

4ª Vara Cível de Campinas - SP

Proc. nº 0034159-55.1999.8.26.0114

Ordinária

Reqte.: João Luis Moreira e outro

Reqdos.: Consigla Construtora e Comercial Ltda.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

1

- **Imóvel:** Gleba "14-C" - Matrícula 86.082 do 1º C.R.I. de Campinas
- **Endereço:** Rua Itapemirim s/nº, Jardim Carlos Lourenço, município de Campinas-SP
- **Data:** Setembro de 2018
- **Responsável Técnico:** Engº José Carlos Gavião de Almeida



ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO	3
2 - VISTORIA	4
3 - METODOLOGIA	7
4 - AVALIAÇÃO	8
4.1 - TERRENO	8
4.2 - EDIFICAÇÃO	15
4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL	19
5 - CONCLUSÃO	19
6 - ENCERRAMENTO	20

FIGURAS

2

FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO - PLANTA CADASTRAL DE CAMPINAS	4
FIGURA 2 - MATRÍCULA 18.915	5
FIGURA 3 - VISTA GERAL DO IMÓVEL - GLEBA 14-C E 14-D	6
FIGURA 4 - PRÉDIOS - GLEBA 14-C E A 14-D	6
FIGURA 5 - PRÉDIOS - GLEBA 14-C	6
FIGURA 6 - ELEMENTO COMPARATIVO 01	9
FIGURA 7 - ELEMENTO COMPARATIVO 02	9
FIGURA 8 - ELEMENTO COMPARATIVO 03	9
FIGURA 9 - ELEMENTO COMPARATIVO 04	10
FIGURA 10 - ELEMENTO COMPARATIVO 05	10
FIGURA 11 - ELEMENTO COMPARATIVO 06	10
FIGURA 12 - ELEMENTO COMPARATIVO 07	11
FIGURA 13 - ETAPAS DE 1 A 3 DO SOFTWARE AVALURB	11
FIGURA 14 - ETAPA 4 DO SOFTWARE AVALURB	12
FIGURA 15 - ETAPA 5 DO SOFTWARE AVALURB	12
FIGURA 16 - ETAPAS DE 5.1 A 5.3 DO SOFTWARE AVALURB	13
FIGURA 17 - ETAPAS DE 5.4 A 5.6 DO SOFTWARE AVALURB	13
FIGURA 18 - GRÁFICOS: HISTOGRAMA X FREQUÊNCIA E PREÇOS OBSERVADOS X VALORES ESTIMADOS	14
FIGURA 19 - GRÁFICO DE DISPERSÃO DAS AMOSTRAS EM RELAÇÃO À MÉDIA	14
FIGURA 20 - CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES	15
FIGURA 21 - PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO	16
FIGURA 22 - AVALIAÇÕES PARA GARANTIAS - BENFEITORIAS INCOMPLETAS	17

1 - INTRODUÇÃO

O Acórdão proferido pela 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao agravo de instrumento nº 0189362-07.2012.8.26.0000 decretou fraude à execução e determinando que o imóvel denominado Gleba 14-C, matrícula nº 86.082, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, responderá pelo débito executado.

Às fls. 668, em 11 de setembro de 2013, foi expedido o Termo de Penhora e Depósito do bem.

O MM. Juízo, às fls. 681, determinou a avaliação do imóvel indicando nosso nome para a produção do trabalho técnico.

Às fls. 737/743 este perito solicitou, através dos autos, manifestação da Prefeitura para que bem identificasse a gleba 14-C, o que foi esclarecido com o documento de fls. 761.

3

As partes não indicaram assistentes técnicos para acompanhar a vistoria e também não formularam quesitos.

É o relato do essencial.

:
:
:
:
:
:
:
:
:
:
:

O imóvel está registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, com matrícula nº 86.082:

MATRÍCULA Nº 86082	Data	27 AGO 1998	FLS
	Oficial	<i>[Assinatura]</i>	1

IMÓVEL Anexo Doc. nº. 07 532

Nº CADASTRO

GLEBA designada pelo número "14C", resultante da divisão da primitiva Gleba 14C (que por sua vez era resultante da subdivisão da antiga gleba 09, desmembrada da Fazenda Mato Dentro, posteriormente gleba 14), quarteirão 30.022 do Cadastro Municipal, nesta cidade e 1ª. Circunscrição Imobiliária, com 8,63m mais 9,32m mais 51,80m mais 44,31m mais 53,60m mais 35,60m de frente pelo novo alinhamento da Rua Projetada; do lado direito 92,50m onde confronta com terreno do Jardim Itayú; do lado esquerdo 62,50m onde confronta com terreno do Jardim Andorinha e fundo 215,00m onde confronta com as glebas 14A e 14B, encerrando a área de 15.893,00 mts².

