

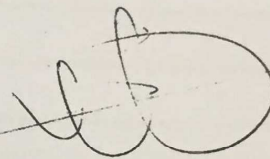
Doc 11  
1170

DOC 11

Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS

1222  
p

J. J. g. m.  
Int.  
267<sup>o</sup> 116  


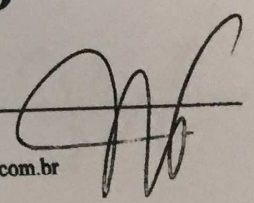
114 FCRS-16.00015895-2 26016 1310 30

AUTOS : 0038740-40.2004.8.26.0114  
ORDEM : 2.645/04  
AÇÃO : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO  
AUTOR : JOSÉ MILTON DA COSTA  
RÉU : JOSÉ ANTÔNIO DA SILVEIRA

**HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE**, Engenheiro Civil,  
Perito Judicial, após o exame dos Autos, vistorias com registro fotográfico,  
pesquisas e confrontação de documentos disponíveis, pesquisas atualizadas do  
mercado imobiliário na situação paradigma em questão, estudos e análises,  
vem perante V.Exa. respeitosamente apresentar o seguinte:

## = LAUDO AVALIATÓRIO =

Laudo Avaliatório - Proc.nº 2645.04 - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.1  
Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

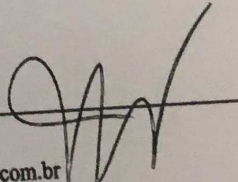


1171

Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

Nº	ITEM	FLS.
	<b>ÍNDICE</b>	
		1223 p
1 -	OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO AVALIATÓRIO.....	3
2 -	REAVALIAÇÃO JUDICIAL.....	3
3 -	TRABALHOS DA PERÍCIA.....	4
4 -	DOCUMENTOS DOS AUTOS.....	4
5 -	ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DOS AUTOS.....	6
6 -	VISTORIA.....	8
6.1 -	ROTEIRO DA PERÍCIA - ANEXO I.....	8
6.2 -	RODOVIA ADALBERTO PANZAN.....	8
6.3 -	FICHA DE VISTORIA.....	8
6.4 -	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO.....	11
6.5 -	AEROFOTO.....	12
6.6 -	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	13
7 -	FONTES PESQUISADAS.....	13
8 -	AVALIAÇÃO NO ESTADO ENCONTRADO.....	13
9 -	QUESITOS.....	14
9.1 -	QUESITOS ÀS FLS.364/367.....	14
9.2 -	QUESITOS ÀS FLS.1212/1215.....	16
10 -	ENCERRAMENTO.....	18

Laudo Avaliatório - Proc.nº 2645.04 - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.2  
Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br



ASSOCIADOS  
TA - IMOBILIÁRIO

ITO DA 4ª VAR  
JLO.

PROTOCOLO  
CAMPINAS-SP

17 2015

ira Nogueira  
a 206038

evidamente q  
pigrafada, pro  
S LTDA, er  
i de Vossa E  
querer o que

JURÍDICO

CÓDIGO

IR da  
los be  
nos e  
le tít  
do f

1172

51 11

ASSOCIADOS  
TA - IMOBILIÁRIO

ITO DA 4ª VA  
JLO.

PROTOCOLO  
E CAMPINAS - SP

UT 2015

eira Nogueira  
ila 06058

devidamente  
epigrafada,  
ES LTDA,  
a de Vossa  
querer o q

JURÍD  
CÓDIG

do IR  
dos  
elhos  
de  
d

Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1 - **OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO AVALIATÓRIO**

Trata-se da Ação Ordinária movida por José Milton da Costa contra José Antônio da Silveira, feito nos Autos 0038740-40.2004.8.26.0114 (nº de ordem 2.645/04) da R.4ª Vara Cível de Campinas.

O presente Laudo Avaliatório tem por objetivo avaliação técnica atualizada de mercado de venda do imóvel especificado do Auto de Penhora e Depósito às fls.168, descrito como área H3, desmembrada da área H1, localizada na projeção dos kms 100+132,44 e 99+794,24m da lateral direita da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), sentido Interior - Capital, Campinas/SP, possuindo área tabular de terreno igual a 204.515,958m² na matrícula 91.244 do 2º CRI de Campinas.

