

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVIL DA COMARCA DE
CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO.

534
D

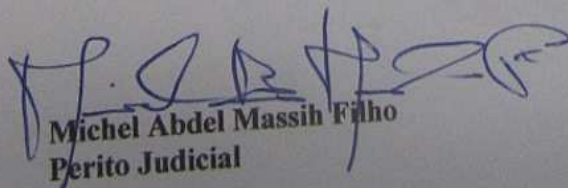
**Autos : Ação Procedimento
Ordinário**

Processo : 755/90

MICHEL ABDEL MASSIH FILHO, infra-assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP 0600755125, tendo sido honrado com a nomeação de V.EX.A para atuar como Perito Judicial nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** em que são partes **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** como Exeqüente e **FRANCISCO PAULINO e Outros(s)** como Executado, tendo procedido as diligencias e os estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.EX.A., apresentar os resultados a que chegou e estão consubstanciados no presente:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Campinas, 22 de dezembro de 2.014


Michel Abdel Massih Filho
Perito Judicial

535
0

ÍNDICE

- 01 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 02 - VISTORIA
- 03 - CRITÉRIO ADOTADO
- 04 - VALOR DE VENDA
- 05 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA
- 06 - CONCLUSÃO
- 07 - ELEMENTOS PESQUISADOS
- 08 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA
- 09 - ANEXOS
- 10 - ENCERRAMENTO



536

01 - **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia, a avaliação de 2 (dois) imóveis situados no município de Campinas. Tendo sido feito a penhora dos referidos imóveis às fls.395 dos Autos, foi requerida a avaliação dos imóveis pela Exeqüente, tendo sido este signatário honrado com sua nomeação para perito do Juízo.

02 - **VISTORIA**

02.01- LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL 01 - O imóvel, objeto da Ação, trata-se do prédio residencial e seu respectivo lote de terreno, situado na Rua São Bernardo do Campo, 508 – antiga rua 66 – Jardim Nova Europa – Campinas – S.P. / **IMÓVEL 02** - O imóvel, objeto da Ação, trata-se de um apartamento residencial e seu respectivo lote de terreno, situado na Av. Estados Unidos, 178 – Jardim Nova Europa – Campinas – S.P.

IMÓVEL 01

Esta perícia esteve no imóvel objeto da Ação, 2 (duas) vezes, e após tocar a campainha várias vezes, não foi atendido em nenhuma delas.

A perícia não será prejudicada, pois todos os imóveis comparativos obtidos para o Laudo Pericial, estão localizados no mesmo bairro, próximos do imóvel avaliando e com as mesmas características.

02.02- PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Lote de terreno sob numero 17 – Qd 135 – Qt. 2135 – Jardim Nova Europa – Campinas – S.P, com área de 464,00 e construção residencial com área de 62,00 m2, de acordo com dados do IPTU da Prefeitura Municipal de Campinas.

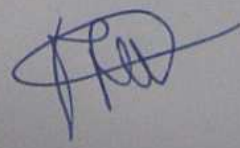
Código Cartografico – 3441.44.22.0303.01001 – Cadastro anterior – 02.042079805 - Matrícula nº 21.293 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – S.P.

02.03- ZONEAMENTO

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de Campinas, o imóvel avaliando encontra-se em Zona Residencial

02.04- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Todos os convencionais



537
0

02.05- TOPOGRAFIA

Terreno em declive

02.06- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

TIPO: Casa residencial

PADRÃO: Popular

ESTRUTURA: Convencional de alvenaria e cimento.

REVESTIMENTO EXTERNO: Argamassa fina e pintura látex nas paredes

REVESTIMENTO INTERNO:

PAVIMENTOS: Térreo

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Médio

PISO:

FORRO:

PORTAS:

JANELAS:

IDADE DO IMÓVEL: 30 anos

ÁREA DA CONSTRUÇÃO: 62,00 m²

ÁREA DO TERRENO: 464,00 m²

CONDIÇÕES FÍSICAS: Médio



538
6

03 - CRITÉRIO ADOTADO

Será utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil, na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a sua média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes.

03.01- UTILIZANDO O MÉTODO COMPARATIVO

Para determinação do valor de mercado do imóvel objeto da ação, elaboramos um estudo com elementos comparativos de valores unitários de imóveis (Terrenos e Construções) para venda / m², que estão sendo oferecidos no mesmo bairro próximo do imóvel objeto da Ação e que possuem as mesmas características do imóvel avaliando em questão.

Por norma, para a devida utilização dos valores desses elementos, haveria uma série de fatores de homogeneização, de acordo com as normas de avaliação de imóveis urbanos, NBR 12.721/2.006. Neste caso, as normas de avaliação determinam que seja utilizado a consagrada fórmula de "HARPER," que estabelece uma relação entre o imóvel em questão e os a serem utilizados em comparação.

Porém, como já foi explanado acima, os imóveis cujo valor para venda foram tomados para o comparativo, embora alguns estejam em ruas diferentes, todos estão bem próximos do imóvel avaliando, já que os mesmos foram colhidos na mesma área e bairro.


Além da fórmula de "HARPER", também existem alguns outros coeficientes de homogeneização, descritos nas normas de avaliações de imóveis, como:

03.02- FATOR DA FONTE

Para valores obtidos de ofertas, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa dos ofertantes.

03.03- FATOR DE TRANSPOSIÇÃO

Não será aplicado o fator de transposição conforme os limites estabelecidos nas normas de avaliações de imóveis, em conformidade com os Índices constantes da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Campinas, pois, como já foi explanado acima, os imóveis cujo valor para venda foram tomados para o comparativo, embora alguns estejam em ruas diferentes, todos estão bem próximos do imóvel avaliando, já que os mesmos foram colhidos na mesma área e bairro.



539

04.A - VALOR DE VENDA (TERRENO)

Será determinado pela aplicação da fórmula:

$$V.V.T = q \times S$$

Onde:

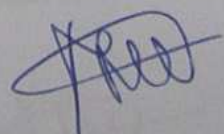
$$V.V.T = \text{Valor de venda procurado} = ?$$

$$q = \text{Preço por m}^2 \text{ de venda} = \text{R\$ } 478,64 / \text{m}^2$$

$$S = \text{Área do terreno:} = 464,00 \text{ m}^2$$

$$V.V.T = \text{R\$ } 478,64 / \text{m}^2 \times 464,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 222.088,96$$

V.V.T = R\$ 222.088,96 (Duzentos e vinte e dois mil oitenta e oito reais e noventa e seis centavos)



540

04.B - VALOR DE VENDA (CONSTRUÇÃO)

Será determinado pela aplicação da fórmula:

$$V.V.C = q \times S$$

Onde:

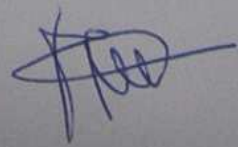
$$V.V.C = \text{Valor de venda procurado} = ?$$

$$q = \text{Preço por m}^2 \text{ de venda} = \text{R\$ } 742,6897 / \text{m}^2$$

$$S = \text{Área da construção:} = 62,00 \text{ m}^2$$

$$V.V.C = \text{R\$ } 742,6897 / \text{m}^2 \times 62,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 46.046,76$$

V.V.C = R\$ 46.046,76 (Quarenta e seis mil quarenta e seis reais e setenta e seis centavos)



541
8

05.A - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA (TERRENO)

Após descrição dos elementos comparativos e a realização dos cálculos para suas homogeneizações, realizamos os cálculos da média aritmética simples e determinaremos os valores dos limites compreendidos entre o intervalo de +30% e - 30% do valor da média.

05.01.A - RESUMO

Comparativo q1.....	R\$ 453,06 / m2
Comparativo q2.....	R\$ 461,97 / m2
Comparativo q3.....	R\$ 400,50 / m2
Comparativo q4.....	R\$ 599,02 / m2

TOTAL R\$ 1.914,55 / m2

04.02.A - MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES

$$M = \frac{\text{R\$ 1.914,55 / m}^2}{4} = \text{R\$ 478,64 / m}^2$$



542
✓

05.03.A - LIMITES

05.03.01.A - LIMITE SUPERIOR (+30%)

$$\text{R\$ } 478,64 / \text{m}^2 \times 1,30 = \text{R\$ } 622,23 / \text{m}^2$$

05.03.02.A - LIMITE INFERIOR (-30%)

$$\text{R\$ } 478,64 / \text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 335,05 / \text{m}^2$$

04.04.A - ELEMENTOS COMPARATIVOS FORA DO LIMITE

Comparando-se os valores de R\$ / m² do quadro "RESUMO" com os valores obtidos nos "LIMITES SUPERIOR E INFERIOR", podemos notar que não há elementos com valores que não se enquadram dentro dos Limites.

Portanto o (V.V.T) - valor de venda por metro quadrado de terreno para o mês de dezembro de 2.014 é a média aritmética encontrada, ou seja:

R\$ 478,64 / m² (Quatrocentos e setenta e oito reais e sessenta e quatro centavos) por metro quadrado.

543
/

5.B - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA (CONSTRUÇÃO)

Para a Construção do imóvel, utilizaremos o valor do CUB - R8-N - Custo Unitário Básico de Edificação no Estado de São Paulo - Dezembro de 2.014 - R\$ 1.169,59 / m²


Assim sendo teremos:

Construção residencial - 62,00 m² x R\$ 1.169,59 = R\$ 72.514,58

Fator depreciação: $Fd = (1 - 0,015)^n$ $n = \text{idade do imóvel} = 30 \text{ anos}$

$Fd = 0,635$

Valor da Construção: R\$ 72.514,58 x 0,635 = R\$ 46.046,76



544
06 - CONCLUSÃO

Tendo em vista a pesquisa de elementos comparativos e os cálculos efetuados, conclui-se que:

O justo valor de venda do imóvel, objeto da Ação, o prédio residencial e seu respectivo lote de terreno, situado na Rua São Bernardo do Campo, 508 - antiga rua 66 - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P., apurado em Dezembro de 2.014 é de :

RS 268.135,72 (Duzentos e sessenta e oito mil cento e trinta e cinco reais e setenta e dois centavos centavos).



545
0

07.A – ELEMENTOS PESQUISADOS (TERRENOS)

Elemento comparativo nº 01

Local: Av. São José dos Campos, 720 – Jardim Nova Europa - Campinas – S.P.