Stamp: NADA MAIS CONSTA NESTE SETOR
Campinas, 19 AGO 2003

Stamp: CLAUDIO LOVATO OF. Autorizado

Figura 2 – Matrícula 18.915

A região é urbana, residencial, servida pelos principais melhoramentos públicos: energia domiciliar, iluminação pública, rede telefônica, rede de distribuição de água, rede coletora de esgotos, guias, sarjetas, pavimentação, transporte público, coleta de lixo, iluminação pública etc.

Constitui objeto da lide um imóvel cadastrado junto à municipalidade com código cartográfico número 344222730002, na zona Z03, macrozona 4 e área de planejamento 24.

O acesso ao imóvel é pela Rua Itapemirim, que não possui pavimentação, e no terreno há edificado um prédio residencial com 08 pavimentos e com "ocupação irregular". Está inacabado, porém totalmente ocupado, sendo que as pessoas que ali estão providenciaram as condições mínimas para uso do prédio (abastecimento de água, energia elétrica, etc.). Internamente os apartamentos não receberam acabamento, inclusive portas e janelas, e na parte externa não há qualquer infraestrutura.

A seguir fotos do imóvel objeto da ação

[Assinatura]

780

José Carlos Gavião de Almeida
CREA/SP 060.164.895-9

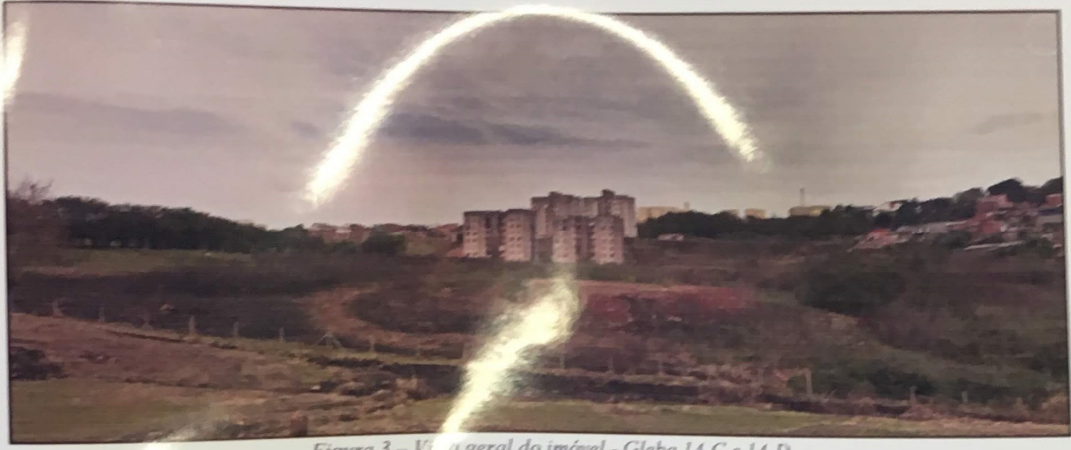


Figura 3 - Vista geral do imóvel - Gleba 14-C e 14-D



Figura 4 - Prédios - gleba 14-C e a 14-D

6



Figura 5 - Prédios - Gleba 14-C

JC

3 - METODOLOGIA

Conforme descrito nos procedimentos do IBAPE/SP, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO EVOLUTIVO - Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- MÉTODO INVOLUTIVO - Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA - Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO - Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam o "tratamento por fatores" e a "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

Para este caso aplicamos, na determinação do terreno, o método comparativo direto em virtude da grande quantidade de elementos disponíveis em oferta no mercado imobiliário. Já para a edificação utilizaremos o método da quantificação do custo "benfeitorias incompletas".

O trabalho segue as orientações técnicas da NBR14653-2.

4 - AVALIAÇÃO

Reservamos este capítulo para o desenvolvimento das operações numéricas e determinação do valor do imóvel vistoriado, terreno mais edificações.

8

L

4.1 - Terreno

Com a finalidade de obter informações a respeito de elementos à venda na região avalianda ou valor unitário de terreno local, com as mesmas características do imóvel avaliando, efetuamos uma pesquisa onde foram encontrados 07 elementos à venda próximos ao bem avaliando.

Estes elementos foram homogeneizados conforme orientação da "Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos", elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

A seguir, os elementos utilizados em nossa avaliação.

:

:

:

P.

