$ 3.346,86	0,90	1,15	0,20	1,00	R\$ 1.054,26
2	Avenida Abolição - Ponte Preta	R\$ 4.000.000,00	1542,00	R\$ 2.594,03	0,90	1,22	0,56	1,00	R\$ 1.821,01
3	Av. Francisco Glóbio - Centro	R\$ 2.200.000,00	357,81	R\$ 6.148,51	0,90	1,03	0,13	1,00	R\$ 885,39
4	Rua Riachuelo - Bosque	R\$ 1.700.000,00	636,00	R\$ 2.672,96	0,90	1,09	0,34	1,00	R\$ 1.034,43
5	Rua Sete de Setembro-Vila Industrial	R\$ 1.500.000,00	1514,00	R\$ 990,75	0,90	1,22	1,00	0,90	R\$ 998,68
6	Av. Brasil - Guanabara	R\$ 1.200.000,00	319,00	R\$ 3.761,76	0,90	0,99	0,21	1,00	R\$ 677,12
7	Av. Orozimbo Maia - Vila Itapura	R\$ 1.100.000,00	371,00	R\$ 2.964,96	0,90	1,03	0,21	1,00	R\$ 640,43
8	Rua Votorantim esq/com Av. Imperatriz Leopoldina - Vila Nova	R\$ 2.150.000,00	600,00	R\$ 3.583,33	0,90	1,08	0,52	0,90	R\$ 1.612,50
9	Av. Júlio de Mesquita esq/com Av. Dr. Moraes Sales-Cambuí	R\$ 1.200.000,00	337,00	R\$ 3.560,83	0,90	1,01	0,15	0,90	R\$ 192,28
10	Rua Tiradentes - Guanabara	R\$ 2.500.000,00	872,00	R\$ 2.866,97	0,90	1,13	0,23	1,00	R\$ 928,90

A Média aritmética simples (M) e a primeira média aritmética saneada (Ms) foram calculadas e seguem abaixo:

Média aritmética simples (M) = **R\$ 984,50/m<sup>2</sup>**

Limite superior (+30%) R\$ 1.279,85/m<sup>2</sup>

Limite inferior (-30%) R\$ 689,15/m<sup>2</sup>

Os Elementos Comparativos números **06**, **07** e **09** encontram-se abaixo do limite inferior calculado, enquanto os Elementos Comparativos nº **02** e **08** estão acima do limite superior. Portanto, estes elementos foram desconsiderados no cálculo final da média.

Os elementos que atendem aos parâmetros e que foram utilizados para o cálculo final da média são apresentados a seguir:

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 33 -





Número de Ordem	Local	Valor	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Homogeneização				Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
					Oferta	Área	Local	Esquina	
1	Av. Orosimbo Maia	R\$ 3.300.000,00	986,00	R\$ 3.346,86	0,90	1,15	0,20	1,00	R\$ 1.054,26
3	Av. Francisco Ottonio - Centro	R\$ 2.200.000,00	357,81	R\$ 6.148,51	0,90	1,03	0,13	1,00	R\$ 885,39
4	Rua Racheirão - Bosque	R\$ 1.700.000,00	636,00	R\$ 2.672,96	0,90	1,09	0,34	1,00	R\$ 1.034,43
5	Rua Sete de Setembro-Mia Industrial	R\$ 1.500.000,00	1514,00	R\$ 990,75	0,90	1,22	1,00	0,90	R\$ 998,68
10	Rua Tiradentes - Guanhara	R\$ 2.500.000,00	872,00	R\$ 2.866,97	0,90	1,13	0,23	1,00	R\$ 928,90

A memória de cálculo e os resultados obtidos na apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação estão detalhados na sequência.

