

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

Processo Digital: 1005259-68.2015.8.26.0604

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários.

Requerente: Banco Safra S/A e outro;

Requerida: Rodofort S/A e outro.

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

## **LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO**

## 1 Interessado

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

## 2 Objeto

Este Laudo refere-se única e exclusivamente buscar a obtenção do “Valor de Mercado” de vagas das estacionamento constantes das Matrículas 105.355 e 105.397 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas.

## 3 Objetivo do trabalho

Este trabalho é sobre serviços profissionais de Engenharia de Avaliação, com o objetivo de atender as determinações emanadas na folha nº200 e 220 dos autos.

## 4 Ressalvas

- ✓ Consideramos válidas e verdadeiras as documentações e informações apresentadas a este profissional;
- ✓ Este signatário não verificou débitos referentes a impostos municipais, estaduais e federais referente aos imóveis objetos desta avaliação;
- ✓ Não foi feita pesquisa de restrição legal ou ônus de matrículas;
- ✓ Não foram realizadas pesquisas possessórias dos imóveis;
- ✓ Consideramos os imóveis aprovados perante a Prefeitura Municipal e livres de restrição ambiental;
- ✓ Este signatário declara não ter interesse algum no resultado do laudo de avaliação.
- ✓ Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão, evitando-se, porém, a descrição e fundamentação muito prolixas dos dados corrigidos e analisados.

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

## 5 Metodologias utilizadas

- ✓ Obtenção de informações contidas em documentos;
- ✓ Vistoria “in loco”;
- ✓ Pesquisa de dados amostrais;
- ✓ Avaliação do imóvel pelo Método Comparativo de Dados Diretos de Mercado;
- ✓ Avaliação por Inferência Estatística utilizando do software SisRen da Pelli Engenharia;
- ✓ Apresentação de especificações conforme norma ABNT NBR 14.653 - Partes 01 e 02.

Este signatário efetuou pesquisas de dados comparativos de vagas de estacionamento. Porém, esta tipologia não está disponível para venda no mercado uma vez que na maioria das vezes é associada a uma unidade habitacional e, por convenção de condomínio, na maioria das vezes não podem ser comercializadas de forma separada das unidades. Sendo assim buscou-se outras formas para que se pudesse atingir os objetivos do trabalho avaliatório.

Para a avaliação da vaga de estacionamento foram realizadas pesquisas de imóveis dentro do contexto residencial, preferencialmente no bairro cambuí e entorno, com características de área e padrão o mais similares possível.

Buscou-se avaliar um apartamento no Condomínio Place Magnólia com duas vagas e com três vagas, a diferença entre esses valores é o valor de uma vaga de estacionamento no condomínio avaliando.

## 6 Vistoria

### 6.1 Data da diligência

Cumpridas as formalidades do artigo 466 § 2º e 474 do Novo Código de Processo Civil, a vistoria foi realizada em 08 de fevereiro de 2017.

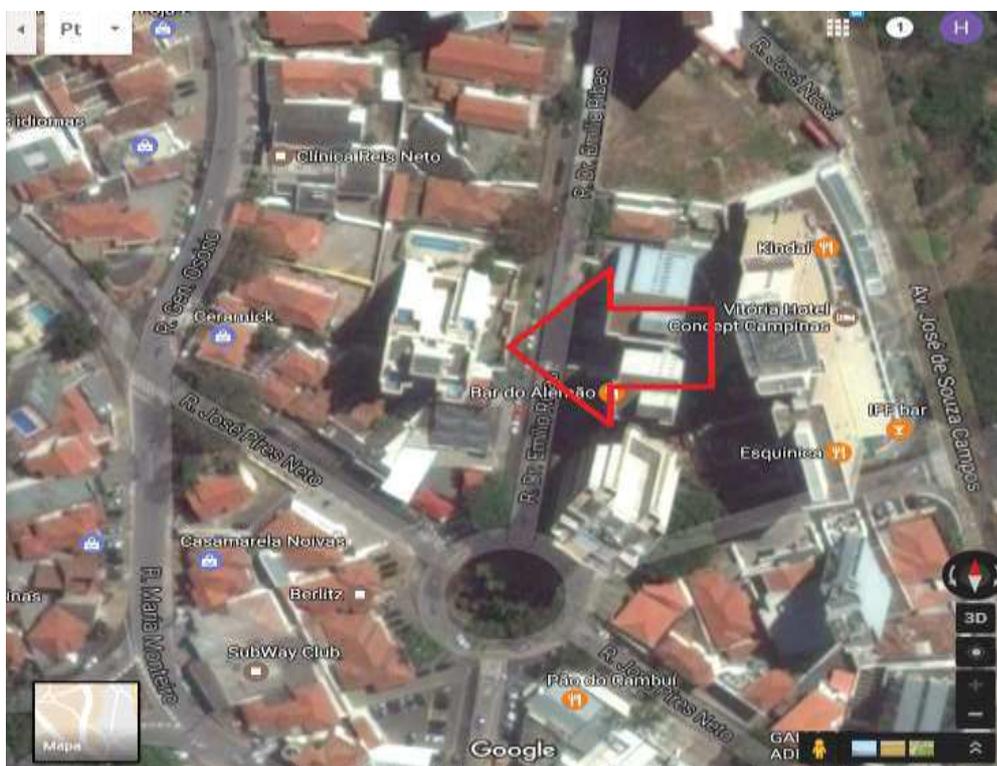
As partes foram informadas tanto via e-mail quanto via telefônica (Vide Anexo A). Nesta ocasião estiveram presentes:

- ✓ Vistor Oficial – Marcos Frederico Rocha e Cunha;
- ✓ Representante da Requerida;

## 6.2 Localização das vagas de estacionamento

Endereço: Rua Dr. Emílio Ribas, 181, Condomínio Edifício Place Magnólia – Cambuí, Campinas / SP, conforme matrícula nº 105.355 e 105.397 do 1º Registro de Imóveis de Campinas/ SP. A vaga a que se refere a matrícula 105.355 é coberta e situa-se no subsolo do Edifício Place Magnólia, e a vaga a que se refere a matrícula 105.379 é descoberta e situa-se no pavimento térreo da citada edificação.

O imóvel vistoriado esta indicado pela seta vermelha na imagem abaixo:



Fonte: Maps Google.

### 6.3 Caracterização do imóvel vistoriado

Conforme vistoria e matrículas nº 105.355 e 105.397 do 1º Registro de Imóveis de Campinas / SP, os imóveis vistoriados estão inseridos em uma edificação vertical com as seguintes características:

- ✓ Tipo: Prédio Multifamiliar;
- ✓ Uso: Residencial;
- ✓ Situação: Condomínio;
- ✓ Descrição interna: Subsolo, Térreo, 8 pavimentos tipo e o 9º andar aparentemente tratam-se de apartamentos de cobertura duplex;
- ✓ Idade Aparente: 5 anos;
- ✓ Ocupação: Ocupado pela requerida;
- ✓ Área privativa da vaga de estacionamento da matrícula 105.355: 19,36 m²;
- ✓ Área privativa da vaga de estacionamento da matrícula 105.397: 9,68 m²;

#### 6.3.1. Classificação do imóvel

De acordo com os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo, publicação do IBAPE-SP, pode-se classificar os imóveis do Condomínio vistoriado como: Grupo 1.3 Apartamento – 2,406 Padrão Superior.

#### 6.3.2 Sobre a manutenção

O Estado de Conservação da edificação pode ser considerado como Bom, conforme vistoria realizada.

### 6.4 Caracterização da Região

O Cambuí é um dos mais, senão o bairro mais valorizado da cidade de Campinas – SP e, o edifício Place Magnólia se insere no bairro em uma situação privilegiada. No entorno do condomínio existem Flats, prédios comerciais, restaurantes, Hoteis de luxo, panificadoras gourmet, clínicas médicas além de outras facilidades.

#### 6.4.1 Melhoramentos públicos e sistema viário

O bairro onde se situa o imóvel vistoriado é servido dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, rede de telefonia, rede de energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia móvel e a cabo, e redes de TV e internet.

Quanto ao sistema viário, as ruas e avenidas possuem: guias e sarjetas, pistas de rolamento de veículo com pavimentação asfáltica, passeios de pedestres com revestimentos e vias públicas sinalizadas e iluminadas.

#### 6.4.2 Serviços comunitários

Fazem parte dos serviços comunitários da região: policiamento, coleta de lixo, escola pública, lazer, comércio em geral, transporte coletivo e limpeza de vias públicas.

#### 7 Especificações da avaliação

Grau de Precisão – Grau III – Amplitude do intervalo de confiança de **6,76%** em torno do valor médio;

Grau de Fundamentação – Grau II – **17 pontos**.

#### 8 Resultados

Valor de Mercado da vaga de estacionamento da matrícula 105.397:

R\$ 73.000,00 (Setenta e Três Mil Reais).

Data de referência – Fevereiro de 2017.

Valor de Mercado da vaga de estacionamento da matrícula 105.397:

R\$ 146.000,00 (Cento e Quarenta e Seis Mil Reais).

Data de referência – Fevereiro de 2017.

**Vide anexo – E.**

## 9 Diagnóstico do mercado

- ✓ Desempenho do mercado: recessivo;
- ✓ Número de ofertas de vagas: nulo;
- ✓ Liquidez e prazo provável de venda: média (entre 3 e 6 meses).

## 10 Encerramento

O signatário dá por encerrado o presente LAUDO, que vai digitalmente impresso em 07 (Sete) folhas, e esta última datada e assinada.

Fazem parte deste trabalho os seguintes anexos:

Anexo A – Comprovação da convocação da perícia;

Anexo B – Vistoria;

Anexo C – Croqui de localização do imóvel avaliando;

Anexo D - Planilha de dados amostrais e fichas de pesquisa

Anexo E - Tratamento de dados

Anexo F - Pontuação Conforme ABNT 14653.

Campinas, 13 de fevereiro 2017.