José Carlos Gavião de Almeida
CREA/SP 060.164.895-9

183

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Jardim Itayu > Rua Itaboraí

Lote/Terreno à Venda, 27500 m² por R\$ 14.000.000

Rua Itaboraí - Jardim Itayu, Campinas - SP COD. AR00676

PREÇO DE COMPRA
R\$ 14.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
27500m² (R\$ 509/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **De Lucca Imóveis Limitada**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AR00676**

(019) 3755-1600
(019) 3755-1600

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 27500m², Rua Itaboraí - Jardim Itayu, Campinas - SP, Venda, R\$ 14000000. Aguardo o contato.

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Figura 6 - Elemento comparativo 01

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Jardim Carlos Lourenço

Lote/Terreno à Venda, 4458 m² por R\$ 2.000.000

Jardim Carlos Lourenço, Campinas - SP COD. AR0165

PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
4458m² (R\$ 448/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **TONZAR NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AR0165**

(019) 3326-0788
(019) 98221-3838

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 4458m², Jardim Carlos Lourenço, Campinas - SP, Venda, R\$ 2000000. Aguardo o contato.

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Figura 7 - Elemento comparativo 02

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Sítios de Recreio Gramado

Lote/Terreno à Venda, 50266 m² por R\$ 30.000.000

Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP COD. AR0261

PREÇO DE COMPRA
R\$ 30.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
50266m² (R\$ 596/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **Izaltino da Silva Xavier ME**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **AR0261**

(019) 3306-1980
(019) 99608-8809

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 50266m², Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP, Venda, R\$ 30000000. Aguardo o

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Figura 8 - Elemento comparativo 03

Handwritten mark

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Sítios de Recreio Gramado

Lote/Terreno à Venda, 39840 m² por R\$ 24.000.000

Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP COD. AR121947

Prado Gonçalves

PREÇO DE COMPRA
R\$ 24.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
39840m² (rs 602/m²)

Fale agora com o anunciante

Ap ligar para o anunciante do Prado Gonçalves Imobiliária, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código: AR121947

(019) 3794-2200
(019) 3794-2200

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 39840m², Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP, Venda, R\$ 24000000. Aguardo o

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Figura 9 - Elemento comparativo 04

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Sítios de Recreio Gramado

Lote/Terreno à Venda, 36000 m² por R\$ 18.000.000

Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP COD. AR245834

7 de 6

PREÇO DE COMPRA
R\$ 18.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
36000m² (rs 500m²)

Fale agora com o anunciante

Ap ligar para o anunciante do PROTECTUM IMÓVEIS diga que viu o imóvel no VivaReal com o código: AR245834

(019) 3112-1511

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 36000m², Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP, Venda, R\$ 18000000. Aguardo o

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Figura 10 - Elemento comparativo 05

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Lotes/Terrenos à venda em Campinas > Sítios de Recreio Gramado

Lote/Terreno à Venda, 34000 m² por R\$ 18.000.000

Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP COD. AR0013

1 de 1

PREÇO DE COMPRA
R\$ 18.000.000

IPTU
R\$ 5.441

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
34000m² (rs 529/m²)

Fale agora com o anunciante

Ap ligar para o anunciante do CITTA NEGÓCIOS E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS EBRELL diga que viu o imóvel no VivaReal com o código: AR0013

(019) 3254-0034
(019) 99891-2930

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 34000m², Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP, Venda, R\$ 18000000. Aguardo o

Nome
E-mail
Telefone

Receber contato por Telefone ou

Figura 11 - Elemento comparativo 06

Real > Venda > SP > Lote/Terrenos à venda em Campinas > Sítios de Recreio Gramado > Alameda das Tipuãs

Lote/Terreno à Venda, 10876 m² por R\$ 5.900.000

Alameda das Tipuãs - Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP COD. TE116171

PREÇO DE COMPRA
R\$ 5.900.000

CONDOMÍNIO
R\$ 5.923

IPÉU
R\$ 4.200

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
10876m² (R\$ 542/m²)

Fale agora com o anunciante

Atenção para o anunciante da A.R. SANTIAGO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA - ME clique aqui para ligar no viva-voz com o código TE116171

(019) 3255-5575
(019) 99630-7209

Não tenho interesse neste imóvel

Lote/Terreno - 10876m² Alameda das Tipuãs - Sítios de Recreio Gramado, Campinas - SP Venda, R\$

Nome

E-mail

Telefone

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Figura 12 - Elemento comparativo 07

Obtidos os elementos comparativos disponíveis no mercado imobiliário local, passamos a homogeneizar tais elementos para a situação do imóvel avaliando. Para tanto utilizaremos o software "Avalurb", versão 5.0.