Fonte: Imobiliária EIC - Corretor Wilson – Fone: 019-3245.9209 / 99172.1206

Valor de venda do imóvel: R\$ 260.000,00 – (Oferta)

Data/consulta: Dezembro / 2.014

Área do Terreno: 503,40 m²

Valor de venda do terreno: $\frac{R\$ 260.000,00}{503,40 \text{ m}^2} =$

Área do terreno: 503,40 m²


q.1 = Valor do terreno por metro quadrado: R\$ 516,48 / m²

Fator de Oferta 10%

q.1 = R\$ 516,48 x 0,9 =

q.1 = Valor básico unitário de venda do terreno.

q.1.T = R\$ 453,06 / m²



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

546
 Data: 02/01/2015
 Hora: 11:58

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3443.12.98.0001.01001
 Tipo do Imóvel: Predial
 Código Anterior: 02-038356000
 Localização: Avenida SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 720 /
 JARDIM NOVA EUROPA - [CONTINUAÇÃO]
 Quarteirão/Quadra: 02139-131
 Lote/Sublote: 003-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 503,40
 Valor do Metro 2: R\$ 159,94 / UFIC 60,8677
 Fatores de Correção: 1
 FG / FP / FV: Não / Não / Não
 FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
 Valor do Terreno: R\$ 80.514,83 / UFIC 30.640,8002
 Frente: 24,00

Dados da Edificação

Área Construída: 117,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 526,79 / UFIC 200,4738
 Ano de Depreciação: 1992
 Fator de Depreciação: 0,739
 Valor da Construção: R\$ 45.547,41 / UFIC 17.333,5662
 Tipo Padrão Construção: RH-2-0

Dados Tributários

Exercício: 2014
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 126.062,25 / UFIC 47.974,3663
 Valor do IPTU: R\$ 598,71 / UFIC 227,8462
 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 168,94 / UFIC 64,2915
 Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 67,69 / UFIC 25,7612
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
 Imunidade: Motivos de Imunidade
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

548



Detalhe zoneamento - Situação sem escala

[MapServer Error]: msDrawMap(): Failed to draw layer named 'perimetro_urbano'. in E:\Arquivos de programas\ms4w\Apache\htdocs\sistemas-seplan\zoneamento.campinas.sp.gov.br/html\zoneamento.php on line 842

[MapServer Error]: msPostGISLayerWhichShapes(): Error executing query: ERRO: coluna "id" não existe LINE 1: Force_2D("the_geom", 'NDR', 'hex') as geom, "id" from ... ^ in E:\Arquivos de programas\ms4w\Apache\htdocs\sistemas-zoneamento.campinas.sp.gov.br/html\zoneamento.php on line 842

Error: Call to a member function saveWebImage() on a non-object in E:\Arquivos de programas\ms4w\Apache\htdocs\sistemas-zoneamento.campinas.sp.gov.br/html\zoneamento.php on line 844

LOCAL: AV SAO JOSE' DOS CAMPOS Nº720
 FONTE: EIC (EMPRESA INVESTIMENTO CAMPINAS) WILSON - F: 3245-9209
 991721206
 ÁREA DO TERRENO = 503,40 M2
 VALOR DO IMÓVEL = R\$ 260.000,00 = 516,48 p/M2
 503,40 M2

548
/

Elemento comparativo nº 02

Local: Rua Coronel Job de Figueiredo, viz. 971 – Jardim Nova Europa - Campinas – S.P.

Fonte: Imobiliária Piccoloto - Corretora Ruth – Fone: 019-2138.3838

Valor de venda do imóvel: R\$ 400.000,00 – (Oferta)

Data/consulta: Dezembro / 2.014

Área do Terreno: 779,25 m²

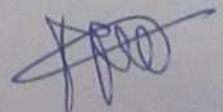
Valor de venda do terreno: $\frac{R\$ 400.000,00}{779,25 \text{ m}^2} =$
Área do terreno: 779,25 m²

q.2 = Valor do terreno por metro quadrado: R\$ 513,30 / m²

Fator de Oferta 10%

q.2 = R\$ 513,30 x 0,9 =

q.2 = Valor básico unitário de venda do terreno.
q.2.T = R\$ 461,97 / m²



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

549
8

Data: 19/12/2014
Hora: 17:18

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3443.14.75.0246.00000
 Tipo do Imóvel: Territorial
 Código Anterior: 03-048362900
 Localização: Rua CORONEL JOB DE FIGUEIREDO, 0 /
 JARDIM NOVA EUROPA - [CONTINUAÇÃO]
 Quarteirão/Quadra: 02186-46
 Lote/Sublote: 012-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 779,25
 Valor do Metro 2: R\$ 131,66 / UFIC 50,1049
 Fatores de Correção: 0,8731
 FG / FP / FV: Não / Sim / Não
 FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
 Valor do Terreno: R\$ 89.579,22 / UFIC 34.090,3511
 Frente: 14,85

Dados Tributários

Exercício: 2014
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 89.579,22 / UFIC 34.090,3511
 Valor do IPTU: R\$ 2.250,23 / UFIC 856,3491
 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 142,94 / UFIC 54,3985
 Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 211,03 / UFIC 80,3114
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
 Imunidade: Motivos de Imunidade
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Enclavado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

PARALELA AV: BADEN POWELL

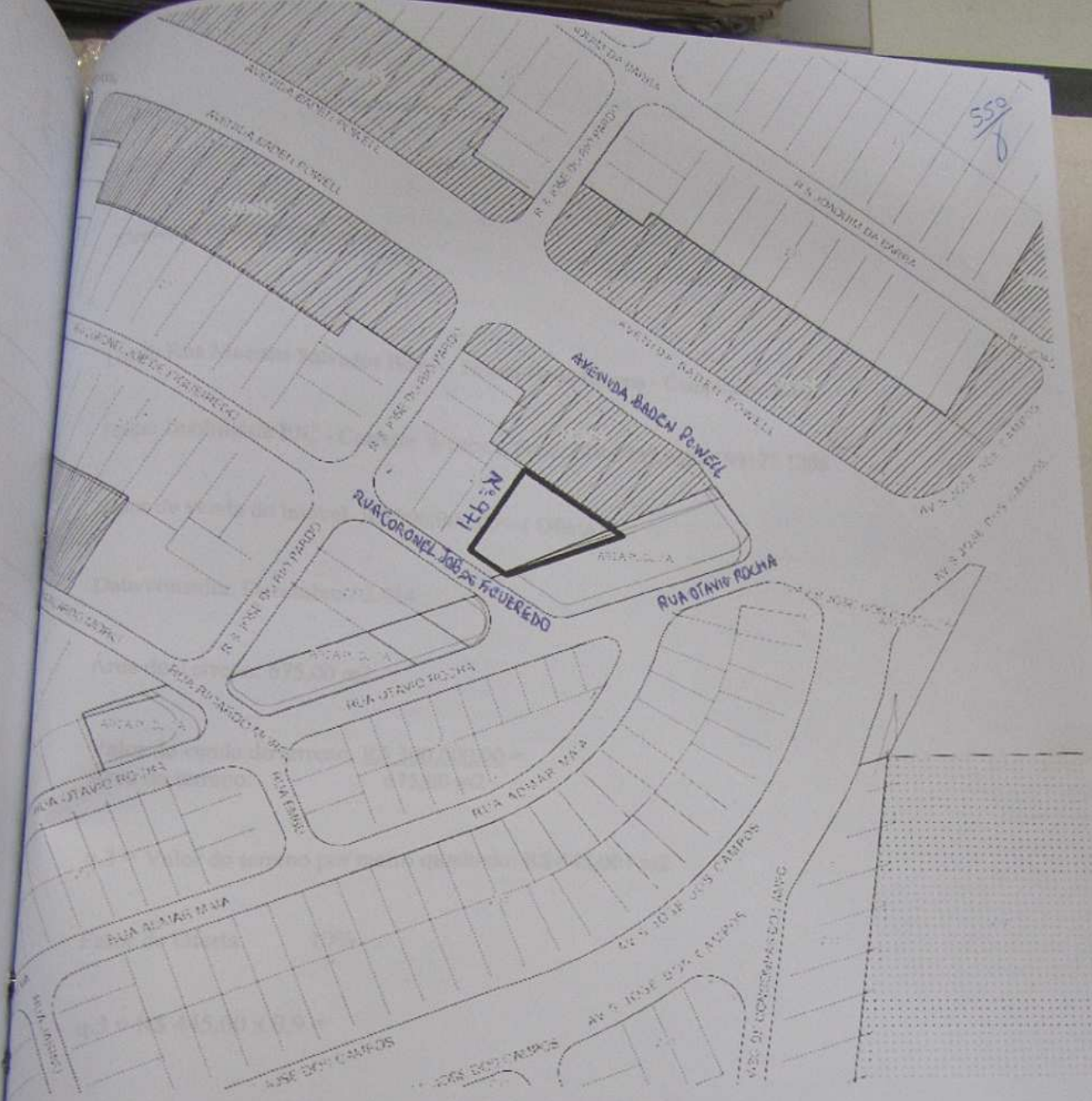
LOCAL: R: CORONEL JOB DE FIGUEIREDO

VIZINHO 971

FONTE: PICCOLOTO IMOVEIS - 21383838 - PROVECTOR (RUTE - F.3303-3000)

DATA: JANEIRO 2015

VALOR DO TERRENO = 400.000



Detalhe zoneamento - Situação sem escala

mapObj::draw(): [MapServer Error]: msDrawMap(): Failed to draw layer named 'perimetro_urbano'. in E:\Arquivos de programas\ms4w\Apache\htdocs\sistemas-seplan\zoneamento.campinas.sp.gov.br/html\zoneamento.php on line 842
 mapObj::draw(): [MapServer Error]: msPostGISLayerWhichShapes(): Error executing query: ERRO: coluna "id" não existe LINE 1:
 Force_2D("the_geom"),'NDR'),'hex') as geom,"id" from ... ^ in E:\Arquivos de Programas\ms4w\Apache\htdocs\sistemas-
 zoneamento.campinas.sp.gov.br/html\zoneamento.php on line 842
 Warning: Call to a member function saveWebImage() on a non-object in E:\Arquivos de Programas\ms4w\Apache\htdocs\sistemas-
 zoneamento.campinas.sp.gov.br/html\zoneamento.php on line 844

ÁREA do TERRENO = 779,25 m²
 Valor do TERRENO = R\$ 400.000,00

$$qa = \frac{\text{R\$ } 400.000,00}{779,25 \text{ m}^2} = \text{R\$ } 513,30/\text{m}^2$$

557
7

08 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Relatório fotográfico realizado durante a vistoria técnica ao imóvel, motivo da ação.