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

**Anexo A – Comprovação da convocação da avaliação**

Rua Álvares Machado, 460, Sala 72- Centro – Campinas – SP  
Fone: 19-3258-4388 / 9.9610-4388  
[www.inspectio.com.br](http://www.inspectio.com.br)

De: "Marcos Frederico" <mfrederico@inspectio.com.br>  
Assunto: Convocação para avaliação Judicial – 1005259-68.2015.8.26.0604  
Data: Qua, Fevereiro 1, 2017 1:18 pm  
Para: "3ºCIVEL SUMARE" <sumare3cv@tjsp.jus.br>,simonej@tjsp.jus.br  
CC: recepcaosp@marcosmartins.adv.br,surian@surian.com.br,contato@surian.com.br,neto\_advsurian@hotmail.com

---

Convocação para avaliação Judicial – 1005259-68.2015.8.26.0604

Com fulcro no artigos 466 § 2º e 474 do Código Processo Civil, fica marcada a VISTORIA referente ao Proc. 1005259-68.2015.8.26.0604 da 3ª Vara SUMARÉ, para o dia 08/02/ 2017 – QUARTA FEIRA, às 9:00, local do encontro, em frente ao imóvel objeto da lide.

Endereço: Rua Dr. Emílio Ribas nº 181, Cambuí – Campinas – SP.

PARTES:

BANCO SAFRA S/A E OUTRO

RODOFORT S/A E OUTRO

!!!!OBSERVAÇÕES IMPORTANTES ABAIXO!!!!

A vistoria será toda fotografada. As imagens ficarão disponíveis para o Magistrado.

Pedimos a gentileza de informarem aos seus respectivos assistentes técnicos, ou mesmo representantes das partes (caso existam), para que estejam no local do imóvel na data e hora descritas acima, bem como providenciarem livre acesso a TODAS as dependências do imóvel envolvido na lide.

Lembrando que entramos em contato com o Patrono do Requerente DR.STEPHANO fone 19.34332633. Chamada originada do telefone NET fixo deste signatário as 13:06 h de 01/02/2017, recado com Neto - e-mail para surian@surian.com.br, contato@surian.com.br, neto\_advsurian@hotmail.com.

Lembrando que entramos em contato com o Patrono parte Requerida, DR. MARCOS MARTINS DA COSTA SANTOS, fone 11.4084-8900. Chamada originada do telefone NET fixo deste signatário as 12:59 h de 01/02/2017. Recado com Daiane - e e-mail para recepcaosp@marcosmartins.adv.br.

Favor confirmar o recebimento deste e-mail, respondendo o mesmo com a palavra OK.

A 3ª Vara de SUMARÉ será copiada na mensagem para conhecimento.

ATT.

MARCOS FREDERICO  
www.inspectio.com.br  
19-9.96104388  
19-32586414  
19-32584388

Se você recebeu uma mensagem desta caixa postal, NÃO a encaminhe, salvo autorização formal. (Art. 151, 152, 153 e 154 do código penal).

Esta mensagem pode conter informação confidencial e/ou privilegiada.

Salvo autorização formal, fica expressamente proibido usar, copiar, encaminhar ou divulgar as informações nela contidas ou tomar qualquer ação baseada nessas informações.

Ficando os infratores sujeitos às medidas judiciais cabíveis. Não obstante, caso a tenha recebido por engano, além do acima mencionado, favor avisar imediatamente o remetente respondendo o e-mail e apagá-lo em seguida. Agradeço por sua cooperação.

---

**Anexo B – Vistoria**



Vista do logradouro R. Dr. Emílio Ribas.



Fachada do imóvel vistoriado.

Rua Álvares Machado, 460, Sala 72 – Centro – Campinas – SP  
Fone: 19-3258-4388 / 9.9610-4388  
[www.inspectio.com.br](http://www.inspectio.com.br)



Vaga de estacionamento descoberta matrícula 105.397, situada junto a parede lateral direita da foto.



Identificação da vaga.



Vaga de estacionamento coberta matrícula 105.355, situada ao lado esquerdo do carro preto da imagem acima.



Identificação da vaga.



Identificação da vaga.

**Anexo C – Croqui de localização do imóvel avaliando.**

Imóvel vistoriado:



Fonte: Google Earth.

**Anexo D - Planilha de dados amostrais e fichas de pesquisa**

COMP.	ENDEREÇO	A.U.	LOC.	VAGA	E.C.	PADRÃO	IDADE
1	RUA DR. EMILIO RIBAS , 181 , AP 62	106,00	1	2	1	2,406	5
2	AV DR. MORAES SALLES , 1659 AP 33	167,00	0	1	1	1,926	30
3	RUA DOS BANDEIRANTES , 614 AP 72	94,00	1	2	1	2,406	5
4	RUA CONCEIÇÃO 841 , AP 41	110,00	0	2	1	1,926	15
5	RUA CAP. FRANCISCO DE PAULA , 52 AP 52	118,00	1	3	1	1,926	15
6	RUA DR. SAMPAIO FERAZ , 659 AP 92	141,97	1	3	1	2,406	15
7	RUA DR. ANTONIO GALIZIA , 79 AP 44	87,00	1	2	1	1,926	5
8	RUA QUATORZE DE DEZEMBRO , LD 428 , AP 603	92,00	0	2	1	1,926	5
9	RUA BARAO DE ATIBAIA , 130 AP 55 - BELLO	83,00	1	2	1	1,926	1
10	RUA BARAO DE ATIBAIA , 25 AP 42	89,00	0	2	1	1,926	5
11	RUA DR. SAMPAIO FERAZ , 659 AP 13	141,00	1	3	1	2,406	15
12	RUA DR. EMILIO RIBAS ,539, AP 72	130,00	1	2	1	2,406	15
13	RUA JOAQUIM NOVAES 250 , AP 55	142,00	0	2	1	2,406	25
14	RUA CONCEIÇÃO 841 , AP 24	130,00	0	2	1	1,926	15
15	R, ANTONIO CEZARINO, 591 AP 51	137,00	0	1	1	1,926	30
16	AV. DONA LIBÂNIA, 1897, AP 62	142,00	0	1	1	1,926	30
17	R. IRMA SERAFINA, APTO 81	165,00	0	1	1	1,926	30
18	R. IRMA SERAFINA, APTO 52	165,00	0	1	1	1,926	30
19	RUA BOAVENTURA DO AMARAL, 987 AP 61	150,00	0	1	1	1,926	30
20	RUA BARÃO DE JAGUARA,504 AP 91	190,00	0	1	1	1,926	35