Avalurb 5.0 - Comparativo de Dados de Mercado - segunda-feira, 24 de setembro de 2018 - 10:42:48

Funções de Apoio Anexo Fotográfico Ficha de Amostras Tabelas de Apoio Módulo Suporte Regra Fator

José Carlos Gavião de Almeida

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - IMÓVEIS URBANOS

1) IDENTIFICAÇÃO: CONCIGLA Data: 21/09/2018 Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011): 2

Tipo do laudo: Laudo de uso restrito Solicitante: 4ª VC Campinas

Logradouro: Rua Itapemirim N.º: sn Compl.:

Bairro: Jd Carlos Lourenço Cidade: Campinas Estado: São Paulo

2) ENTRADA DE DADOS: N.º de Amostras: 7 N.º de Fatores de Homogeneização: 2

3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

Parâmetros Limites (ABNT):

	Min.	Máx.
FATOR (decimal):	0,50	2,00
CONJUNTO (Multiplicação) DE FATORES (decimal):	0,50	2,00
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal):	0,50	2,00

Selecione uma das Opções:

Multiplicação de Fatores (ABNT) Somatório de Fatores

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Figura 13 - Etapas de 1 a 3 do software Avalurb

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:
 F1: Oferta F2: Localização

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Acrescentar Amostra

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom(R\$/m2)
<input type="radio"/> 1	14000000,0	27500,00	509,09	0,90	1	458,18
<input type="radio"/> 2	2000000,0	4458,00	448,63	0,90	1	403,77
<input type="radio"/> 3	30000000,0	50250,00	596,82	0,90	1	537,14
<input type="radio"/> 4	24000000,0	35840,00	672,44	0,90	1	542,17
<input type="radio"/> 5	18000000,0	36000,00	500,00	0,90	1	450,00
<input type="radio"/> 6	18000000,0	34000,00	529,41	0,90	1	476,47
<input type="radio"/> 7	5900000,0	10875,00	542,48	0,90	1	488,23

Figura 14 – Etapa 4 do software avalurb

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Nº de amostras.....(Ud): 7

Graus de liberdade.....(Ud): 6

Menor valor homogeneizado.....(R\$/m2): 403,77

Maior valor homogeneizado.....(R\$/m2): 542,17

Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2): 3.355,96

Amplitude total.....(R\$/m2): 138,40

Nº de intervalos de classe.....(Ud): 4

Amplitude de classe.....(R\$/m2): 34,60

Média aritmética.....(R\$/m2): 479,42

Mediana.....(R\$/m2): 476,47

Desvio médio.....(R\$/m2): 36,934916

Desvio padrão.....(R\$/m2): 48,981883

Variância.....(R\$/m2) ^ 2: 2.399,224886

Figura 15 – Etapa 5 do software avalurb

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:

CLASSE:	DE:	ATÉ (inclusive):	FREQUÊNCIA:
1	403,77	438,37	1
2	438,37	472,97	2
3	472,97	507,57	2
4	507,57	542,17	2

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):
Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico: 1,8 D/S Calc.(Menor Valor): 1,5445 D/S Calc.(Maior Valor): 1,2810

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

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:
Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%): 10,22 OBS: * DISTRIBUIÇÃO DE MÉDIA DISPERSÃO (10,00% < CV <= 25,00%).*

13

Figura 16 – Etapas de 5.1 a 5.3 do software avalurb

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):

80 (%) "t" de Student: 1,44

5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:

LIMITE INFERIOR (R\$/m2): 452,76	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2): 479,42	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): 506,08
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%): 5,56	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%): 5,56	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011): 3

5.6) CAMPO DE ARBITRIO:

LIMITE INFERIOR (R\$/m2): 407,51 ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$/m2): 479,42 LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): 551,34