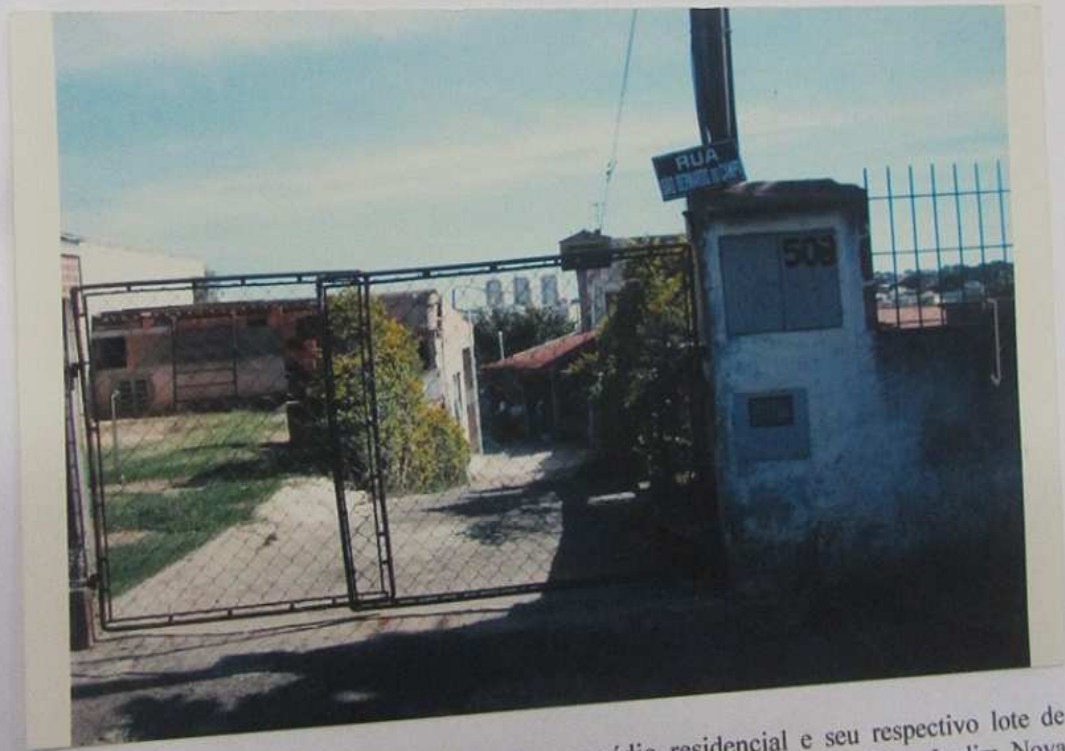


FOTO 01- Fachada do imóvel avaliando, o prédio residencial e seu respectivo lote de terreno, situado na Rua São Bernardo do Campo, 508 - antiga rua 66 - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P

[Handwritten signature]



558

FOTO 02 – Idem à Foto 01, vista de outro ângulo.



559

FOTO 03 – Vista interna do imóvel avaliando.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. P. C.', located at the bottom right of the page.

560/8



FOTO 04 – Idem à foto 03, vista de outro ângulo.

[Handwritten signature]

561
7

09 - ANEXOS

- 1- Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Prefeitura Municipal de Campinas**
- 2- Mapa de Localização do Imóvel Avaliando**



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

Data: 18/12/2014
Hora: 12:12

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3441.44.22.0303.01001

Tipo do Imóvel: Predial

Código Anterior: 02-042079805

Localização: Rua SÃO BERNARDO DO CAMPO, 508 /
JARDIM NOVA EUROPA - [CONTINUAÇÃO]

Quarteirão/Quadra: 02135-135

Lote/Sublote: 017-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 464,00

Valor do Metro 2: R\$ 152,34 / UFIC 57,9752

Fatores de Correção: 0,9285

FG / FP / FV: Não / Sim / Não

FLE / FZ / FE: Não / Não / Não

Valor do Terreno: R\$ 65.630,70 / UFIC 24.976,4805

Frente: 10,00

Dados da Edificação

Área Construída: 62,00

Valor Metro 2 Construção: R\$ 686,42 / UFIC 261,2235

Ano de Depreciação: 1985

Fator de Depreciação: 0,685

Valor da Construção: R\$ 29.152,13 / UFIC 11.094,1620

Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2014

Valor Venal do Imóvel: R\$ 94.782,83 / UFIC 36.070,6426

Valor do IPTU: R\$ 411,04 / UFIC 156,4239

Valor da Taxa de Lixo: R\$ 89,52 / UFIC 34,0690

Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Número de Parcelas: 9

Valor das Parcelas: R\$ 53,95 / UFIC 20,5309

Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto

Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas

Imunidade: Motivos de Imunidade

Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Engravado
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

563



Detalhe zoneamento - Situação sem escala

564

IMÓVEL 02

02.02- PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Apartamento residencial designado sob nº 1 (um) do andar superior (1º andar) do Edifício Residencial e Comercial, à Av. Estados Unidos, 178 – Jardim Nova Europa – Campinas – S.P, com área de construção de 83,94 m2 e área de terreno de 83,03 m2, de acordo com dados do IPTU da Prefeitura Municipal de Campinas.

Código Cartográfico – 3432.62.85.7567.01004 – Cadastro anterior – 02.042025830
- Matrícula nº 42.219 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – S.P.

02.03- ZONEAMENTO

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de Campinas, o imóvel avaliando encontra-se em Zona Residencial

02.04- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Todos os convencionais

02.05- TOPOGRAFIA

Terreno plano

02.06- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

TIPO: Sobrado residencial

PADRÃO: Popular

ESTRUTURA: Convencional de concreto armado e alvenaria

REVESTIMENTO EXTERNO: Reboco fino e pintura látex nas paredes

REVESTIMENTO INTERNO: Reboco fino e pintura látex nas paredes

PAVIMENTOS: 2 (dois)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom

[Handwritten signature]

565
8

PISO: Cerâmica esmaltada e madeira

FORRO: Laje concreto pré moldado

PORTAS: Madeira

JANELAS: Ferro

IDADE DO IMÓVEL: 32 anos

ÁREA DA CONSTRUÇÃO: 83,94 m²

ÁREA DO TERRENO: 83,03 m²

CONDIÇÕES FÍSICAS: Médio



566
8

03 - CRITÉRIO ADOTADO

Será utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil, na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a sua média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes.

03.01- UTILIZANDO O MÉTODO COMPARATIVO

Para determinação do valor de mercado do imóvel objeto da ação, elaboramos um estudo com elementos comparativos de valores unitários de imóveis (Terrenos e Construções) para venda / m², que estão sendo oferecidos no mesmo bairro próximo do imóvel objeto da Ação e que possuem as mesmas características do imóvel avaliando em questão.

Por norma, para a devida utilização dos valores desses elementos, haveria uma série de fatores de homogeneização, de acordo com as normas de avaliação de imóveis urbanos, NBR 12.721/2.006. Neste caso, as normas de avaliação determinam que seja utilizado a consagrada fórmula de "HARPER," que estabelece uma relação entre o imóvel em questão e os a serem utilizados em comparação.

Porém, como já foi explanado acima, os imóveis cujo valor para venda foram tomados para o comparativo, embora alguns estejam em ruas diferentes, todos estão bem próximos do imóvel avaliando, já que os mesmos foram colhidos na mesma área e bairro.

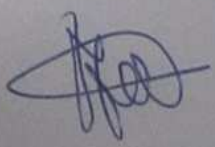
Além da fórmula de "HARPER", também existem alguns outros coeficientes de homogeneização, descritos nas normas de avaliações de imóveis, como:

03.02- FATOR DA FONTE

Para valores obtidos de ofertas, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa dos ofertantes.

03.03- FATOR DE TRANSPOSIÇÃO

Não será aplicado o fator de transposição conforme os limites estabelecidos nas normas de avaliações de imóveis, em conformidade com os Índices constantes da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Campinas, pois, como já foi explanado acima, os imóveis cujo valor para venda foram tomados para o comparativo, embora alguns estejam em ruas diferentes, todos estão bem próximos do imóvel avaliando, já que os mesmos foram colhidos na mesma área e bairro.



567
8

04.A - VALOR DE VENDA (TERRENO)

Será determinado pela aplicação da fórmula:

$$V.V.T = q \times S$$

Onde:

$$V.V.T = \text{Valor de venda procurado} = ?$$

$$q = \text{Preço por m2 de venda} = \text{R\$ } 1.100,00 / \text{m}^2$$

$$S = \text{Área do terreno:} = 83,03 \text{ m}^2$$

$$V.V.T = \text{R\$ } 1.100,00 / \text{m}^2 \times 83,03 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 91.333,00$$

V.V.T = R\$ 91.333,00 (Noventa e um mil trezentos e trinta e três reais)



568
f

04.B - VALOR DE VENDA (CONSTRUÇÃO)

Será determinado pela aplicação da fórmula:

$$V.V.C = q \times S$$

Onde:

$$V.V.C = \text{Valor de venda procurado} = ?$$

$$q = \text{Preço por m}^2 \text{ de venda} = \text{R\$ } 975,4380 / \text{m}^2$$

$$S = \text{Área da construção:} = 83,94 \text{ m}^2$$

$$V.V.C = \text{R\$ } 975,4380 / \text{m}^2 \times 83,94 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 81.878,26$$

V.V.C = R\$ 81.878,26 (Oitenta e hum mil oitocentos e setenta e oito reais e vinte e seis centavos)



569
8

05.A - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA (TERRENO)

Após exaustivas pesquisas de **terrenos para venda**, nas ruas próximas ao imóvel avaliando, concluiu-se que existem raríssimas unidades e as mesmos sem interesse de comercialização pelos seus proprietários. Assim sendo com a colaboração de imobiliárias que atuam na região do imóvel avaliando, como Imobiliária Vera Queiroz, Vat Imóveis e Provectum Imóveis, com seus respectivos responsáveis pela área de vendas, nos informaram que no bairro, o valor do metro quadrado de terreno para venda está entre R\$ 1.000,00 / m² à R\$ 1.200,00 / m² e chegamos a conclusão em adotar a média do **valor de mercado que é : R\$ 1.100,00 / m².**

[Handwritten signature]

570

5.B - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA (CONSTRUÇÃO)

Para a Construção do imóvel, utilizaremos o valor do CUB - R8-N - Custo Unitário Básico de Edificação no Estado de São Paulo - Dezembro de 2.014 - R\$ 1.169,59 / m²

Assim sendo teremos:

Construção residencial - 83,94 m² x R\$ 1.169,59 = R\$ 98.175,38

Fator depreciação: $Fd = (1 - 0,015)^n$

n = idade aparente do imóvel = 12 anos

Fd = 0,834

Valor da Construção: R\$ 98.175,38 x 0,834 = R\$ 81.878,27

571
8

06 - CONCLUSÃO

Tendo em vista a pesquisa de elementos comparativos e os cálculos efetuados, conclui-se que:

O justo valor de venda do imóvel, objeto da Ação, Apartamento residencial designado sob nº 1 (um) do andar superior do Edifício Residencial e Comercial, à Av. Estados Unidos, 178 - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P, apurado em Dezembro de 2.014 é de :

RS 173.211,27 (Cento e setenta e três mil duzentos e onze reais e vinte e sete centavos).

572
f

07.A – ELEMENTOS PESQUISADOS (TERRENOS)

Após exaustivas pesquisas de **terrenos para venda**, nas ruas próximas ao imóvel avaliando, concluiu-se que existem raríssimas unidades e as mesmos sem interesse de comercialização pelos seus proprietários. Assim sendo com a colaboração de imobiliárias que atuam na região do imóvel avaliando, como Imobiliária Vera Queiroz, Vat Imóveis e Provectum Imóveis, com seus respectivos responsáveis pela área de vendas, nos informaram que no bairro, o valor do metro quadrado de terreno para venda está entre R\$ 1.000,00 / m² à R\$ 1.200,00 / m² e chegamos a conclusão em adotar a média do **valor de mercado que é : R\$ 1.100,00 / m².**

573
8

7.B - ELEMENTOS PESQUISADOS (CONSTRUÇÃO)

Para a Construção do imóvel, utilizaremos o valor do CUB - R8-N - Custo Unitário Básico de Edificação no Estado de São Paulo - Dezembro de 2.014 - R\$ 1.169,59 / m²

Assim sendo teremos:

Construção residencial - 83,94 m² x R\$ 1.169,59 = R\$ 98.175,38

Fator depreciação: $Fd = (1 - 0,015)^n$ $n = \text{idade aparente do imóvel} = 12 \text{ anos}$

$Fd = 0,834$

Valor da Construção: R\$ 98.175,38 x 0,834 = R\$ 81.878,27



574
/

08 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Relatório fotográfico realizado durante a vistoria técnica ao imóvel, motivo da ação.