COMP.	VALOR	UNITÁRIO	CONTATO	DATA	BAIRRO	CODIGO
1	R\$ 740.000,00	R\$ 6.981,13	IMOB.CAMPINAS/19-3253-7070	12/09/2016	CAMBUI	AP08545
2	R\$ 580.000,00	R\$ 3.473,05	IMOB.CAMPINAS/19-3253-7070	12/09/2016	CAMBUI	AP08642
3	R\$ 800.000,00	R\$ 8.510,64	PELEGRINI/19-3253-1665	12/09/2016	CAMBUI	AP1892
4	R\$ 740.000,00	R\$ 6.727,27	PELEGRINI/19-3253-1665	12/09/2016	CAMBUI	AP1748
5	R\$ 795.000,00	R\$ 6.737,29	D.LANGE/19-3322-3800	12/09/2016	CAMBUI	AP11090
6	R\$ 890.000,00	R\$ 6.268,93	D.LANGE/19-3322-3800	12/09/2016	CAMBUI	AP8271
7	R\$ 750.000,00	R\$ 8.620,69	PROVTECTUM/19-3303-5100	12/09/2016	CAMBUI	AP30734
8	R\$ 750.000,00	R\$ 8.152,17	PROVTECTUM/19-3303-5100	12/09/2016	CAMBUI	AP39670
9	R\$ 800.000,00	R\$ 9.638,55	PROVTECTUM/19-3303-5100	12/09/2016	CAMBUI	AP31801
10	R\$ 700.000,00	R\$ 7.865,17	PORTO&RODRIGUES/19-3231-4433	12/09/2016	CAMBUI	AP0757
11	R\$ 980.000,00	R\$ 6.950,35	MONTECASTELO/19-3234-9205	12/09/2016	CAMBUI	AP1165
12	R\$ 850.000,00	R\$ 6.538,46	MONTECASTELO/19-3234-9205	12/09/2016	CAMBUI	AP1044
13	R\$ 600.000,00	R\$ 4.225,35	MONTECASTELO/19-3234-9205	12/09/2016	CAMBUI	AP0977
14	R\$ 690.000,00	R\$ 5.307,69	MONTECASTELO/19-3234-9205	12/09/2016	CAMBUI	AP1047
15	R\$ 670.000,00	R\$ 4.890,51	PROVTECTUM 19-2514-4000	21/12/2016	CENTRO	A039711
16	R\$ 700.000,00	R\$ 4.929,58	PROVTECTUM 19-2514-4000	21/12/2016	CENTRO	A039618
17	R\$ 700.000,00	R\$ 4.242,42	PROVTECTUM 19-2514-4000	21/12/2016	CAMBUI	A024543
18	R\$ 700.000,00	R\$ 4.242,42	PROVTECTUM 19-2514-4000	21/12/2016	CAMBUI	A042564
19	R\$ 750.000,00	R\$ 5.000,00	PROVTECTUM 19-2514-4000	21/12/2016	CENTRO	
20	R\$ 600.000,00	R\$ 3.157,89	PROVTECTUM 19-2514-4000	21/12/2016	CENTRO	A039699

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO										
Dado amostral nº:	1	Data evento:	12/09/2016		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido				
		Valor venda/oferta:	R\$ 740.000,00							
	Endereço:	RUA DR. EMILIO RIBAS , 181 , AP 62								
	Bairro:	CAMBUI		Cidade/UF:	CAMPINAS-SP					
	Fonte/Telefone	IMOB.CAMPINAS/19-3253-7070								
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex								
	Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	106,00	Valor unit.	R\$ 6.981,13				
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular								
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.								
Foto elemento 1	Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga								
Informações relevantes:										
Dado amostral nº:	2	Data evento:	12/09/2016		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido				
		Valor venda/oferta:	R\$ 580.000,00							
	Endereço:	AV DR. MORAES SALLES , 1659 AP 33								
	Bairro:	CAMBUI		Cidade/UF:	CAMPINAS-SP					
	Fonte/Telefone	IMOB.CAMPINAS/19-3253-7070								
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex								
	Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	167,00	Valor unit.	R\$ 3.473,05				
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular								
	Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.								
Foto elemento 2	Vaga(s)	<input type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga								
Informações relevantes:										
Dado amostral nº:	3	Data evento:	12/09/2016		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido				
		Valor venda/oferta:	R\$ 800.000,00							
	Endereço:	RUA DOS BANDEIRANTES , 614 AP 72								
	Bairro:	CAMBUI		Cidade/UF:	CAMPINAS-SP					
	Fonte/Telefone	PELEGRINI/19-3253-1665								
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex								
	Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	94,00	Valor unit.	R\$ 8.510,64				
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular								
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.								
Foto elemento 3	Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga								
Informações relevantes:										
Dado amostral nº:	4	Data evento:	12/09/2016		Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido				
		Valor venda/oferta:	R\$ 740.000,00							
	Endereço:	RUA CONCEIÇÃO 841 , AP 41								
	Bairro:	CAMBUI		Cidade/UF:	CAMPINAS-SP					
	Fonte/Telefone	PELEGRINI/19-3253-1665								
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex								
	Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	110,00	Valor unit.	R\$ 6.727,27				
	Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular								
	Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.								
Foto elemento 4	Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga								
Informações relevantes:										