1) Identificação: 0024176

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante:

Lograd.: Rua Rangel Pestana

Nº: 51

Complemento:

Bairro: Vila Industrial

Cidade: Campinas

Estado: São Paulo

## 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo:  $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times \{1 + [(F2 - 1) + \dots + (F(k) - 1)]\}$ , onde: F1 = Fator de Oferta

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	3.300.000,00	986,00	3.346,86	0,90	1,15	0,20	1,00	1.054,26
2	2.200.000,00	357,81	6.148,51	0,90	1,03	0,13	1,00	885,39
3	1.700.000,00	636,00	2.672,96	0,90	1,09	0,34	1,00	1.034,43
4	1.500.000,00	1.514,00	990,75	0,90	1,22	1,00	0,90	998,68
5	2.500.000,00	872,00	2.866,97	0,90	1,13	0,23	1,00	928,90

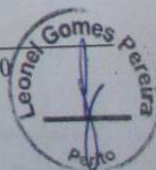
F1: Oferta

F2: Área

F3: Localização

F4: Esquina

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 34 -





410/8

### 3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras		
Grau de liberdade	(Ud):	5
Menor valor	(Ud):	4
Maior valor	(R\$/m <sup>2</sup> ):	885,29
Somatório dos valores homogeneizados	(R\$/m <sup>2</sup> ):	1.054,26
Número de intervalos de classe	(R\$/m <sup>2</sup> ):	4.901,66
Amplitude de classe	(Ud):	3
Amplitude total	(R\$/m <sup>2</sup> ):	56,29
Média aritmética	(R\$/m <sup>2</sup> ):	168,87
Mediana	(R\$/m <sup>2</sup> ):	990,33
Desvio médio	(R\$/m <sup>2</sup> ):	998,88
Desvio padrão	(R\$/m <sup>2</sup> ):	58,551171
Variância	(R\$/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup> :	5.097,249735

### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) ..... = 1,85

#### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor ..... = 1,3299

#### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor ..... = 1,0355

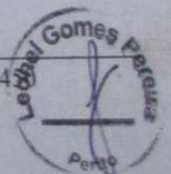
#### 4.3) CONCLUSÃO:

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100

Coefficiente de Variação ( CV ) ..... ( % ) = 7,28





41/8

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) = 0,50

Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( Nº de Amostras ) = 0,50

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança ..... (%) = 95  
TC ( Tabela de Student ) ..... (ud) = 2,776  
Limite Inferior unitário ( Li ) ..... ( R\$/m2 ) = 891,70  
Estimativa de tendência central ..... (R\$/m2) = 980,33  
Limite superior unitário ( Ls ) ..... (R\$/m2) = 1.068,97  
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ..... (%) = 9,04  
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central ..... (%) = 4,99  
Grau de fundamentação (NBR 14853 / 2011) ..... (ud) = 1  
Grau de precisão (NBR 14853 / 2011) ..... (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário ( LAI ) ..... (R\$/m2) = 933,28  
Estimativa de tendência central ..... (R\$/m2) = 980,33  
Limite de arbitrio superior unitário ( LAS ) ..... (R\$/m2) = 1.127,38

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando ..... (m2) = 324,30  
Valor unitário arbitrado ..... (R\$/m2) = 980,33

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 317.921,02**

trezentos e dezessete mil, novecentos e vinte e um reais e dois centavos

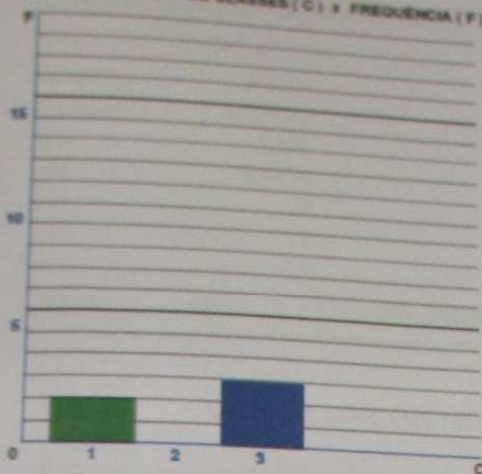
Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100-450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 36 -





9) GRÁFICOS:

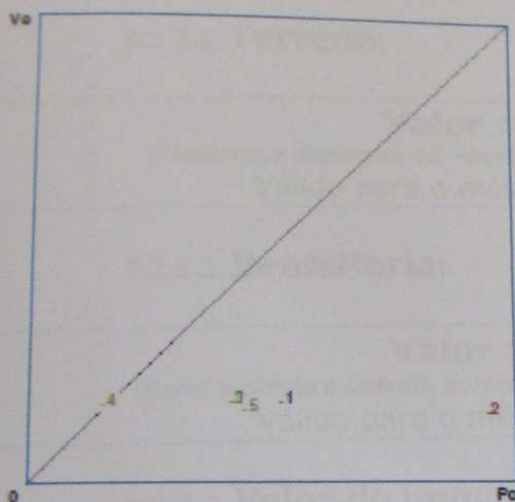
A) HISTOGRAMA - ( N° DE CLASSES ( C ) x FREQUÊNCIA ( F ) ):



Classe	INTERVALO		Freq.
	De	Até	
1	885,30	941,00	2
2	941,00	997,00	0
3	997,00	1.054,26	3

412

B) PREÇOS OBSERVADOS ( Po ) x VALORES ESTIMADOS ( Ve ):  
( R\$ / m<sup>2</sup> )



Am	Po (R\$/m <sup>2</sup> )	Ve (R\$/m <sup>2</sup> )	Var.
1	3.346,86	1.054,26	0,31
2	6.148,51	885,30	0,14
3	2.672,96	1.034,43	0,39
4	990,75	998,08	1,01
5	2.866,97	928,90	0,32

### 9.2.2. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

O Cálculo do valor da benfeitoria existente no local é apresentada na sequência:

**Cálculo do fator FD (fator de depreciação):**

$$FD = R + K \cdot (1 - R)$$

R (%) = 0,2

K = 0,341

FD = 0,4728

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 – Sala 6 – Jd. Proença – Campinas – SP – CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 – Leonel@lemaengenhariacivil.com.br





**Cálculo do valor da Benfeitoria (Construção):**

$Vb = Au * CUB * K * FD * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$	
Au (m <sup>2</sup> ) =	255,65
CUB (R\$) =	1.168,99
K =	1,326
FD =	0,4728
A =	0
F =	0
L =	0
Vb =	R\$ 187.360,31

**9.2.3. VALOR ENCONTRADO**

Após a aplicação da metodologia tem-se que:

**9.2.3.1. Terreno:**

**Valor = R\$ 317.921,02**

(Trezentos e dezessete mil, novecentos e vinte e um reais e dois centavos).

Válido para o mês de novembro de 2014.

**9.2.3.2. Benfeitoria:**

**Valor = R\$ 187.360,31**

(Cento e oitenta e sete mil, trezentos e sessenta reais e trinta e um centavos).

Válido para o mês de novembro de 2014.

**9.2.3.3. Valor do imóvel**

**R\$ 505.281,33**

(Quinhentos e cinco mil, duzentos e oitenta e um reais e trinta e três centavos).

Válido para o mês de novembro de 2014.

**Equivalente a R\$ 1.558,07/m<sup>2</sup> de terreno**





## 10. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

914/8

### 10.1. Rua Dr. Sales de Oliveira - Matrícula 6079

**R\$ 1.444.595,71**  
(Um milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e noventa e cinco reais e setenta e um centavos).  
Válido para o mês de novembro de 2014.  
**Equivalente a R\$ 1.733,60/m<sup>2</sup> de terreno**

### 10.2. Rua Rangel Pestana - Matrícula 6078

**R\$ 505.281,33**  
(Quinhentos e cinco mil, duzentos e oitenta e um reais e trinta e três centavos).  
Válido para o mês de novembro de 2014.  
**Equivalente a R\$ 1.558,07/m<sup>2</sup> de terreno**





## 11. QUESITOS

412

1. Os imóveis avaliando estão alocados nas esquinas das Ruas Rangel Pestana com Av. Dr. Sales de Oliveira. Os mesmos possuem aproximadamente 43,00 m para o primeiro logradouro e 17/18,00 m para a Avenida supra. Este Expert considera que estas testadas, remetem os imóveis avaliando a uma boa visibilidade?