FOTO 01 - Fachada do imóvel avaliando, o apartamento residencial designado sob nº 1 (um) do andar superior (1º andar) do Edifício Residencial e Comercial, à Av. Estados Unidos, 178 - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P

[Handwritten signature]



576
D

FOTO 02 – Idem à Foto 01, vista de outro ângulo.



575
A

FOTO 03 – Vista da sala de estar

~~575~~



578
f

FOTO 04 – Vista do Dormitório 01



577
f

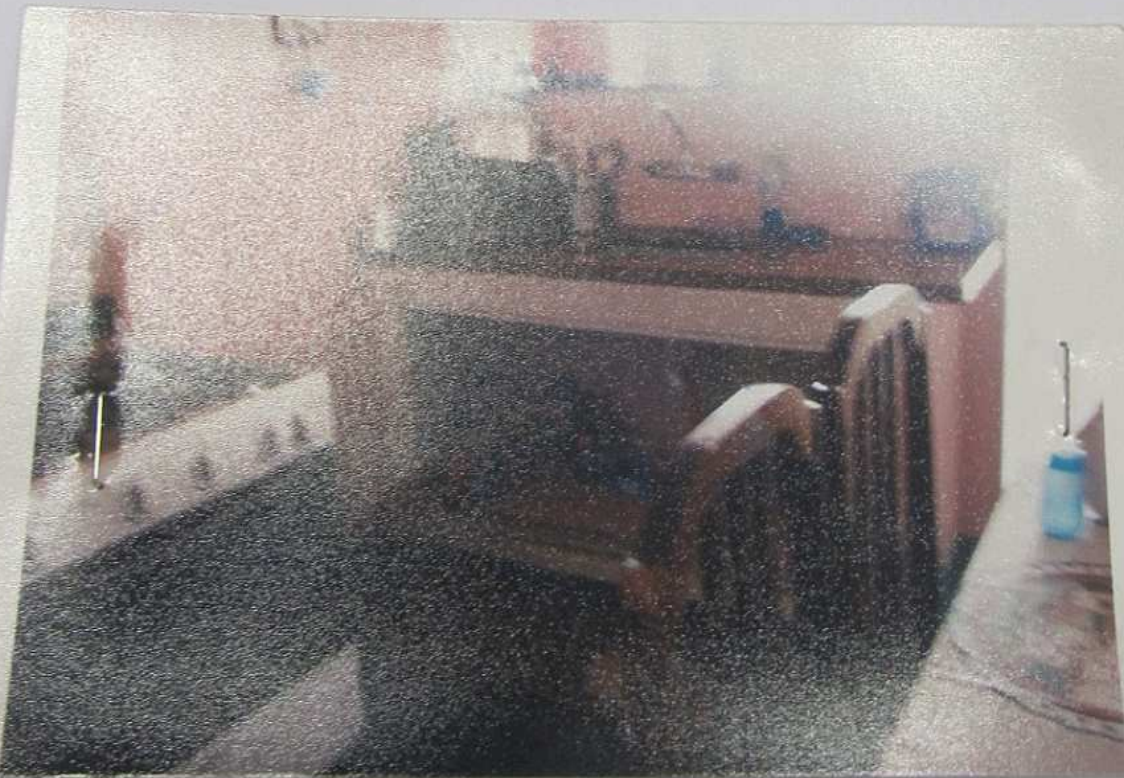
FOTO 05 – Vista do dormitório 02

~~578~~



580
/
J

FOTO 06 – Vista da copa



579
/
*

FOTO 07 – Vista da cozinha

582
8



FOTO 08 – Vista do banheiro social



581
8

FOTO 09 – Vista da sacada

A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page. It consists of several overlapping, stylized lines that form a unique, abstract shape.



FOTO 10 – Vista da entrada de acesso à escada para o andar superior.

[Handwritten signature]

09 - ANEXOS

584
/

- 1- Demonstrativo do Lançamento do IPTU – Prefeitura Municipal de Campinas
- 2- Mapa de Localização do Imóvel Avaliando
- 3- Relação de imóveis que estão sendo vendidos na região do Imóvel Avaliando



Capa Carnê

Prefeitura Municipal de Campinas
Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

585
Data: 18/12/2014
Hora: 11:56

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3432.62.85.7567.01004
Tipo do Imóvel: Predial
Código Anterior: 02-042025830
Localização: Avenida ESTADOS UNIDOS, 178 / SUP. APTO 01
JARDIM NOVA EUROPA
Quarteirão/Quadra: 02066-15
Lote/Sublote: 043-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 83,03
Valor do Metro 2: R\$ 209,47 / UFIC 79,7159
Fatores de Correção: 1
FG / FP / FV: Não / Não / Não
FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 17.392,25 / UFIC 6.618,8112
Frente: 10,00

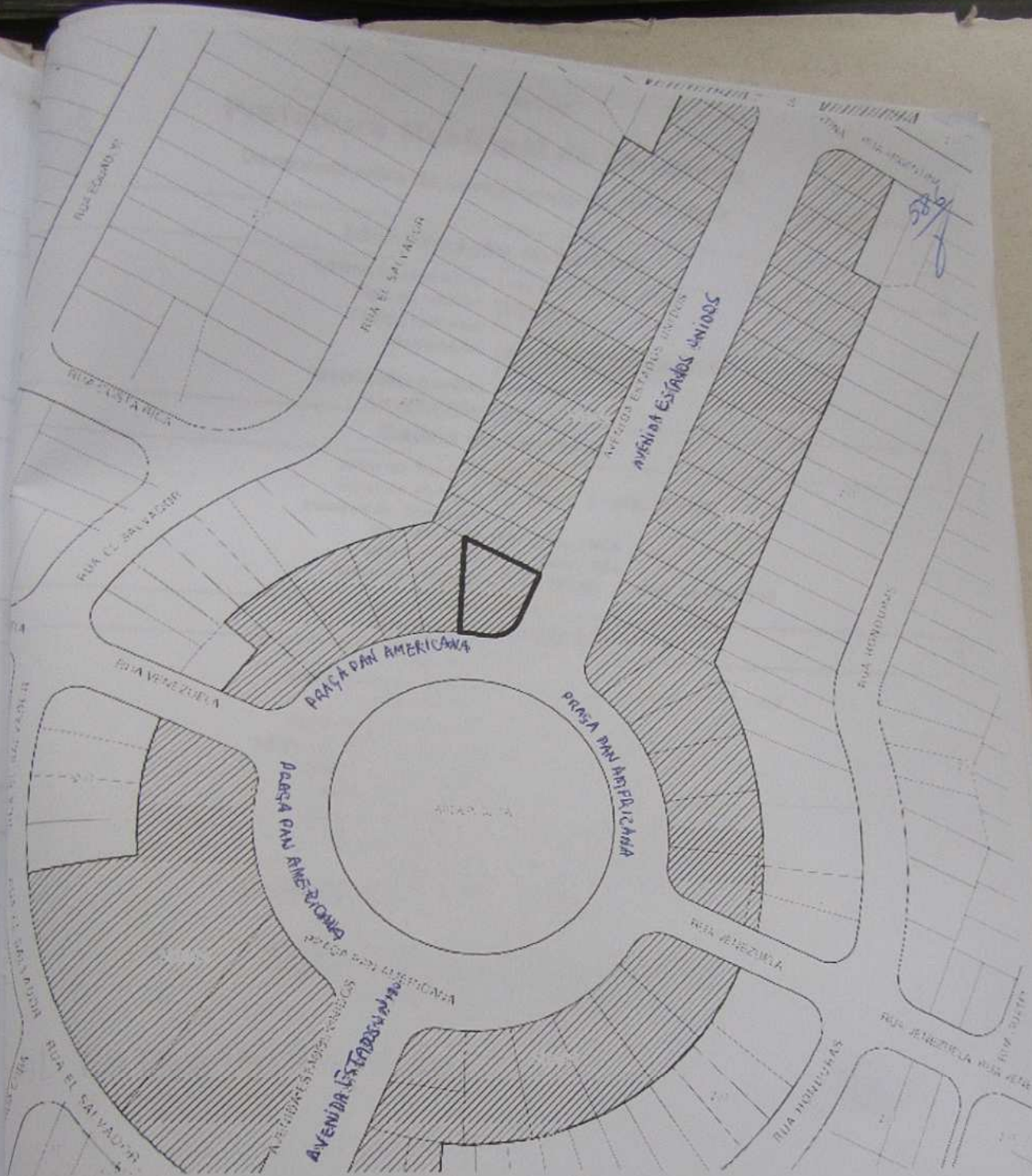
Dados da Edificação

Área Construída: 83,94
Valor Metro 2 Construção: R\$ 686,42 / UFIC 261,2235
Ano de Depreciação: 1975
Fator de Depreciação: 0,589
Valor da Construção: R\$ 33.936,91 / UFIC 12.915,0622
Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2014
Valor Venal do Imóvel: R\$ 51.329,16 / UFIC 19.533,8734
Valor do IPTU: R\$ 205,32 / UFIC 78,1355
Valor da Taxa de Lixo: R\$ 121,20 / UFIC 46,1250
Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Número de Parcelas: 6
Valor das Parcelas: R\$ 52,79 / UFIC 20,0888
Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
Imunidade: Motivos de Imunidade
Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina



Detalhe zoneamento - Situação sem escala
COMERCIAL

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

Data: 02/01/2015
Hora: 12:24

587

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3432.64.47.0374.00000
Tipo do Imóvel: Territorial
Código Anterior: 03-026324000
Localização: Avenida ESTADOS UNIDOS, 0 / JARDIM NOVA EUROPA
Quarteirão/Quadra: 02092-84
Lote/Sublote: 003-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 309,30
Valor do Metro 2: R\$ 209,47 / UFIC 79,7159
Fatores de Correção: 1
FG / FP / FV: Não / Não / Não
FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 64.788,91 / UFIC 24.656,1279
Frente: 12,00

Dados Tributários

Exercício: 2014
Valor Venal do Imóvel: R\$ 64.788,91 / UFIC 24.656,1279
Valor do IPTU: R\$ 1.605,68 / UFIC 611,0593
Valor da Taxa de Lixo: R\$ 115,51 / UFIC 43,9584
Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 156,47 / UFIC 59,5471
Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
Imunidade: Motivos de Imunidade
Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

CAL: ENTRE Nº 600/626. -

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

 589
 Data: 02/01/2015
 Hora: 12:21

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3432.64.47.0326.00000
 Tipo do Imóvel: **Territorial**
 Código Anterior: 03-038669000
 Localização: Avenida **ESTADOS UNIDOS, 0 /**
 JARDIM NOVA EUROPA
 Quarteirão/Quadra: 02092-84
 Lote/Sublote: 007-