<b>Dado amostral nº:</b>	<b>5</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 795.000,00				
	Foto elemento 5	Endereço:	RUA CAP. FRANCISCO DE PAULA , 52 AP 52				
		Bairro:	CAMBUI	Cidade/UF:	CAMPINAS-SP		
		Fonte/Telefone	D.LANGE/19-3322-3800				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex				
		Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	118,00	Valor unit.	R\$ 6.737,29
		Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Vaga(s)		<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga					
Informações relevantes:							
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>6</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 890.000,00				
	Foto elemento 6	Endereço:	RUA DR. SAMPAIO FERRAZ , 659 AP 92				
		Bairro:	CAMBUI	Cidade/UF:	CAMPINAS-SP		
		Fonte/Telefone	D.LANGE/19-3322-3800				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex				
		Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	141,97	Valor unit.	R\$ 6.268,93
		Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Vaga(s)		<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga					
Informações relevantes:							
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>7</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 750.000,00				
	Foto elemento 7	Endereço:	RUA DR. ANTONIO GALIZIA , 79 AP 44				
		Bairro:	CAMBUI	Cidade/UF:	CAMPINAS-SP		
		Fonte/Telefone	PROVECTUM/19-3303-5100				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex				
		Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	87,00	Valor unit.	R\$ 8.620,69
		Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Vaga(s)		<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga					
Informações relevantes:							
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>8</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 750.000,00				
	Foto elemento 8	Endereço:	RUA QUATORZE DE DEZEMBRO , LD 428 , AP 603				
		Bairro:	CAMBUI	Cidade/UF:	CAMPINAS-SP		
		Fonte/Telefone	PROVECTUM/19-3303-5100				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex				
		Área Total (m²):	0,00	Área Útil(m²)	92,00	Valor unit.	R\$ 8.152,17
		Estado de Conservação	<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular				
		Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Vaga(s)		<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga					
Informações relevantes:							

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO										
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>9</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido				
		Valor venda/oferta:	R\$ 800.000,00							
	Endereço:		RUA BARAO DE ATIBAIA , 130 AP 55 - BELLO							
	Bairro:		CAMBUI	Cidade/UF:		CAMPINAS-SP				
	Fonte/Telefone		PROVTECTUM/19-3303-5100							
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex							
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)		83,00	Valor unit		R\$ 9.638,55	
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular							
	Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.							
Foto elemento 9		Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga							
Informações relevantes:										
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>10</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido				
		Valor venda/oferta:	R\$ 700.000,00							
	Endereço:		RUA BARAO DE ATIBAIA , 25 AP 42							
	Bairro:		CAMBUI	Cidade/UF:		CAMPINAS-SP				
	Fonte/Telefone		PORTO&RODRIGUES/19-3231-4433							
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex							
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)		89,00	Valor unit		R\$ 7.865,17	
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular							
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.							
Foto elemento 10		Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga							
Informações relevantes:										
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>11</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido				
		Valor venda/oferta:	R\$ 980.000,00							
	Endereço:		RUA DR. SAMPAIO FERAZ , 659 AP 13							
	Bairro:		CAMBUI	Cidade/UF:		CAMPINAS-SP				
	Fonte/Telefone		MONTECASTELO/19-3234-9205							
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex							
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)		141,00	Valor unit		R\$ 6.950,35	
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular							
	Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.							
Foto elemento 11		Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga							
Informações relevantes:										
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>12</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Vendido				
		Valor venda/oferta:	R\$ 850.000,00							
	Endereço:		RUA DR. EMILIO RIBAS ,539, AP 72							
	Bairro:		CAMBUI	Cidade/UF:		CAMPINAS-SP				
	Fonte/Telefone		MONTECASTELO/19-3234-9205							
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex							
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)		130,00	Valor unit		R\$ 6.538,46	
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular							
	Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.							
Foto elemento 12		Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga							
Informações relevantes:										

