

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5060144885

40

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO.

PROCESSO N.º 114.01.2012.035384-1 / 000000-000
N.º DE ORDEM: 1.196/12

CARTA PRECATÓRIA
VARA DEPRECANTE: 25.º V. CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL
CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR

REQUERENTE: FUNDAÇÃO BANCO CENTRAL DE
PREVIDENCIA PRIVADA - CENTRUS

REQUERIDO: CARLOS HONÓRIO ONOFRE OTTONI

ANA LÚCIA MARTUCI MANDOLESI, Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no CREA / SP sob nº 5060144885, perita judicial compromissada nos autos do processo em epígrafe, após efetuar estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa função que foi delegada, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como requerer o levantamento dos honorários que se encontram depositados nos autos.

134 FOM-12-00000796-9 29/03/12 02 00

ÍNDICE

1 – Objetivo do Trabalho	03
2 – Metodologia	03
3 – Nível de Precisão	03
4 – Pressupostos	04
5 - Avaliação	
5.1 - Vistoria	04
5.2 – Coeficiente de depreciação	08
5.3 – Pesquisa de valores e homogeneização	09
5.4 – Determinação do valor do imóvel	22
6 – Conclusão	22
7 - Encerramento	23
Anexos	
Anexo 01 – Tabela de Ross Heideck	24



1. Objetivo do Trabalho

O presente laudo tem a finalidade de proceder a avaliação do seguinte imóvel penhorado: Apartamento nº 11, situado no 1º andar do Edifício Mozart, na Rua Professor Crispim Ferreira de Souza, nº 55, na cidade de Campinas / SP, estando vinculado a este apartamento o box de garagem nº 24 do pavimento térreo do mesmo edifício - Matrícula 40.847 do 1º CRI de Campinas / SP.

2. Metodologia

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto, adotando-se o seguinte procedimento:

- Efetuamos pesquisa de mercado de imóveis similares ao avaliando, em oferta para venda e de transações efetuadas;
- Os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste o valor de venda.
- Para a depreciação do imóvel em decorrência da vida útil e do estado de conservação, utilizamos o "método Ross - Heidecke".

3. Nível de Precisão da Avaliação

O nível de precisão adotado, segundo a norma NBR 14.653-2 / 04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é a avaliação de grau II, obtendo-se elementos para a formação de convicção de valor, indicados de forma resumida, atendendo aos requisitos de atualidade dos mesmos, semelhança e confiabilidade (número de dados efetivamente utilizados, igual ou superior a cinco).

4. Pressupostos

As pesquisas junto às imobiliárias da cidade trazem elementos relativos a apartamentos similares e próximos ao avaliando. A homogeneização será feita para os seguintes fatores: área útil, idade física, estado de conservação, fator de fonte (expectativa de venda ou transação efetuada), contemporaneidade e condições de pagamento.

5. Avaliação

5.1 Vistoria

Em diligência efetuada no imóvel em questão (Apartamento nº 11, situado no 1º andar do Edifício Mozart, na Rua Professor Crispim Ferreira de Souza, nº 55) no dia 20 de abril de 2013, esta signatária foi atendida pela Senhora Márcia, a qual se identificou como proprietária do imóvel em questão. A Senhora Márcia se dirigiu a esta signatária de forma rispida e não autorizou a entrada para vistoria do imóvel, mesmo após identificação e estar portando os autos com a determinação da avaliação. Por este motivo a avaliação foi efetuada de forma genérica (sem a vistoria interna do apartamento).

O Edifício Mozart apresenta idade física aparente de 15 anos, padrão construtivo médio e as seguintes características construtivas:

- Revestimento em argamassa interna e externamente, sendo que as áreas frias são revestidas com azulejos cerâmicos;
- Portas internas de madeira;
- Janelas metálicas;
- Instalações hidráulicas completas nas devidas dependências;
- Instalações elétricas em funcionamento;
- Pintura em látex PVA nas paredes internas e externas;



Ana Lucia Martuci Mandolezi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5060144005

4/4

Conforme consta no termo de penhora, o apartamento nº 11 localiza-se no 1º andar do Edifício Mozart, contém sala de estar e de refeições, três dormitórios, dois terraços, cozinha, área de serviço, dois banheiros, dispensa e wc, ocupando a área privativa de 103,29m², estando vinculado a este apartamento o box de garagem nº 24 no pavimento térreo descoberto.