← -15% +15% →

Figura 17 – Etapas de 5.4 a 5.6 do software avalurb

José Carlos Gavião de Almeida
CREA/SP 060.164.895-9

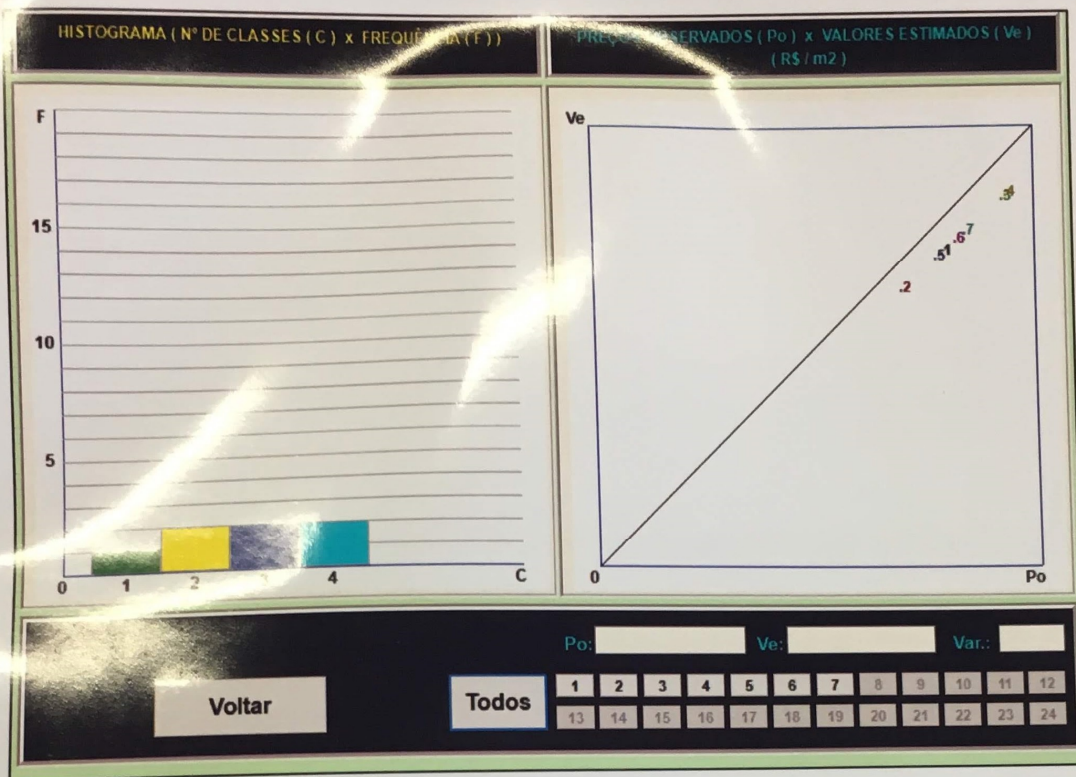


Figura 18 – Gráficos: Histograma x Frequência e Preços Observados x Valores Estimados