<b>Dado amostral nº:</b>	<b>13</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 600.000,00			
	Endereço:		RUA JOAQUIM NOVAES 250 , AP 55			
	Bairro:		CAMBUI	Cidade/UF: CAMPINAS-SP		
	Fonte/Telefone		MONTECASTELO/19-3234-9205			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex			
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)	142,00	Valor unit, R\$ 4.225,35
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 13		Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga			
Informações relevantes:						
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>14</b>	Data evento:	12/09/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 690.000,00			
	Endereço:		RUA CONCEIÇÃO 841 , AP 24			
	Bairro:		CAMBUI	Cidade/UF: CAMPINAS-SP		
	Fonte/Telefone		MONTECASTELO/19-3234-9205			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex			
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)	130,00	Valor unit, R\$ 5.307,69
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 14		Vaga(s)	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input type="checkbox"/> 1 Vaga			
Informações relevantes:						
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>15</b>	Data evento:	21/12/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 670.000,00			
	Endereço:		R, ANTONIO CEZARINO, 591 AP 51			
	Bairro:		CENTRO	Cidade/UF: CAMPINAS/SP		
	Fonte/Telefone		PROVPECTUM 19-2514-4000			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex			
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)	137,00	Valor unit, R\$ 4.890,51
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 15		Vaga(s)	<input type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga			
Informações relevantes:						
<b>Dado amostral nº:</b>	<b>16</b>	Data evento:	21/12/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 700.000,00			
	Endereço:		AV. DONA LIBÂNIA, 1897, AP 62			
	Bairro:		CENTRO	Cidade/UF: CAMPINAS/SP		
	Fonte/Telefone		PROVPECTUM 19-2514-4000			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex			
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)	142,00	Valor unit, R\$ 4.929,58
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 16		Vaga(s)	<input type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga			
Informações relevantes:						

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO										
Dado amostral nº:	17	Data evento:	21/12/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido					
		Valor venda/oferta:	R\$ 700.000,00							
	Endereço:		R. IRMA SERAFINA, APTO 81							
	Bairro:		CAMBUI	Cidade/UF:		CAMPINAS/SP				
	Fonte/Telefone		PROVECTUM 19-2514-4000							
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex							
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)	165,00	Valor unit.	R\$ 4.242,42			
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular							
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.							
Foto elemento 17		Vaga(s)	<input type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga							
Informações relevantes:										
Dado amostral nº:	18	Data evento:	21/12/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido					
		Valor venda/oferta:	R\$ 700.000,00							
	Endereço:		R. IRMA SERAFINA, APTO 52							
	Bairro:		CAMBUI	Cidade/UF:		CAMPINAS/SP				
	Fonte/Telefone		PROVECTUM 19-2514-4000							
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex							
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)	165,00	Valor unit.	R\$ 4.242,42			
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular							
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.							
Foto elemento 18		Vaga(s)	<input type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga							
Informações relevantes:										
Dado amostral nº:	19	Data evento:	21/12/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido					
		Valor venda/oferta:	R\$ 750.000,00							
	Endereço:		RUA BOAVENTURA DO AMARAL, 987 AP 61							
	Bairro:		CENTRO	Cidade/UF:		CAMPINAS/SP				
	Fonte/Telefone		PROVECTUM 19-2514-4000							
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex							
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)	150,00	Valor unit.	R\$ 5.000,00			
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular							
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.							
Foto elemento 19		Vaga(s)	<input type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga							
Informações relevantes:										
Dado amostral nº:	20	Data evento:	21/12/2016	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido					
		Valor venda/oferta:	R\$ 600.000,00							
	Endereço:		RUA BARÃO DE JAGUARA, 504 AP 91							
	Bairro:		CENTRO	Cidade/UF:		CAMPINAS/SP				
	Fonte/Telefone		PROVECTUM 19-2514-4000							
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Convencional <input type="checkbox"/> Cobertura <input type="checkbox"/> Duplex							
	Área Total (m²):		0,00	Área Útil(m²)	190,00	Valor unit.	R\$ 3.157,89			
	Estado de Conservação		<input checked="" type="checkbox"/> Bom ou Ótimo <input type="checkbox"/> Ruim ou Regular							
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.							
Foto elemento 20		Vaga(s)	<input type="checkbox"/> 2 Vagas ou mais <input checked="" type="checkbox"/> 1 Vaga							
Informações relevantes:										

## Anexo E - Tratamento de dados

**Número de variáveis independentes testadas: 06.**

- ✓ **Área Útil**- Quantitativa negativa em relação a variável dependente, contínua. Ou seja, quanto maior a área privativa, menor o valor unitário.
- ✓ **Localização** - Dicotômica positiva em relação a variável dependente, discreta. Localização boa / ótima – 1, regular / ruim - 0.
- ✓ **Vaga de garagem** - Quantitativa positiva em relação a variável dependente, discreta. Quanto maior o nº de vagas de estacionamento maior será o valor unitário do imóvel.
- ✓ **Estado de conservação** - Dicotômica positiva em relação a variável dependente, discreta. Ótima / bom - 1, regular / ruim - 0.
- ✓ **Padrão de Acabamento**- Proxi, positiva em relação a variável dependente, discreta. Quanto melhor o padrão maior o valor unitário.
- ✓ **Idade Aparente**- Quantitativa negativa em relação a variável dependente, contínua. Ou seja, quanto maior a idade, menor o valor unitário.
  
- ✓ **Variável dependente** – Valor unitário.