Dados do Terreno

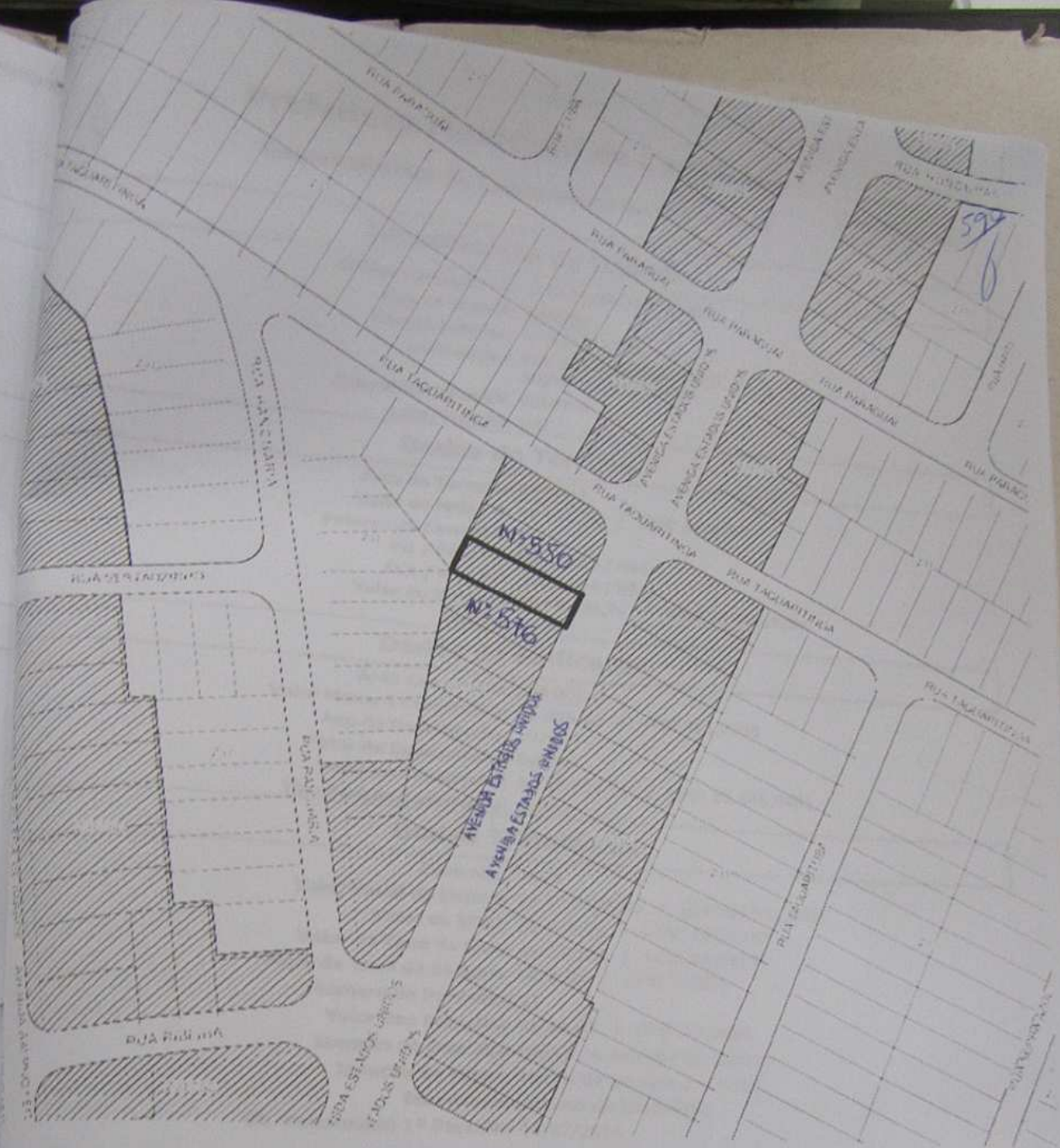
Área do Terreno: **460,88**
 Valor do Metro 2: R\$ 209,47 / UFIC 79,7159
 Fatores de Correção: 1
 FG / FP / FV: Não / Não / Não
 FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
 Valor do Terreno: R\$ 96.540,29 / UFIC 36.739,4640
 Frente: **12,00**

Dados Tributários

Exercício: 2014
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 96.540,29 / UFIC 36.739,4640
 Valor do IPTU: R\$ 2.431,22 / UFIC 925,2261
 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 115,51 / UFIC 43,9584
 Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 224,57 / UFIC 85,4644
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
 Imunidade: Motivos de Imunidade
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

VAL: ENTRE 550/576
ESTADOS UNIDOS



Detalhe zoneamento - Situação sem escala

AL: AV: ESTADOS UNIDOS, ENTRE OS N°S 550/576 (TERRENO)

RE: IMOBILIARIA VERA QUEIROZ - SUZI/MAURICIO - F: 3232-0831

de VENDA: R\$ 465.000,00

de: JANEIRO 2015

ÁREA DO TERRENO: 460,88 M²

$$\frac{R\$ 465.000,00}{460,88 M^2} = R\$ \underline{\underline{1.008,00}} \text{ O M}^2$$

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

591
Data: 02/01/2015
Hora: 12:38

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3432.62.60.0087.01001
 Tipo do Imóvel: **Predial**
 Código Anterior: 02-021811600
 Localização: Rua EL SALVADOR, 500 /
 JARDIM NOVA EUROPA
 Quarteirão/Quadra: 02077-6
 Lote/Sublote: 007-

Dados do Terreno

Área do Terreno: **265,75**
 Valor do Metro 2: R\$ 152,34 / UFIC 57,9752
 Fatores de Correção: 1
 FG / FP / FV: Não / Não / Não
 FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
 Valor do Terreno: R\$ 40.484,74 / UFIC 15.406,9094
 Frente: 11,20

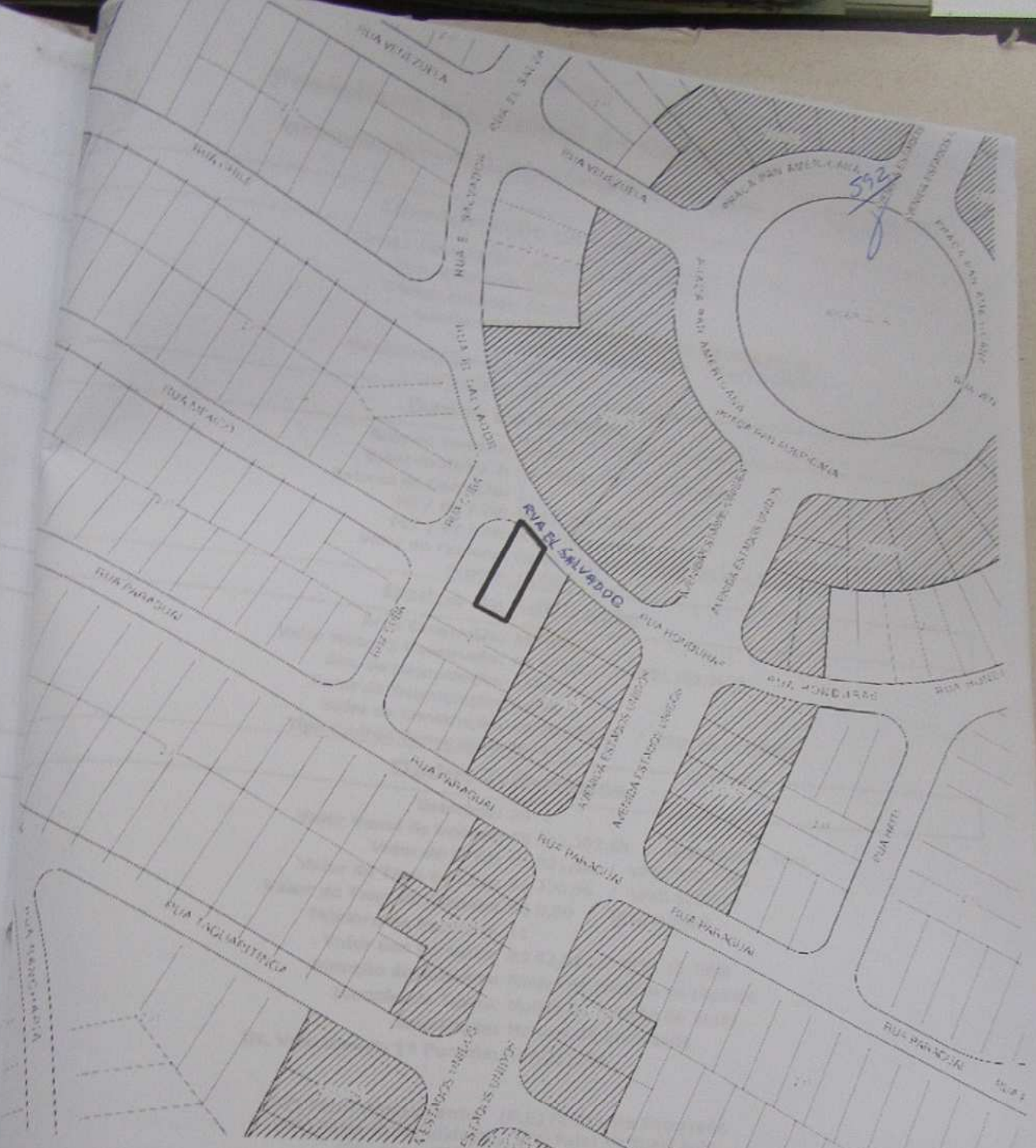
Dados da Edificação

Área Construída: **154,00**
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 686,42 / UFIC 261,2235
 Ano de Depreciação: 1979
 Fator de Depreciação: 0,635
 Valor da Construção: R\$ 67.124,72 / UFIC 25.545,0461
 Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2014
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 107.609,46 / UFIC 40.951,9555
 Valor do IPTU: R\$ 487,99 / UFIC 185,7117
 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 222,36 / UFIC 84,6230
 Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 62,64 / UFIC 23,8386
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
 Imunidade: Motivos de Imunidade
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina



Detalhe zoneamento - Situação sem escala

ENDEREÇO: RUA EL SALVADOR Nº 500 (PROXIMO À PRAÇA PANAMERICANA)

PROJETO: PROJETO DM - 3303.5100/78021653 - MARCIA ROSSI
 78021677

VALOR DA VENDA: R\$ 300.000,00

DATA: JANEIRO 2015

ÁREA DO TERRENO: 265,75 M²

ÁREA CONSTRUIDA: 154 M²

$$= \frac{R\$ 300.000,00}{265 M^2} = R\$ 1.130,00/M^2$$

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

593
Data: 02/01/2015
Hora: 12:46

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3432.64.13.0152.01001
 Tipo do Imóvel: Predial
 Código Anterior: 02-042042918
 Localização: Avenida RALPHO LETTE DE BARROS, 93 /
 JARDIM NOVA EUROPA - [CONTINUAÇÃO]
 Quarteirão/Quadra: 02099-77
 Lote/Sublote: 007-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 300,00
 Valor do Metro 2: R\$ 222,61 / UFIC 84,7159
 Fatores de Correção: 1
 FG / FP / FV: Não / Não / Não
 FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
 Valor do Terreno: R\$ 66.782,39 / UFIC 25.414,7700
 Frente: 12,00