Os trabalhos da perícia já estão expostos às fls.1199/1207.

Não adentramos em aspectos jurídicos, testemunhais e/ou outros que extrapolam o âmbito dos referidos trabalhos.

2 - **REAVALIACÃO JUDICIAL**

O Autor juntou cópia da avaliação judicial do imóvel subjuice às fls.406/458, realizada no Laudo Pericial dos Autos 114.01.1977.031739-0 da R.8ª Vara Cível pelo Perito Judicial Eng<sup>o</sup> Eduardo Carlos Gomes Zuanella, resultando em R\$ 107,98/m² para dezembro/2009.

O Réu juntou cópia da avaliação judicial da matrícula nº 85.560 (ao lado do imóvel subjuice) às fls.508, realizada nos Autos 90900-82.2005 da R.3ª Vara da Justiça do Trabalho pelo Oficial de Justiça Vicente P. Ferreira, resultando em R\$ 220,00/m² para junho/2011.

A Excipiente juntou cópia da avaliação particular de área maior (que inclui o subjuice) às fls.942/956, realizada pelo Arq<sup>o</sup> Sérgio L. Sampaio, resultando em R\$ 645,00/m² para agosto/2013.

A reavaliação judicial ficou a cargo do signatário no R.Despacho às fls.1194 - em substituição ao determinado às fls.360 - que sente-se muito honrado com a nomeação.

O Autor indicou os ilustres Peritos Ricardo José Antunes de Vasconcellos e Francisco José Chagas Pisani Filho como assistentes técnicos - em substituição às fls.364 - formulou 15 quesitos às fls.364/367 e, ainda, mais 10 quesitos às fls.1212/1216.

1173

51 12

ASSOCIADOS  
TA - IMOBILIÁRIO

ITO DA 4ª VARA  
JLO.

PROTOCOLO  
E CAMPINAS-SP

UT 2015

eira Nogueira  
ila 06038

Eng.º Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

### 3 - TRABALHOS DA PERÍCIA

Os trabalhos da perícia já estão expostos às fls.1199/1207. 1225  
p  
O roteiro iniciou-se com a comunicação antecipada das vistorias às Partes conforme Anexo I.

A análise dos aspectos de engenharia extraídos dos documentos dos Autos está complementada conforme Anexo II.

As constatações in loco foram realizadas através de ficha de vistoria, planta de localização, aerofoto e registro fotográfico, inclusive com planta de direção das fotos e legendas explicativas conforme Anexo III.

A aferição gráfica dos componentes adotados nas áreas de avaliação (servidões, ocupações e área livre, que totalizam a área tabular) está exposta conforme Anexo IV.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação detalhada e atualizada do mercado de compra e venda de imóveis similares inseridos na região de avaliação, tendo a perícia percorrido as imediações para verificação dos elementos comparativos compatíveis, coleta de informações, determinação da situação paradigma, anotação de anúncios e/ou placas e dados dos imóveis em oferta e/ou vendidos, fotos, localização em planta, apuração dos fatores incidentes e determinação do valor unitário homogeneizado final de terreno (Vuf) conforme Anexo V.

Os elementos que fogem tecnicamente à referida situação paradigma foram descartados de plano pela perícia.

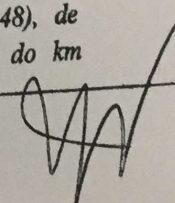
Por fim, apresentamos a avaliação técnica atualizada de mercado de venda do imóvel subjude na situação encontrada das vistorias em atendimento ao R.Despacho às fls.1194 e respostas aos quesitos.