Após a realização dos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais influenciam na composição dos valores dos imóveis nesta região e data, são:

- ✓ **Área privativa;**
- ✓ **Padrão de Acabamento;**
- ✓ **Número de vagas**

**Memória de cálculo:**

**Modelo:**

**Data de Referência:**

quarta-feira, 8 de fevereiro de 2017

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 20
- Número de dados considerados: 17

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9834418 / 0,9814983
- Coeficiente Determinação: 0,9671579
- Fisher-Snedecor: 127,61
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 64% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo: 0**

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área privativa	1/x	15,44	0,01
• Padrão de acabamento	x	2,94	1,15
• Nº de vagas	x	4,23	0,10

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unitário = e^( +7,255367935 +106,4469705 / Área privativa +0,1983622571 \* Padrão de acabamento +0,09650290011 \* Nº de vagas)

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área privativa		
Padrão de acabamento	-0,07	0,66
Nº de vagas	0,30	0,68
Valor Unitário	0,91	0,97
• Padrão de acabamento		
Nº de vagas	0,49	0,21
Valor Unitário	0,25	0,63
• Nº de vagas		
Valor Unitário	0,60	0,76

**Resultado da avaliação para um apartamento no Place Magnólia com três vagas:**

Estimativas		Dados do imóvel avaliando - 1/1	
<b>Valor RNA</b> Unitário 0,00 Total 0,00		<b>Variáveis</b> Área privativa 106,00 Padrão de acabamento 2,40 Nº de vagas 3	
<b>Valor Unitário</b> Mínimo IP (7,46%) 7.669,73 Mínimo IC (3,48%) 7.999,87 Médio 8.287,90 Máximo IC (3,60%) 8.586,29 Máximo IP (8,06%) 8.955,90		<b>Endereço</b>	
<b>Valor Total</b> Mínimo IP 812.991,44 Mínimo IC 847.986,95 Médio 878.517,75 Máximo IC 910.147,76 Máximo IP 949.325,40			
<b>Campo de Arbítrio</b> <b>Parâmetros</b> Nível de Confiança 80% Estimativa pela Moda			
<b>Coeficientes</b> Correlação 1 - 0,9834418 / 0,98			

**Valor de Mercado do apartamento com três vagas:  
 R\$ 791.000,00 (Setecentos e Noventa e Um Mil Reais).**

Adotou-se o valor de mercado como sendo o valor médio resultante da inferência estatística com um desconto de 10% referente ao fator oferta.

Valor arredondado não ultrapassando 1%.

**Resultado da avaliação para um apartamento no Place Magnólia com duas vagas:**

Estimativas		Dados do imóvel avaliando - 1/1	
<b>Valor RNA</b>		<b>Variáveis</b>	
Unitário	0,00	Área privativa	106,00
Total	0,00	Padrão de acabamento	2,40
<b>Valor Unitário</b>		Nº de vagas	2
Mínimo IP (7,48%)	6.962,35	<b>Endereço</b>	
Mínimo IC (3,53%)	7.259,82		
Médio	7.525,47		
Máximo IC (3,66%)	7.800,84		
Máximo IP (8,09%)	8.134,14		
<b>Valor Total</b>			
Mínimo IP	738.009,77		
Mínimo IC	769.541,42		
Médio	797.700,49		
Máximo IC	826.889,96		
Máximo IP	862.219,05		
<b>Campo de Arbitrio</b>			
<b>Parâmetros</b>			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa pela	Moda		
<b>Coefficientes</b>			
Correlação	1 - 0,9834418 / 0,98		

**Valor de Mercado do apartamento com duas vagas:**

**R\$ 718.000,00 (Setecentos e Dezoito Mil Reais).**

Adotou-se o valor de mercado como sendo o valor médio resultante da inferência estatística com um desconto de 10% referente ao fator oferta.

Valor arredondado não ultrapassando 1%.

**Valor da vaga de estacionamento:**

R\$	791.000,00	COM 3 VAGAS
R\$	718.000,00	COM 2 VAGAS
R\$	73.000,00	VALOR DA VAGA



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

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

Processo Nº1005259-68.2015.8.26.0604

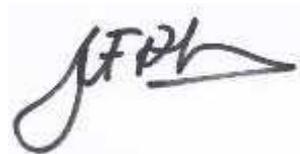
Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU A25452-5, Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, Auxiliar / Perito nomeado nos Autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** requerida por **BANCO SAFRA** contra **RODOFORT S/A E OUTRO**, atendendo aos despachos contidos nos autos, vem mui respeitosamente apresentar os Esclarecimentos solicitados e muito respeitosamente expor o que se segue:

1 – Pedimos sinceras desculpas ao Magistrado e aos Funcionários do Cartório em função do equívoco cometido que, nesta ocasião temos a oportunidade de reparar.

Aproveitamos para agradecer mais uma vez a confiança depositada e apresentamos nossas sinceras saudações ao Excelentíssimo Magistrado e a todos os funcionários do Cartório.

Nestes termos, pede deferimento.

Campinas, 22 de março de 2017.



Marcos Frederico Rocha e Cunha  
Perito Judicial - IBAPE-SP 1452

R. Alvares Machado, 460, Sala 72, Centro – Campinas – SP  
Fones 19-9.96104388-32586414-32584388  
[www,inspectio.com.br](http://www.inspectio.com.br)

**Resultado da Avaliação do Imóvel para a Vaga Dupla:**

Valor de Mercado da vaga de estacionamento da matrícula **105.355**:

Valor de 100% do imóvel: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, matrícula **105.355** - Vaga de garagem nº **24/25**, localizada no subsolo do Edifício Place Magnólia, situado à Rua Dr. Emílio Ribas nº. 181, Cambuí - Campinas – SP.