Dados da Edificação

Área Construída: 159,95
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 949,81 / UFIC 361,4604
 Ano de Depreciação: 1980
 Fator de Depreciação: 0,635
 Valor da Construção: R\$ 96.470,49 / UFIC 36.712,9003
 Tipo Padrão Construção: RH-4-0

Dados Tributários

Exercício: 2014
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 163.252,88 / UFIC 62.127,6703
 Valor do IPTU: R\$ 821,86 / UFIC 312,7660
 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 230,96 / UFIC 87,8925
 Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 92,84 / UFIC 35,3308
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
 Imunidade: Motivos de Imunidade
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 14/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

595
8

Data: 08/01/2015
Hora: 17:28

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3432.64.43.0186.01009

Tipo do Imóvel: Predial

Código Anterior: 02-042069003

Localização: Avenida ESTADOS UNIDOS, 743 / 3.A AP 31
JARDIM NOVA EUROPA

Quarteirão/Quadra: 02104-75

Lote/Sublote: 016-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 34,83

Valor do Metro 2: R\$ 209,47 / UFIC 79,7159

Fatores de Correção: 1,15

FG / FP / FV: Não / Não / Sim

FLE / FZ / FE: Não / Não / Não

Valor do Terreno: R\$ 8.390,20 / UFIC 3.192,9805

Frente: 1,00

Dados da Edificação

Área Construída: 75,59

Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.005,68 / UFIC 382,7228

Ano de Depreciação: 1983

Fator de Depreciação: 0,635

Valor da Construção: R\$ 48.272,32 / UFIC 18.370,5604

Tipo Padrão Construção: RV-2-0

Dados Tributários

Exercício: 2014

Valor Venal do Imóvel: R\$ 56.662,52 / UFIC 21.563,5410

Valor do IPTU: R\$ 226,65 / UFIC 86,2542

Valor da Taxa de Lixo: R\$ 109,15 / UFIC 41,5367

Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 33,37 / UFIC 12,6991

Número de Parcelas: 7

Valor das Parcelas: R\$ 52,74 / UFIC 20,0700

Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto

Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas

Imunidade: Motivos de Imunidade

Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Enclavado
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

ONTE: PROPRIETÁRIA SRA IVONICE - F: (19) 99185-6046
VALOR DO APARTAMENTO: R\$ 250.000,00
ÁREA UTIL + COMUM = 76,00M² + (GARAGEM)

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

596
 Data: 08/01/2015
 Hora: 17:00

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3432.64.87.0451.01001
 Tipo do Imóvel: Predial - CASA
 Código Anterior: 02-015398450
 Localização: Rua TAQUARITINGA, 425 /
 JARDIM NOVA EUROPA - [CONTINUAÇÃO]
 Quarteirão/Quadra: 02084-1
 Lote/Sublote: 033-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 265,75
 Valor do Metro 2: R\$ 152,34 / UFIC 57,9752
 Fatores de Correção: 1
 FG / FP / FV: Não / Não / Não
 FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
 Valor do Terreno: R\$ 40.484,74 / UFIC 15.406,9094
 Frente: 10,00

Dados da Edificação

Área Construída: 138,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 686,42 / UFIC 261,2235
 Ano de Depreciação: 1983
 Fator de Depreciação: 0,635
 Valor da Construção: R\$ 60.150,72 / UFIC 22.891,0153
 Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2014
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 100.635,46 / UFIC 38.297,9247
 Valor do IPTU: R\$ 446,15 / UFIC 169,7875
 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 199,26 / UFIC 75,8310
 Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Número de Parcelas: 3
 Valor das Parcelas: R\$ 64,43 / UFIC 24,5187
 Isenção de Imposto: Aposentado - Pensionista
 Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
 Imunidade: Motivos de Imunidade
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

ONTE: IMOB. CAPPUCCI - F: 3753.3000 - CARLOS
 VALOR DA CASA = R\$ 450.000,00

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

597
Data: 08/01/2015
Hora: 17:40

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3441.41.25.0128.01001
 Tipo do Imóvel: Predial - CASA
 Código Anterior: 02-042001969
 Localização: Rua ALVARITO MILLER - DOUTOR ÁLVARO SOARES DE
 ANDRADE MILLER, 41 /
 JARDIM NOVA EUROPA
 Quarteirão/Quadra: 02060-22
 Lote/Sublote: 019-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 250,00
 Valor do Metro 2: R\$ 152,34 / UFIC 57,9752
 Fatores de Correção: 1
 FG / FP / FV: Não / Não / Não
 FLE / FZ / FE: Não / Não / Não
 Valor do Terreno: R\$ 38.085,36 / UFIC 14.493,8000
 Frente: 10,00

Dados da Edificação

Área Construída: 178,00
 Valor Metro 2 Construção: R\$ 686,42 / UFIC 261,2235
 Ano de Depreciação: 1980
 Fator de Depreciação: 0,635
 Valor da Construção: R\$ 77.585,72 / UFIC 29.526,0922
 Tipo Padrão Construção: RH-3-0

Dados Tributários

Exercício: 2014
 Valor Venal do Imóvel: R\$ 115.671,07 / UFIC 44.019,8922
 Valor do IPTU: R\$ 536,36 / UFIC 204,1194
 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 257,02 / UFIC 97,8110
 Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
 Número de Parcelas: 11
 Valor das Parcelas: R\$ 69,96 / UFIC 26,6248
 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto
 Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas
 Imunidade: Motivos de Imunidade
 Dt. Vencimento 1ª Parcela: 13/02/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

NOTE: IMOB: PROVECTON: F: 3303-4100 (ELIZABETH-78514349)
 Valor da casa: R\$ 500.000,00

Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2014

598
Data: 08/01/2015
Hora: 17:41

Identificação do Imóvel

Código Cartográfico: 3441.41.25.0138.01001

Tipo do Imóvel: Predial - CASA

Código Anterior: 02-028360000

Localização: RUA ALVARITO MILLER - DOUTOR ÁLVARO SOARES DE ANDRADE MILLER, 29 / JARDIM NOVA EUROPA

Quarteirão/Quadra: 02060-22

Lote/Sublote: 020-

Dados do Terreno

Área do Terreno: 250,00

Valor do Metro 2: R\$ 152,34 / UFIC 57,9752

Fatores de Correção: 1

FG / FP / FV: Não / Não / Não

FLE / FZ / FE: Não / Não / Não

Valor do Terreno: R\$ 38.085,36 / UFIC 14.493,8000

Frente: 10,00

Dados da Edificação

Área Construída: 82,20

Valor Metro 2 Construção: R\$ 526,79 / UFIC 200,4738

Ano de Depreciação: 1973

Fator de Depreciação: 0,546

Valor da Construção: R\$ 23.642,74 / UFIC 8.997,5047

Tipo Padrão Construção: RH-2-0

Dados Tributários

Exercício: 2014

Valor Venal do Imóvel: R\$ 61.728,10 / UFIC 23.491,3047

Valor do IPTU: R\$ 246,91 / UFIC 93,9652

Valor da Taxa de Lixo: R\$ 118,69 / UFIC 45,1689

Valor da Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

Número de Parcelas: 4

Valor das Parcelas: R\$ 54,13 / UFIC 20,6010

Isenção de Imposto:

Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas

Imunidade: Motivos de Imunidade

Dt. Vencimento 1ª Parcela: 16/12/2014

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina

FONTE: IMOBILIARIA PEROLA.F: 3233-2622 (IDNE)
99114-1753

VALOR DA CASA: R\$ 340.000,00

10- QUESITOS

599
/

- O conteúdo do Laudo Pericial, responde os Quesitos do Requerente e Requerido

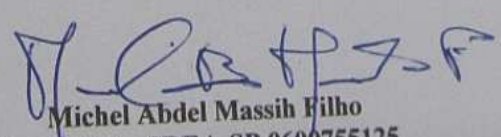


600
8

11 - ENCERRAMENTO

O PRESENTE LAUDO FOI IMPRESSO CONTENDO 46 LAUDAS E 16 ANEXOS, TODAS DEVIDAMENTE RUBRICADAS, SENDO ESTA ÚLTIMA DATADA E ASSINADA.

Campinas, 22 de dezembro de 2.014



Michel Abdel Massih Filho
Eng. Civil - CREA-SP 0600755125

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVIL DA COMARCA DE
CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO.

Autos : Medida Cautelar (em geral)

Processo : 609 / 90
114.01.1990.003647-8/

ESCLARECIMENTOS

Atendendo à solicitação do Meritíssimo às fls 657 dos Autos, esclarece-se:

A Requerida pede esclarecimentos e reavaliação dos imóveis objetos da Ação.

RESPOSTAS À REQUERIDA

Esta perícia, executou os trabalhos de avaliação do imóvel objeto da presente Ação, com base em metodologias consagradas no campo pericial, como métodos comparativos, pesquisas "in loco", pesquisas imobiliárias, órgãos públicos e tabelas do Sinduscon-S.P e PINI-S.P.

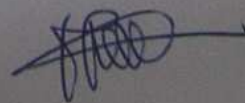
Esta perícia apresenta a seguir uma reavaliação dos imóveis objetos da presente Ação:

IMÓVEL 01 – R. São Bernardo do Campo, 508 – Jardim Nova Europa – Campinas – S.P.

Está pericia esteve no local para vistoria diversas vezes, não encontrando o Requerido no local. Após entrarmos em contato com as partes do Requerido, enfim no dia 07/12/2015 obtivemos acesso no imóvel para vistoria, com a presença do Requerido.

Após vistoria interna, foi constatado que a área de construção existente no local é maior que a descrita no IPTU do imóvel (62,00 m²).

Será considerado para os cálculos a seguir : 131,07 m² de construção coberta e mais 12,18 m² da piscina, perfazendo-se um total de 143,25 m².



114.01.1990.003647-8/001215 1616 004

662

Refazendo os Itens 04, 05, 06, 07 e 08 do Laudo Pericial, temos :

04.A - VALOR DE VENDA (TERRENO)

Será determinado pela aplicação da fórmula:

$$V.V.T = q \times S$$

Onde:

$$V.V.T = \text{Valor de venda procurado} = ?$$

$$q = \text{Preço por m2 de venda} = \text{R\$ } 658,64 / \text{m}^2$$

$$S = \text{Área do terreno:} = 464,00 \text{ m}^2$$

$$V.V.T = \text{R\$ } 464,00 / \text{m}^2 \times 658,64 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 305.608,96$$

Valor de Venda Terreno = R\$ 306.000,00

V.V.T = R\$ 306.000,00 (Trezentos e seis mil reais)



04.B - VALOR DE VENDA (CONSTRUÇÃO)

663
8

Será determinado pela aplicação da fórmula:

$$V.V.C = q \times S$$

Onde:

$$V.V.C = \text{Valor de venda procurado} = ?$$

$$q = \text{Preço por m}^2 \text{ de venda} = \text{R\$ } 839,2072 / \text{m}^2$$

$$S = \text{Área da construção:} = 143,25 \text{ m}^2$$

$$V.V.C = \text{R\$ } 839,2072 / \text{m}^2 \times 143,25 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 120.216,43$$

Valor de Venda Construção
= R\$ 121.000,00

V.V.C = R\$ 121.000,00 (Cento e vinte e hum mil reais)



664
05 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA (TERRENO)

Após descrição dos elementos comparativos e a realização dos cálculos para suas homogeneizações, realizamos os cálculos da média aritmética simples.