O local possui características predominantemente residenciais e é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

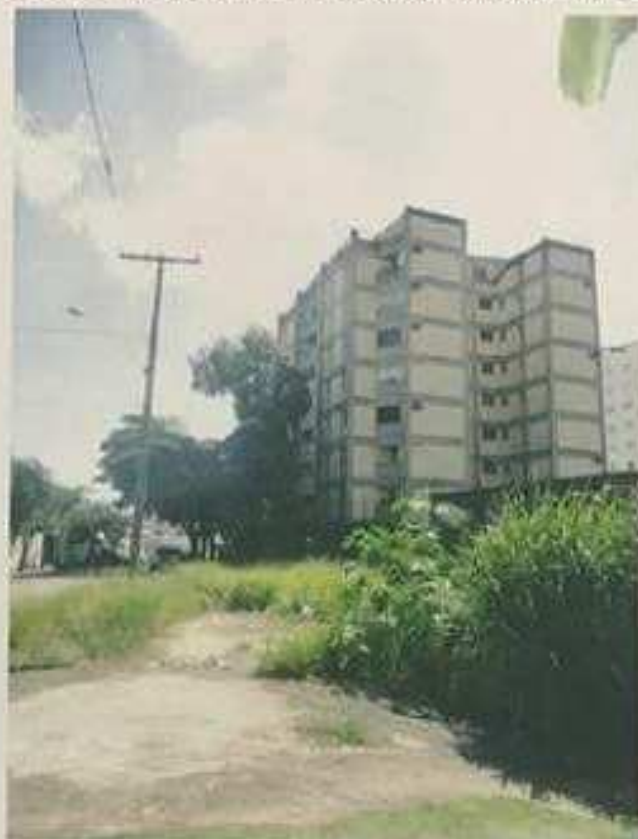
- ✓ Rede de água potável;
- ✓ Rede de esgoto;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Energia elétrica;
- ✓ Transporte coletivo;
- ✓ Pavimentação;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Rede telefônica e outros.



Vista do Edifício Mozart pela Rua Professor Chrispim Ferreira de Souza.



Vista do Edifício Mozart pela Rua Professor Chrispim Ferreira de Souza.



Vagas de garagem do térreo



5.2 Coeficiente de depreciação:

O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke".

Método ROSS - HEIDEKE

I = idade física aparente = 15 anos

V = vida útil = 50 anos

$I / V = 15 / 50 = 0,30 = 30\%$

K = estado de conservação: "c" (regular)

K = 21,50 %

$d = 100 - k / 100$

d = 0,785

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5060144885

48/

5.3 Pesquisas de valores de mercado e homogeneização:

Elemento n.º 1

Fonte: Proprietário Sr. Milton, telefone 7808 0779

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 350.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 105,00m²

Idade física aparente: 16 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,769 = 1,02$
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 350.000,00 / 105,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 1,02$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.060,00 / m²

2

Elemento n.º 2

Fonte: Imobiliária D Lange, telefone 3322 3800

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 390.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 82,00m²

Idade física aparente: 15 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,785 = 1,00$
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 390.000,00 / 82,00 \text{ m}^2) \times 0,90$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.280,49 / m²

Elemento n.º 3

Fonte: Grupo Zamm, telefone 3231 6658

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 390.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 98,00m²

Idade física aparente: 12 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,830 = 0,945$
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: (R\$ 390.000,00 / 98,00 m²) x 0,90 x 0,945

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.384,64 / m²

Elemento n.º 4

Fonte: Imobiliária Taquaral, telefone 3753 2100

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 385.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 82,00m²

Idade física aparente: 16 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,769 = 1,02$

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 385.000,00 / 82,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 1,02$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.310,12 / m²



Elemento n.º 5

Fonte: Imobiliária Campinas Bonom e Amaral, telefone 3253 7070

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 350.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 92,00m²

Idade física aparente: 15 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,785 = 1,00$

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 350.000,00 / 92,00 \text{ m}^2) \times 0,90$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.423,91 / m²

Ana Lucia Martucci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANCA DO TRABALHO
CREA 506014885

53/

Elemento n.º 6

Fonte: Imobiliária CMB, telefone 2129 7900

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 330.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 88,00m²

Idade física aparente: 20 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,701 = 1,12$

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 330.000,00 / 88,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 1,12$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.780,00 / m²



Elemento n.º 7

Fonte: Imobiliária CMB, telefone 2129 7900

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 390.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 131,00m²

Idade física aparente: 25 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,609 = 1,289$

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 390.000,00 / 131,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 1,289$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.453,73 / m²

55/1
Ana Lucia Martucci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5060144885