**R\$ 146.000,00 (Cento e Quarenta e Seis Mil Reais).**

Data de referência – Fevereiro de 2017.

**Resultado da Avaliação do Imóvel para a Vaga Simples:**

Valor de Mercado da vaga de estacionamento da matrícula **105.397**:

Valor de 100% do imóvel: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, matrícula **105.397** - Vaga de garagem nº **79**, localizada no pavimento térreo do Edifício Place Magnólia, situado à Rua Dr. Emílio Ribas nº. 181, Cambuí - Campinas – SP.

**R\$ 73.000,00 (Setenta e Três Mil Reais).**

Data de referência – Fevereiro de 2017.

### **Cálculo da Fração de 50% dos imóveis.**

Como o objeto da avaliação trata-se de uma fração ideal, temos que fazer algumas considerações:

Mercadologicamente está comprovado que a comercialização de partes ideais de imóveis é diferente da negociação do bem como um todo, visto que o interesse fica praticamente restrito aos proprietários das outras partes.

Fica claro que nestas condições, o bem avaliando (fração) não está inserido num mercado de concorrência perfeita, caracterizado pela existência de um número elevado de compradores e de vendedores.

Devemos, portanto, à semelhança de diversas outras situações em que os imóveis apresentam alguma característica que os "discriminem" do mercado normal (como, por exemplo, o caso de terrenos encravados), atribuir um **FATOR DE DESVALORIZAÇÃO**, com fundamentação técnica e de mercado, o que foi buscado nos leilões efetuados por Bancos, e nas ações necessárias para se fazer a negociação sem o ônus de se tratar da fração ideal.

Assim, para adequar o valor da fração ideal calculado matematicamente a partir dos dados de mercado, será feito estudo econômico baseado no procedimento jurídico necessário para compromissar todos os coproprietários a venderem conjuntamente suas partes, chamados Ação de Extinção de Condomínio, e repartirem o fruto da venda segundo as frações ideais respectivas, cujas premissas básicas são:

Prazo médio da ação de extinção de condomínio, incluindo período a decorrer até o imóvel ser efetivamente arrematado: 6 anos - Taxa de desconto: 12% aa. (taxa usualmente utilizada pelo poder judiciário e que tem sido acatada pelos assistentes técnicos de outras partes e pelo Perito Judicial).

Fórmula da matemática financeira – **Matrícula 105.355:**

Valor atual = Valor futuro /  $(1 + i)^n$ , sendo:

Valor Futuro: o valor obtido ao final da ação = fração matemática.

Valor atual de 50% (R\$146.000,00 x 0,50): o valor na data de hoje da fração ideal = R\$73.000,00

i: taxa de desconto (12% aa)

n: prazo total (6 anos)

Avaliação :

**Valor de 100% do imóvel = R\$146.000,00 – Matrícula 105.355**

Valor da fração matemática 50,00% do imóvel = **R\$73.000,00.**

Período da ação de extinção de condomínio = 6 anos

Taxa de desconto = 12% aa (aceita judicialmente).

Valor do imóvel = R\$146.000,00 como todo.

R\$73.000,00 /  $(1 + 0,12)$  elevado a sexta potência = R\$36.984,07.

**Ou em números redondos – R\$37.000,00 (Trinta e Sete Mil Reais).**

Fórmula da matemática financeira – **Matrícula 105.397:**

Valor atual = Valor futuro /  $(1 + i)^n$ , sendo:

Valor Futuro: o valor obtido ao final da ação = fração matemática.

Valor atual de 50% (R\$73.000 x 0,50): o valor na data de hoje da fração ideal = R\$36.500,00

i: taxa de desconto (12% aa)

n: prazo total (6 anos)

Avaliação :

**Valor de 100% do imóvel = R\$73.000,00 – Matrícula 105.397**

Valor da fração matemática 50,00% do imóvel = **R\$36.500,00.**

Período da ação de extinção de condomínio = 6 anos

Taxa de desconto = 12% aa (aceita judicialmente).

Valor do imóvel = R\$73.000,00 como todo.

$R\$36.500,00 / (1 + 0,12)$  elevado a sexta potência = R\$18.492,04.

**Ou em números redondos – R\$18.500,00 (Dezoito Mil e Quinhentos Reais).**

**Recapitulando:**

Resultado da avaliação de 100% do imóvel da matrícula **105.355** do 1º Registro de Imóveis de Campinas:

**100% do imóvel - R\$146.000,00 (Cento e Quarenta e Seis Mil Reais).**

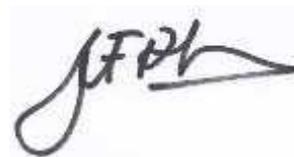
**Fração de 50% do Imóvel - R\$37.000,00 (Trinta e Sete Mil Reais).**

Resultado da avaliação de 100% do imóvel da matrícula **105.397** do 1º Registro de Imóveis de Campinas:

**100% do imóvel - R\$73.000,00 (Setenta e Três Mil Reais).**

**Fração de 50% do Imóvel - R\$18.500,00 (Dezoito Mil e Quinhentos Reais).**

Campinas, 22 de março de 2017.



Marcos Frederico Rocha e Cunha  
Perito Judicial - IBAPE-SP 1452