04.01- RESUMO

Comparativo q1.....	
Comparativo q2.....	R\$ 713,80
Comparativo q3.....	R\$ 649,18
Comparativo q4.....	R\$ 626,58
	R\$ 645,00

TOTAL R\$ 2.634,56

05.02- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES

$$M = \frac{R\$ 2.634,56}{4} = R\$ 658,64$$

05.03- LIMITES

05.03.01- LIMITE SUPERIOR (+30%)

$$R\$ 658,64 \times 1,30 = R\$ 856,23$$

05.03.02- LIMITE INFERIOR (-30%)

$$R\$ 658,64 \times 0,70 = R\$ 461,05$$



665

05.04- ELEMENTOS COMPARATIVOS FORA DO LIMITE

Comparando-se os valores das vendas homogeneizadas do quadro "RESUMO" com os valores obtidos nos "LIMITES SUPERIOR E INFERIOR", podemos notar que não há elementos com valores que não se enquadram dentro dos Limites.
Portanto o valor do imóvel para venda no mês de Novembro de 2.015 é a média aritmética encontrada, ou seja:

R\$ 658,64 / m² (Seiscentos e cinquenta e oito reais e sessenta e quatro centavos) por metro quadrado.

666
/

05.B - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA (CONSTRUÇÃO)

Para a Construção do imóvel, utilizaremos o valor do CUB - R8-N - Custo Unitário Básico de Edificação no Estado de São Paulo - Novembro de 2.015 - R\$ 1.225,12 / m²

Assim sendo teremos:

Construção residencial - 143,25 m² x R\$ 1.225,12 = R\$ 175.498,44

Idade da construção : 1.985 / 30 anos

Fator depreciação - Fd = 0,685 - obtido na Ficha Cadastral - Identificação do imóvel da Prefeitura Municipal de Campinas. (Fls 563 dos Autos)

Valor da Construção: R\$ 175.498,44 x 0,685 = R\$ 120.216,43

Valor da Construção : R\$ 120.216,43 (Cento e vinte mil duzentos e dezesseis reais e quarenta e três centavos)

Na vistoria do imóvel, esta perícia constatou a necessidade de algumas reformas para a boa habitabilidade, como: Reboco em algumas paredes e pintura geral.

667
D

06 - CONCLUSÃO

Tendo em vista a pesquisa de elementos comparativos e os cálculos efetuados, conclui-se que:

O justo valor de venda do imóvel residencial (construção + terreno), situado à Rua São Bernardo do Campo, 508 - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P., apurado em novembro de 2015 é de :

RS 427.000,00. (Quatrocentos e vinte e sete mil reais)



07 - ELEMENTOS PESQUISADOS

663
8

Elemento comparativo nº 01

Local: R. São José do Rio Preto - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P.

Fonte: Cappucci Imóveis - Corretora Angêla - Fones - 19-3779.3000

Valor: R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais) (Vende-se)

Data: Novembro de 2.015

Área do terreno: 290,00 m²

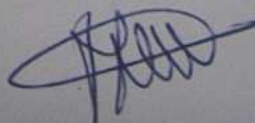
$$q.1 = R\$ 230.000,00$$

$$q.1 = R\$ 230.000,00 / 290 \text{ m}^2 = R\$ 793,10 / \text{m}^2$$

Fator da fonte: 10 % (oferta)

$$R\$ 793,10 \times 0,9 = R\$ 713,80$$

q.1 = Valor para venda: R\$ 713,80 / m²



Elemento comparativo n° 02

669
/

Local: R. Santa Barbara do Rio Pardo - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P.

Fonte: Provectum Imóveis - Fones - 19-3112.1511

Valor: R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais) (Vende-se)

Data: Novembro de 2.015

Área do terreno: 305,00 m²

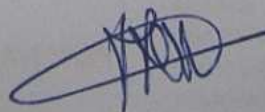
q.2 = R\$ 220.000,00

q.2 = R\$ 220.000,00 / 305,00 m² = R\$ 721,31 / m²

Fator da fonte: 10 % (oferta)

R\$ 721,31 x 0,9 = R\$ 649,18

q.2 = Valor para venda: R\$ 649,18 / m²



Imóveis a venda:

Comprar Alugar Imóveis novos

Lotes/Terrenos Campinas

Anunciar imóveis

Mobile

Cadastre-se

Entrar

Lote/Terreno TE06034

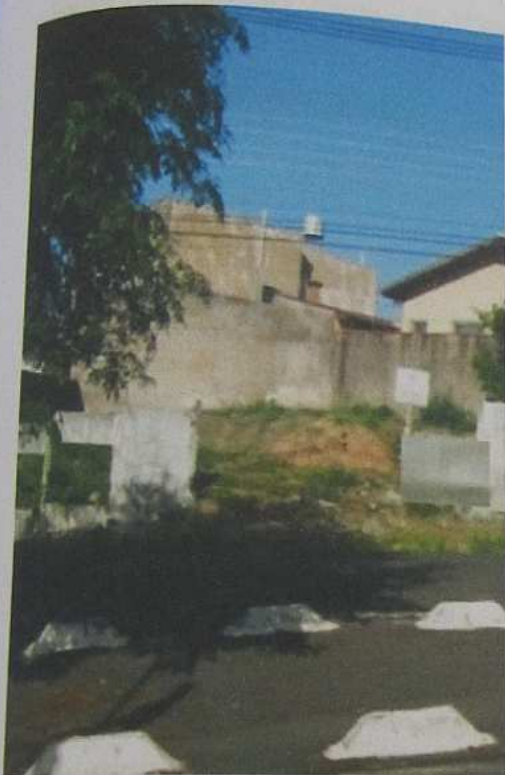
Lotes/Terrenos Bairros

Lotes/Terrenos Jardim Nova Europa

670/6

Lote/Terreno à Venda, 305...

Jardim Nova Europa, Bairros, Campinas



PREÇO
R\$ 220.000

CARACTERÍSTICAS

305 m² de área

Cód:
TE06034

Fale agora com um corretor
3112,1511
(049) telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, Venda, 305 m².

* Nome

* E-mail

Telefone

Desejo receber contato por:

Whatsapp

Telefone

Avise-me sobre imóveis pare

Contatar anunci

Ao enviar, você concorda com os [Termos de Uso da VivaReal](#) e sua [Política de Privacidade](#).

TERRENO RESIDENCIAL em CAMPINAS - SP, NOVA EUROPA

ÓTIMO TERRENO PLANO. RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM AVENIDA DE GRANDE MOVIMENTO COM 317 METROS QUADRADOS COM 23,90 DE FRENTE PROXIMO DO SHOPPING PRADO, DOCUMENTAÇÃO EM ORDEM E ACEITA FINANCIAMENTO. OBS.: MAIS INFORMAÇÕES

AV. STA BARBARA do RIO PARDO

file:///C:/Users/MICHEL/AppData/Local/Temp/Low/T208PUQZ.htm

07/12/2015

Elemento comparativo nº 03

671
/

Local: R. Santa Bárbara do Rio Pardo – Jardim Nova Europa – Campinas – S.P.

Fonte: Zelo Imóveis – Fones – 19-3736.3377

Valor: R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais) (Vende-se)

Data: Novembro de 2.015

Área do terreno: 316,00 m²

$$q.3 = R\$ 220.000,00$$

$$q.3 = R\$ 220.000,00 / 316 \text{ m}^2 = R\$ 696,20 / \text{m}^2$$

Fator da fonte: 10 % (oferta)

$$q.3 = R\$ 696,20 \times 0,9 = R\$ 626,58$$

q.3 = Valor para venda: R\$ 626,58 / m²



Imóveis a venda: Comprar Alugar Imóveis novos
Anunciar imóveis Lotes/Terrenos Campinas Mobile Cadastre-se Entrar
Lote/Terreno TE00723 Lotes/Terrenos Bairros Lotes/Terrenos Jardim Nova Europa

672
J

Lote/Terreno à Venda, 316...

Jardim Nova Europa, Bairros, Campinas



PREÇO
R\$ 220.000

Fale agora com um corretor

CARACTERÍSTICAS

- 316 m² de área
- Cód: TE00723

(019) telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, Venda. 316 m².

* Nome

* E-mail

Telefone

Desejo receber contato por:

- Whatsapp
- Telefone
- Avise-me sobre imóveis pare

Contatar anunciante

Ao enviar, você concorda com os [Termos de Uso da VivaReal](#) e sua [Política de Privacidade](#).

TERRENO RESIDENCIAL em CAMPINAS - SP, JARDIM NOVA EUROPA

TERRENO EM AVENIDA, BEM LOCALIZADO. FÁCIL ACESSO AO PARQUE PRADO E AVENIDA WASHINGTON LUIZ. CONFIRA!

Av. S^{ta} BARBARA do Rio Pardo,

LOCALIZAÇÃO

file:///C:/Users/MICHEL/AppData/Local/Temp/Low/SIPEZ8SJ.htm

07/12/2015

Elemento comparativo nº 04

673

Local: R. Maestro Salvador Bove – Jardim Nova Europa – Campinas – S.P.

Fonte: Zelo Imóveis – Fones – 19-3736.3377

Valor: R\$ 430.000,00 (Quatrocentos e trinta mil reais) (Vende-se)

Data: Novembro de 2.015

Área do terreno: 600,00 m²

$$q.4 = R\$ 430.000,00$$

$$q.4 = R\$ 430.000,00 / 600,00 \text{ m}^2 = R\$ 716,67 / \text{m}^2$$

Fator da fonte: 10 % (oferta)

$$q.4 = R\$ 716,67 \times 0,9 = R\$ 645,00$$

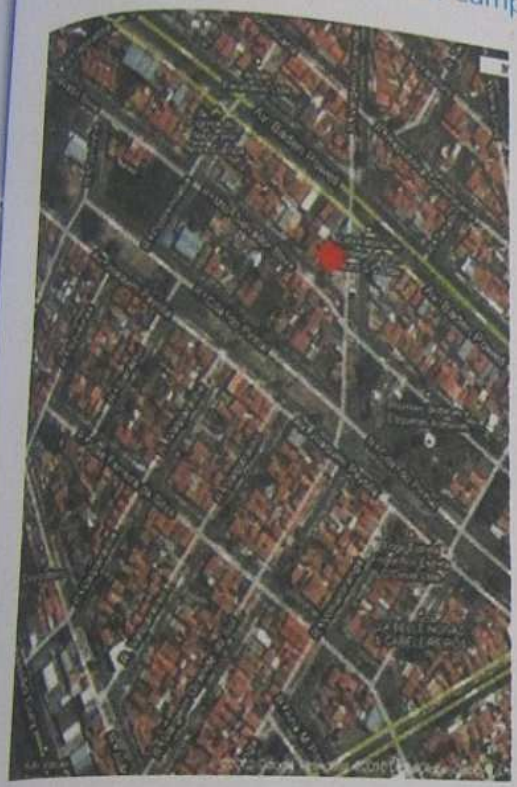
q.4 = Valor para venda: R\$ 645,00 / m²

- Imóveis a venda: Comprar Alugar Imóveis novos
- Lotes/Terrenos Campinas Anunciar imóveis
- Lote/Terreno TE00135 Lotes/Terrenos Bairros Mobile
- Lotes/Terrenos Jardim Nova Europa Cadastre-se Entrar

674

Lote/Terreno à Venda, 600...