14

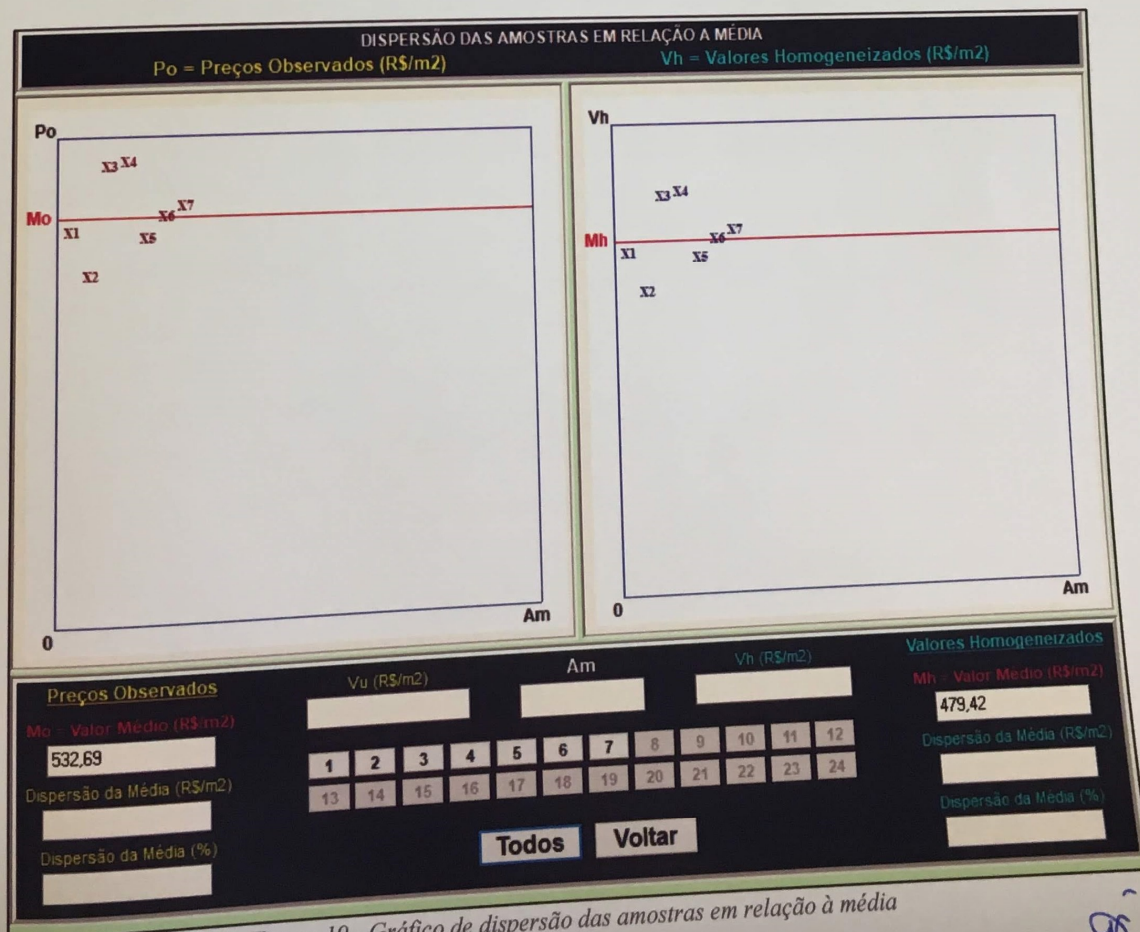


Figura 19 - Gráfico de dispersão das amostras em relação à média

[Handwritten signature]

José Carlos Gavião de Almeida
 CREA/SP 060.164.895-9

789 30

Os cálculos da homogeneização resultaram em um valor unitário médio de terreno de R\$ 479,42/m². Adotando-se o valor unitário médio do terreno e conhecendo sua área, temos:

$$V_t = V_u \times A_t = R\$ 479,42/m^2 \times 15.893,00 m^2 = R\$ 516.848,30$$

$$V_{\text{terreno}} = R\$ 7.619.422,06$$

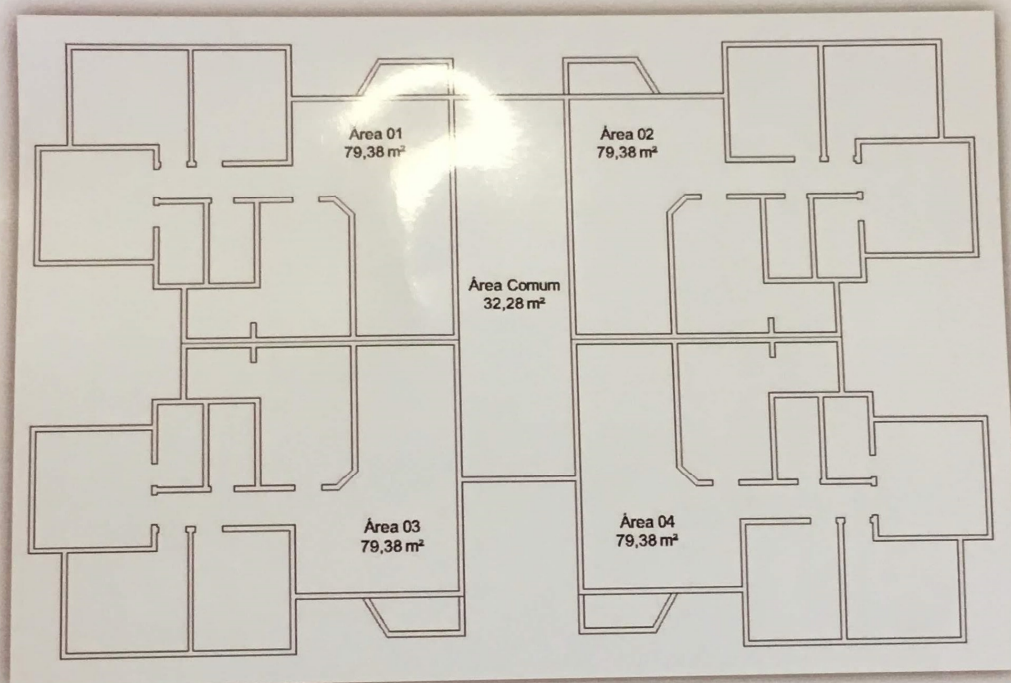
4.2 - Edificação

A edificação avaliada encontra-se erguida apenas com algumas fases iniciais da construção. Diante disto, utilizaremos o método "benfeitorias incompletas", indicado no livro Avaliações para Garantias e os "Índices e Custos - agosto 2018 - PINI".

