

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

EXMO SR.(A). DR(A). JUÍZ(A). DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SUMARÉ  
– SP.

Processo – **1005102-32.2014.8.26.0604**

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU A25452-5 Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP vem, em atenção à solicitação expedida por Vossa Excelência, apresentar o que se segue:

### **Laudo de Engenharia de Avaliação**

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

## **1-Considerações preliminares**

1.1-Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão, evitando-se, porém, a descrição e fundamentação muito prolixas dos dados corrigidos e analisados.

1.2-No presente trabalho, assume-se que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis.

1.3-Este laudo refere-se única e exclusivamente para avaliação do imóvel situado no Condomínio Recanto Ecológico, à Rua Serra do Japi, nº 33, Bairro Jardim Paranapanema – Campinas / SP.

1.4-O autor, responsável pelo presente trabalho, declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

1.5-Consideramos os imóveis livres de passivo ambiental.

1.6-Conforme 7.3.5.2 – da ABNT NBR 14653-2 foram utilizadas considerações hipotéticas sobre o imóvel que configura a situação paradigma, devido ao fato de não termos tido acesso ao interior do imóvel.

## **2-Interessado:**

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível de Sumaré – SP.

## **3-Objetivo do trabalho:**

O objeto deste trabalho é sobre serviços profissionais de Engenharia de Avaliação acerca do imóvel acima citado, com o objetivo de atender as determinações emanadas da folha nº 180 dos Autos.

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.  
F: 19-32586414 – 32584388 – 996104388  
[www.inspectio.com.br](http://www.inspectio.com.br)

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

#### **4-Vistoria**

Cumpridas as formalidades dos artigos 466 § 2º e 474 do Código de Processo Civil, a VISTORIA EXTERNA foi feita em 12 de setembro de 2017.

O Patrono do Autor foi informado tanto via eletrônica quanto via telefônica.

Não havia nos Autos Patrono e /ou representante da parte Requerida.

Nesta ocasião estiveram presentes:

- 1 – Auxiliar do Juízo - Marcos Frederico Rocha e Cunha.
- 2 – Auxiliar do Perito - Helcio Dias.

#### **4.1 - Descrição dos imóveis vistoriados:**

Trata-se de imóvel residencial, Padrão Fino Mínimo (EVV-1.992), situado no Condomínio Recanto Ecológico, à Rua Serra do Japi, nº 33 ou como se apresenta no demonstrativo de IPTU, Rua Serra do Caparaó, 33 - Bairro Jardim Paranapanema – Campinas / SP.

Descrição interna: Na data marcada para vistoria, não foi permitida a este Auxiliar da Justiça e seu Assistente o ingresso no imóvel acima citado.

Portanto não foi possível determinar e nem classificar o número de cômodos existentes, bem como verificar o estado de conservação dos mesmos.

As áreas de terreno e construção foram obtidas em pesquisa efetuada no Departamento de IPTU da Prefeitura Municipal de Campinas e encontra-se nos Anexos deste trabalho.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Localização – Bolsão residencial localizado em bairro próximo ao centro da cidade de Campinas. O padrão das edificações do entorno pode ser considerado entre superior e fino.

#### 4.2 - Localização - Foto



#### 4.3- Caracterização da Região:

O imóvel vistoriado localiza-se em uma região da cidade em que há a predominância de edificações de padrão entre superior e fino, tipo residencial e, em menor quantidade, comercial em suas avenidas.

#### 4.4- Classificação do imóvel

De acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo – IBAPE/SP:

Grupo 1.2 – Casa - 1.2.7 Padrão Fino Mínimo – EVV-1,992.

Idade aparente: 20 anos.

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.  
F: 19-32586414 – 32584388 – 996104388  
[www.inspectio.com.br](http://www.inspectio.com.br)

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Estado de conservação: não verificado.

Lote: inclinado, e com formato irregular.

Localização: esquina.

## **5 - Metodologias utilizadas**

- Obtenção de informações contidas nos autos.
- Vistoria “in loco”.
- Pesquisas de dados comparativos para venda na mesma região do imóvel avaliando.
- Compilação dos dados corrigidos e analisados.
- Execução da peça técnica final.

## **6 – Desenvolvimento:**

Para a avaliação do imóvel para venda, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Os valores unitários de venda seguem os princípios da NBR 14653 partes 1 e 2, em que se recomenda a aplicação de um fator de comercialização aos dados coletados, justificando assim a retirada de um percentual de 10% do valor ofertado de cada um dos dados para venda.

## **7 – Conclusão:**

**Valor de venda para o imóvel: R\$ 1.100,00 (Um milhão e cem reais).**

**Este Auxiliar do Juízo ressalta que, como não foi possível verificar o estado de conservação do imóvel, bem como se o mesmo tem benfeitorias tipo armários embutidos, pisos especiais ou outro item qualquer, esta avaliação atende ao preconizado no item 7.3.5.2 da ABNT-NBR 14653 – 2.**

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Este laudo possui 06 folhas digitadas em um só documento.

Obs: Fazem parte deste trabalho os seguintes anexos:

Anexo A – Vistoria;

Anexo B – Planilha de Dados Amostrais;

Anexo C – Tratamento de Dados;

Anexo D – Demonstrativo de IPTU fornecido pela PMC;

Campinas, 21 de setembro de 2017



---

MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA  
CAU 50525-0  
Membro Titular nº. 1452 do IBAPE/SP.

**Anexo A – Vistoria**



**Identificação do Condomínio.**



**Logradouro**



**Logradouro**



**Identificação da Rua.**

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452



**Número de identificação do imóvel.**



**Vista geral do imóvel – casa de esquina.**

Rua Alvares Machado, 460, Sala 72– Centro – Campinas – SP - Fones:  
19-96104388-32586414-32584388  
[www.inspectio.com.br](http://www.inspectio.com.br)

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452



**Fachada voltada para a Rua Serra do Japi.**



**Outro ângulo da fachada voltada para a Rua Serra do Japi.**

Rua Alvares Machado, 460, Sala 72– Centro – Campinas – SP - Fones:  
19-96104388-32586414-32584388  
[www.inspectio.com.br](http://www.inspectio.com.br)



**Fachada voltada para a Rua Serra do Caparaó, mostrando o portão da garagem.**



**Outro ângulo da fachada voltada para a Rua Serra do Caparaó, mostrando área aberta e coberta, provavelmente utilizada para lazer.**