Jardim Nova Europa, Bairros, Campinas



PREÇO
R\$ 430.000

Fale agora com um corretor

CARACTERÍSTICAS

(019) telefone

- 600 m² de área
- Cód: TE00135

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, Venda, 600 m².

* Nome

* E-mail

Telefone

Desejo receber contato por:

- Whatsapp
- Telefone
- Avise-me sobre imóveis parei

Contatar anunciador

TERRENO RESIDENCIAL em CAMPINAS - SP, JARDIM NOVA EUROPA

Dois **R. MAESTRO SALVADOR BOVE** terrenos juntos com um total de 600 m² (300m²) cada. Doc ok

Ao enviar, você concorda com os [Termos de Uso da VivaReal](#) e sua [Política de Privacidade](#).

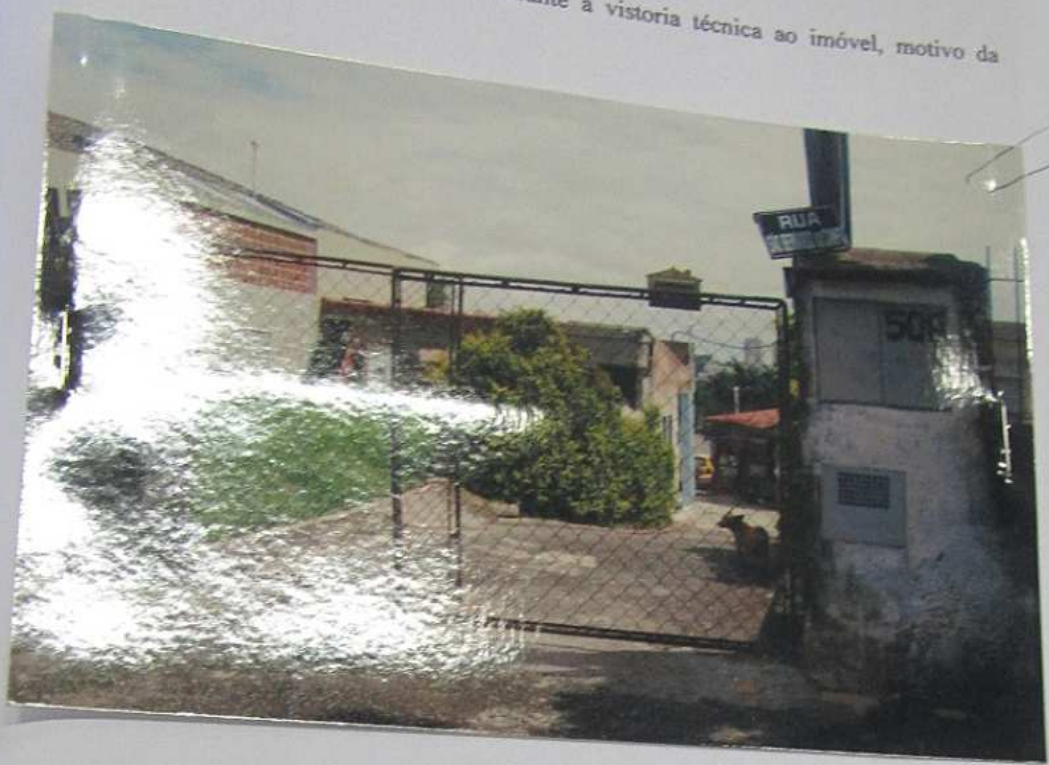
LOCALIZAÇÃO

07/12/2015

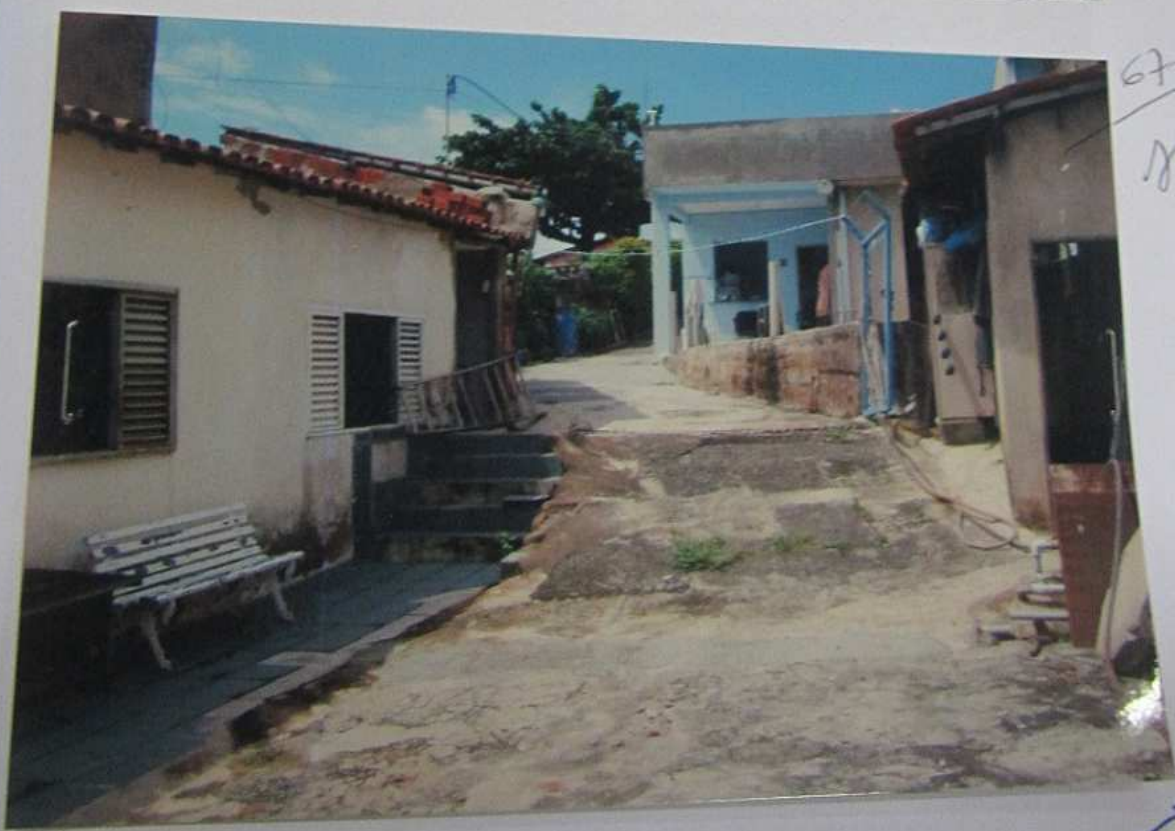
08 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Relatório fotográfico realizado durante a vistoria técnica ao imóvel, motivo da Ação.

675
8



676
8



[Handwritten signature]



677
8



677
8

~~Handwritten signature~~



630
8



679
8

[Handwritten signature]



682

8



681

8

[Handwritten signature]



634
8

1
2



633
8

~~Handwritten scribble~~



686
8



685
0

~~Handwritten scribble~~



638
8



637
8

~~637~~



690
6



689
8

~~Handwritten signature or mark~~



691
2

~~Handwritten scribble~~

692
0

IMÓVEL 02 - Av. Estados Unidos, 178 - Apto 01 - 1º andar - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P.

O Requerido pede esclarecimentos sobre o valor do imóvel avaliados no Laudo Pericial.

Análise :

- O Requerido acha que o valor atribuído na avaliação desta pericia, que foi de R\$ 173.211,27, ficou abaixo do valor de mercado e pede que o valor seja de R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais).
- O Requerido apresentou Avaliações com "Elementos Comparativos" com edifícios de 10 andares com elevadores, em condomínio fechado com piscina, playground, salão de festas, guarita de segurança, etc, distorcendo completamente das características do imóvel avaliando.
- O imóvel avaliando consiste em um sobrado sem elevador de 83,94 m2 de construção e 83,03 de terreno. Ano de Depreciação : 1.975 - 40 anos, portando não pode ser comparado com edifícios de 10 andares, etc., como apresentado às Fls 637 à 646 dos Autos.
- O Requerido comenta que na Av. Estados Unidos, o valor do metro quadrado de terreno é de R\$ 1.200,00. Esta pericia adotou na primeira avaliação R\$ 1.100,00/m2.
Em pesquisa atual existe um terreno sendo vendido na Av. Estados Unidos, pela Vate Imóveis - F. 3255.8600 - Área 350,00 m2 - Preço de venda R\$ 350.000,00, portanto R\$ 1.000,00/m2 e esta pericia adotou R\$ 1.100,00 na primeira avaliação.

Calculo:

- Para a Construção do imóvel, utilizaremos o valor do CUB - R8-N - Custo Unitário Básico de Edificação no Estado de São Paulo - Novembro de 2.015 - R\$ 1.225,12 / m2
Para o terreno será adotado por esta pericia, o mesmo valor da primeira avaliação, que foi de R\$ 1.100,00 / m2.
Adotaremos também um acréscimo de 35 % no valor de venda, pois o imóvel se encontra em uma avenida com vários imóveis comerciais, o que valoriza na sua venda e também por ser um imóvel com características solidas em sua estrutura, pois após 40 anos não apresenta fissuras ou trincas estruturais.



Terreno - 83,03 m² x R\$ 1.100,00 =

Construção - 83,94 m² x R\$ 1.225,12 = R\$ 91.333,00

Fator depreciação usado às Fls 570 dos Autos : Fd = 0,834
R\$ 102.752,63 x 0,834 = R\$ 102.752,63

Construção = R\$ 85.695,69

R\$ 85.695,69

Portanto temos :

Terreno R\$ 91.333,00

Construção R\$ 85.695,69

Total R\$ 177.028,69 x 1,35 = R\$ 238.988,73


Conclusão :

Tendo em vista a pesquisa e os cálculos efetuados, conclui-se que:

O justo valor de venda do imóvel (construção + terreno), situado à Av. Estados Unidos, 178 - Apto 01 - 1º andar - Jardim Nova Europa - Campinas - S.P., apurado em novembro de 2015 é de :

R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais)

Campinas, 04 de novembro de 2015


Michel Abdel Massih Filho
Perito Judicial - CREA-SP 0600755125