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.310,35	1.396,78	913,57
Residencial médio (2)	1.853,16	1.074,15	779,01
Residencial popular (3)	1.364,60	784,84	579,76
Sobrado popular (11)	1.654,97	964,87	690,10
Prédio com elevador fino (4)	1.916,78	1.202,63	714,15
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.896,42	1.021,55	874,87
Prédio com elevador médio (10)	1.668,09	1.094,13	573,96
Prédio sem elevador médio (5)	1.641,99	984,49	657,50
Prédio sem elevador popular (6)	1.367,52	709,30	658,22
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	2.137,33	1.425,18	712,15
Prédio sem elevador médio (8)	1.961,31	1.120,93	840,38
Clinica Veterinária (14)	1.862,96	1.168,60	694,36
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.616,93	1.130,32	486,61

Figura 20 - Custos Unitários PINI de Edificações

Nos autos não há documento do empreendimento que mencione a área dos prédios ou das unidades (privativa e comum). Às fls. 04e fls. 05 há uma planta do "apartamento tipo" e as disposições dos apartamentos e prédios. Com bases nesses documentos, que refletem a situação de fato, apenas com a ressalva da implantação de apenas duas torres ou blocos, é que passamos a calcular as áreas dessas torres e determinar a área construída.



16

Figura 21 - Planta Baixa Pavimento Tipo

- Área construída por torre = $[(4 \times 79,38\text{m}^2) + 32,28\text{m}^2] \times 8\text{pav.} \dots\dots\dots 2.798,40\text{m}^2$
- Área total construída (2 torres) = $2 \times 2.798,40\text{m}^2 \dots\dots\dots 5.596,80\text{m}^2$

Conhecidas a área construída e o valor unitário da construção temos:

- Valor das construções acabadas = $\text{R}\$1.668,09/\text{m}^2 \times 5.596,80\text{m}^2 = \text{R}\$9.335.966,11$

Como o valor acima representa uma obra acabada, passamos a utilizar o estudo "Benfeitorias Incompletas - Avaliações para Garantias - pg. 79 - IBAPE/PINI".

PARA ESCRITÓRIOS E APARTAMENTOS
(TIPOS MÉDIO E FINO)

Serviços	Escr. Apto.	
	(E-2 E-3) %	(Ap-2 Ap-3) %
a) Serviços preliminares para instalação de obra, preparo e limpeza do terreno, casa de guarda, instalações, tapumes, bandejas e obras de proteção provisória		
b) Projeto, projetos, cálculos, desenhos, pormenores e cópias	3,3	3,3
c) Início da obra: emolumentos, taxas, ligações (água, luz, força, telefone e consumo)		
2) Movimento de terra (muito variável)	0,2	0,2
3) Estaqueamento e sondagens	4,0	4,0
4) Estruturas (inclusive reservatórios e fundações)	22,0	21,0
5) Alvenarias	6,0	7,0
6) Coberturas	1,0	1,0
7) Revestimento de paredes (inclusive barras e forros)	9,0	9,5
8) Pisos e rodapés	6,4	6,5
9) Serviços de encanador	6,5	7,0
10) Aparelhos sanitários	2,0	3,5
11) Serviços de eletricidade	4,0	4,5
12) Aparelhos de iluminação e elétricos (inclusive bombas)	1,0	1,0
13) Elevadores (inclusive instalações acessórias)	11,7	9,0
14) Esquadrias de madeira (c/ colocação)	3,7	4,0
15) Serviços de marcenaria decorativa (que se integram à obra)	0,5	1,4
16) Serralheria (grades, guarnições e persianas)	10,6	8,6
17) Ferragens	1,2	1,2
18) Vidros	1,5	1,2
19) Serviços de pintura	3,0	3,1
20) Jardins (muito variável)	—	0,2
21) Diversos (decorações, instalações contra incêndio, divisões, cantoneiras, prateleiras etc.) e eventuais	2,0	2,4
22) Raspagem e limpeza	0,4	0,4
	100,0	100,0

17

Figura 22 - Avaliações para Garantias - Benfeitorias Incompletas

Conhecendo-se o percentual de cada etapa de uma obra do padrão da avaianda, passamos a definir os percentuais da obra como se encontra atualmente, ou seja, inacabada. Com base na vistoria realizada e informações obtidas no local passamos a apresentar os percentuais de cada etapa da obra existente no imóvel avaliando.