R.: Afirmativa é a resposta, porém vale ressaltar que os imóveis são independentes, e apenas um deles é de esquina e possui frente para a Rua Dr. Sales de Oliveira.

2. Os imóveis avaliando têm vocação e "lay out" para exploração comercial?

R.: Afirmativa é a resposta.

3. Se positivo, pelo fato dos mesmos serem de esquina, agrega valor?

R.: Sim, por estar localizado em uma esquina o imóvel Matrícula 6079 possui uma visibilidade privilegiada. Já o imóvel de matrícula 6078 está localizado no meio da quadra.

4. Há aproximadamente 2 (dois) anos, a municipalidade de Campinas revitalizou o Teatro Castro Mendes e sua Praça?

R.: Afirmativa é a resposta.

5. Os imóveis avaliando são adjacentes ao referido teatro?

R.: Afirmativa é a resposta.

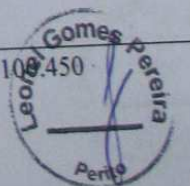
6. Este Expert entende que este fato gerador, agrega valor aos imóveis avaliando no que tange seu entorno ou mais precisamente, micro entorno?

R.: Afirmativa é a resposta, o funcionamento do Teatro Castro Mendes gera grande fluxo de pessoas no entorno dos imóveis avaliandos.

7. A Avenida Sales de Oliveira, e, em específico, onde estão os imóveis avaliando, estão aproximadamente 300 m lineares da Avenida João Jorge, Avenida esta que remete em linha reta às Rodovias Santos Dumond e a cobiçada Rodovia Anhaguera.

Este Expert considera este fato relevante para se valorar o imóvel?

R.: Afirmativa é a resposta.





416  
8. Coletando amostras pelas proximidades e principalmente pela Avenida Sales de Oliveira, nota-se que as poucas ofertas lá existentes, são acanhadas em comparação aos imóveis, objetos destes quesitos. Isto os tornam competitivos pelas suas dimensões?

R.: Afirmativa é a resposta.

9. Qual a metragem dos terrenos e edificações dos Imóveis avaliando?

R.: Para resposta ao quesito vide item 3 retro.

10. A Avenida Sales de Oliveira possui bom fluxo de veículos, tornando-a uma artéria importante?

R.: Afirmativa é a resposta.

11. Possui agência Bancária próximo aos mesmos?

R.: Afirmativa é a resposta.

12. Se positivo, agrega valor?

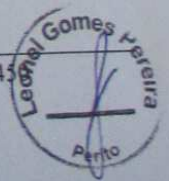
R.: Afirmativa é a resposta.

13. As Avenidas de acesso aos Imóveis avaliando, estão sendo praticadas suas comercializações entre R\$ 2.500,00 (m<sup>2</sup> da Alberto Sarmiento) e na ordem de R\$ 3.500,00 o m<sup>2</sup> na Avenida João Jorge, observando anúncios na WEB IMÓVEIS, VIVA REAL, OLX.

A Avenida Sales de Oliveira interliga as Avenidas mencionadas no início deste quesito.

Por quanto este Expert avalia o m<sup>2</sup> dos terrenos dos imóveis avaliando bem como por quanto avaliaria o m<sup>2</sup> de suas edificações.

R.: Para resposta ao quesito vide item 9 retro.



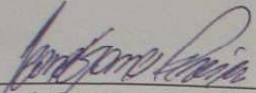


## 12. ENCERRAMENTO

**Leonel Gomes Pereira**  
Mestre em Engenharia Civil - CREA 5060755266

Segue o presente laudo de Avaliação, digitado em 42 (quarenta e duas) páginas, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada por este signatário.

Campinas, 27 de novembro de 2014.

  
Leonel Gomes Pereira  
Engenheiro Civil  
Mestre em Engenharia Civil  
Perito Judicial  
CREA 5060755266

Av. Dr. Arlindo Joaquim de Lemos, 889 - Sala 6 - Jd. Proença - Campinas - SP - CEP 13100.450  
Tel.: 19 3294 1721 / 98351 1516 - Leonel@lemaengenhariacivil.com.br  
- Página 42 -