Elemento n.º 8

Fonte: Imobiliária Casteletti, telefone 3252 9966

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 350.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 110,00m²

Idade física aparente: 30 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,507 = 1,548$

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 350.000,00 / 110,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 1,548$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.432,91 / m²

56 f

Ana Lucía Martucci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5060144885

Elemento n.º 9

Fonte: Imobiliária Casteletti, telefone 3252 9966

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 430.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Novo

Área útil: 80,00m²

Idade física aparente: 5 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,945 = 0,831$

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 430.000,00 / 80,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 0,831$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.019,96 / m²

Elemento n.º 10

Fonte: Imobiliária Prado Gonçalves, telefone 3794 2200

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 320.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 82,00m²

Idade física aparente: 10 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: 0,785 / 0,858 = 0,915

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: (R\$ 320.000,00 / 82,00 m²) x 0,90 x 0,915

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.213,66 / m²



Elemento n.º 11

Fonte: Imobiliária Prado Gonçalves, telefone 3794 2200

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 210.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 53,00m²

Idade física aparente: 20 anos

2 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,701 = 1,120$

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 210.000,00 / 53,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 1,120$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.993,96 / m²

Elemento n.º 12

Fonte: Lello Imóveis, telefone 3795 4600

Imóvel: Apartamento no Jardim Guarani

Valor da venda: R\$ 330.000,00

Condições de pagamento: À vista

Uma vaga de garagem

Estado de conservação: Regular

Área útil: 88,00m²

Idade física aparente: 15 anos

3 dormitórios

Homogeneização:

1) Fator de fonte: 0,90

2) Condições de pagamento: 1,00

3) Idade aparente / estado de conservação: $0,785 / 0,785 = 1,00$

4) Fator de contemporaneidade: 1,00

5) Fator de correção garagem: 1,00

Valor: $(R\$ 330.000,00 / 88,00 \text{ m}^2) \times 0,90$

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.375,00 / m²



Ana Lúcia Martucci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CREA 5060144885

60/

RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA:

Elemento n.º 1: R\$ 3.060,00 / m²

Elemento n.º 2: R\$ 4.280,49 / m²

Elemento n.º 3: R\$ 3.384,64 / m²

Elemento n.º 4: R\$ 4.310,12 / m²

Elemento n.º 5: R\$ 3.423,91 / m²

Elemento n.º 6: R\$ 3.780,00 / m²

Elemento n.º 7: R\$ 3.453,73 / m²

Elemento n.º 8: R\$ 4.432,91 / m²

Elemento n.º 9: R\$ 4.019,96 / m²

Elemento n.º 10: R\$ 3.213,66 / m²

Elemento n.º 11: R\$ 3.993,96 / m²

Elemento n.º 12: R\$ 3.375,00 / m²

Valor unitário / média: R\$ 3.727,36 / m²

Limite inferior: R\$ 2.609,15 (- 30%)

Limite superior: R\$ 4.845,57 (+30%)

5.4 Determinação do valor do Imóvel

Computando-se o valor unitário homogeneizado à área útil do imóvel, resulta:

$C_c = \text{Valor unitário homogeneizado} \times \text{área útil}$

$C_c = \text{R\$ } 3.727,36 / \text{m}^2 \times 103,29\text{m}^2$

$C_c = \text{R\$ } 384.999,01$ (Trezentos e oitenta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e um centavo).

61/

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANCA DO TRABALHO
CREA 506014885

6. Conclusão

Das análises e consultas efetuadas, concluímos que o mercado imobiliário da região apresenta-se estável, demonstrando haver um equilíbrio entre a oferta e a demanda de imóveis similares ao avaliado.

Após levantamento das características intrínsecas do imóvel o avaliamos em:

- ✓ R\$ 384.999,01 (Trezentos e oitenta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e um centavo).

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANCA DO TRABALHO
CREA 5060144885

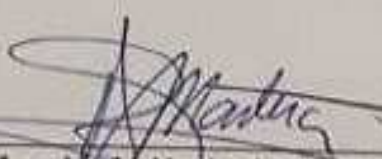
62/1

7. Encerramento

- 7.1 Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 23 (vinte e três) folhas e mais 1 (um) anexo, impressas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo esta datada e assinada pela signatária.
- 7.2 A signatária coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que, reiterando os protestos de elevada estima e consideração,
pede e espera deferimento.

Campinas, 23 de abril de 2013.


Ana Lucia Martuci Mandolesi
ARQUITETA - CREA 5060144885