ITEM	SERVIÇO	PERCENTUAL (%)	VALOR SERVIÇO (R\$)	REALIZADO (%)	REALIZADO (R\$)
1	Serviços preliminares	3,3	R\$ 308.086,88	3,3	R\$ 308.086,88
2	Movimento de terra	0,2	R\$ 18.671,93	0,2	R\$ 18.671,93
3	Estaqueamento e sondagens	4,0	R\$ 373.438,64	4,0	R\$ 373.438,64
4	Estruturas	21,0	R\$ 1.960.552,88	21,0	R\$ 1.960.552,88
5	Alvenarias	7,0	R\$ 653.517,63	7,0	R\$ 653.517,63
6	Coberturas	1,0	R\$ 93.359,66	0,0	R\$ -
7	Revestimento de paredes	9,5	R\$ 886.916,78	0,0	R\$ -
8	Pisos e rodapés	6,5	R\$ 606.837,80	0,0	R\$ -
9	Serviços de encanador	7,0	R\$ 653.517,63	1,0	R\$ 93.359,66
10	Aparelhos sanitários	3,5	R\$ 326.758,81	0,0	R\$ -
11	Serviços de eletricidade	4,5	R\$ 420.118,47	1,0	R\$ 93.359,66
12	Aparelhos de iluminação e elétricos	1,0	R\$ 93.359,66	0,0	R\$ -
13	Elevadores	9,0	R\$ 840.236,95	0,0	R\$ -
14	Esquadrias de madeira	4,0	R\$ 373.438,64	0,0	R\$ -
15	Serviços de marcenaria	1,4	R\$ 130.703,53	0,0	R\$ -
16	Serralheria	8,6	R\$ 802.893,09	0,0	R\$ -
17	Ferragens	1,2	R\$ 112.031,59	0,0	R\$ -
18	Vidros	1,2	R\$ 112.031,59	0,0	R\$ -
19	Serviços de pintura	3,1	R\$ 289.414,95	0,0	R\$ -
20	Jardins	0,2	R\$ 18.671,93	0,0	R\$ -
21	Diversos	2,4	R\$ 224.063,19	0,0	R\$ -
22	Raspagem e limpeza	0,4	R\$ 37.343,86	0,0	R\$ -
TOTAL		100,0	R\$ 9.335.966,11	37,5	R\$ 3.500.987,29

18

Durante a vistoria verificou-se que muitos itens, a exemplo peças sanitárias e elétricas, foram improvisados pelos ocupantes e, portanto, não considerados neste orçamento.

O valor total dos itens realizados na obra corresponde a R\$ 3.500.987,29 (edificação), enquanto que se o projeto tivesse dado continuidade a obra custaria um total de R\$ 9.335.966,11 (válidos para setembro de 2018).

O valor indicado para a edificação representa o valor atual do prédio, no entanto, uma continuidade da obra implicaria em uma revisão detalhada de cada item, sendo que o valor total da obra poderia ser superior em decorrência de retrabalhos devido ao tempo de abandono da obra.

4.3 – Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel é obtido pela soma dos valores apresentados nos itens anteriores, ou seja:

$$Vi = Vt + Ve$$

$$Vi = R\$ 7.619.422,06 + R\$ 3.500.987,29 = 11.120.409,35$$

Vi = R\$ 11.120.000,00
(Onze milhões, cento e vinte mil reais)
setembro de 2018

5 – CONCLUSÃO

Conforme os critérios e metodologia adotada na presente avaliação, indicamos o valor de **R\$ 11.120.000,00** (onze milhões, cento e vinte mil reais) para o imóvel com área de terreno de 15.893,00m² e área construída de 5.596,80m², matriculado sob nº 86.082 no 1º C.R.I. de Campinas e situado na Rua Itapemirim s/nº, Jardim Carlos Lourenço, município de Campinas-SP.

19

A seguir apresentamos um quadro resumo da presente avaliação.

Resumo Avaliatório		
Valor Terreno	Valor Edificação	Valor Total
R\$ 7.620.000,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 11.120.000,00

Os valores acima indicados sintetizam o trabalho pericial e são válidos para **setembro de 2018**, em correspondência com os elementos obtidos e cálculos desenvolvidos por este signatário.

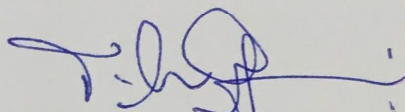
José Carlos Gavião de Almeida
CREA/SP 060.164.895-9

794

6 – ENCERRAMENTO

Concluída nossa participação técnica no presente processo, consideramos encerrado este Laudo Técnico que compreende 20 páginas digitadas de um só lado, todas rubricadas ao seu lado direito, sendo esta última datada e assinada.

Campinas, 26 de setembro de 2018.



José Carlos Gavião de Almeida

Perito Judicial