### 4 - DOCUMENTOS DOS AUTOS

Relacionamos os documentos dos Autos, que serviram de base para vistorias, confrontações e análises técnicas da perícia:

- Auto de Penhora e Depósito de 30/03/2009 - fls.168;
- Certidão de 29/05/2012 da matrícula nº 91.244 do 2º CRI de Campinas, onde consta a última descrição tabular do subjude disponível nos Autos:

*“IMÓVEL: - Área H3, desmembrada da Área H1, localizada na lateral direita da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), sentido Interior - Capital, na projeção dos kms 100+132,44m e 99+794,24m, neste município e comarca de Campinas - SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, com área total de 204.515,958m², que assim se descreve e caracteriza: inicia-se no ponto 9, localizado na lateral direita da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), de propriedade do DERSA, sentido Interior - Capital, na projeção do km*



Lauda Avaliatório - Proc.nº 2645.04 - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.4  
Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

devidamente qua  
epigrafada, prop  
ES LTDA, em  
a de Vossa Ex  
equerer o que s

≡ JURÍDICA

CÓDIGO C

do IR da  
dos be  
elhos e  
de tit  
do

1174

11/12

SSOCIADO  
A - IMOBILIÁRI

TO DA 4ª V  
LO.

PROTOCOLO  
CAMPINAS-SP

JT 2015

eira Nogueira  
da 06058

devidament  
epigrafada,  
ES LTDA  
ça de Voss  
equerer o

E JURÍ  
D CÓDIO

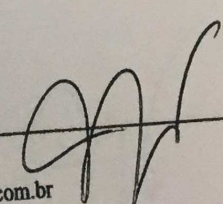
do IR  
dos  
velhos  
o de  
o d

Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

99+794,24m, por onde segue em curva à direita com distância desenvolvida de 53,29m até o ponto 10; segue em linha reta com rumo 84°33'35"NW e distância de 325,47m até o ponto 11, sendo que do ponto 9 ao ponto 11 <sup>1226</sup> confronta com a faixa de domínio da antiga Estrada Campinas - Monte Mor (de propriedade do DER); deflete à direita e segue em linha reta com rumo 23°48'39"NW e distância de 87,70m até o ponto 12; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 18°35'52"NW e distância de 40,31m até o ponto 13; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 11°28'19"NW e distância de 300,00m até o ponto 14; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 15°33'27"NW e distância de 140,36m até o ponto 15; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 20°56'03"NW e distância de 13,20m até o ponto 72, sendo que do ponto 11 ao ponto 72 confronta com o Ramal Férreo Boa Vista a Replan, de propriedade da FEPASA - Ferrovia Paulista S/A; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 79°30'31"SE e distância de 53,34m até o ponto 71; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 82°52'30"NE e distância de 24,19m até o ponto 70, deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 36°52'12"NE e distância de 35,00m até o ponto 69; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 46°38'12"NE e distância de 5,57m até o ponto 76; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 27°0'40"SE e distância de 143,52m até o ponto 75; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 47°13'14"SE e distância de 184,86m até o ponto 74; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 81°23'38"SE e distância de 349,97m até o ponto 73; segue em curva à direita com distância desenvolvida de 338,20m até o ponto 9, ponto inicial do presente memorial, sendo que do ponto 73 ao ponto 9 confronta com o limite da faixa de domínio da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), de propriedade do DERSA, perfazendo assim uma área superficial de 204.515,958m<sup>2</sup> - INCRA n° 624.047.014.311-0" - fls.560/563 (grifos nossos).

Consta no registro R.2/91244 que a Petrobrás Fertilizantes S/A instituiu uma servidão de passagem para construção do Gasoduto Brasil - Bolívia (Gasbol), possuindo a área igual a 6.764,00m<sup>2</sup> (fls.560/v° dos Autos).

- Croqui de área maior, onde está inserido o imóvel subjudice, indicando testada para rodovia, fundos para linha férrea, numeração de glebas de 1 a 5, matrículas e áreas tabulares - fls.955;
- Projeto de "centro logístico aduaneiro" de área maior, onde está inserido o imóvel subjudice - fls.956.



Laudo Avaliatório - Proc.n° 2645.04 - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.5  
Av.Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

**5 - ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DOS AUTOS**

Passamos à análise dos aspectos técnicos extraídos dos documentos dos Autos e relacionados nos itens anteriores.

a) Confrontantes

Verificamos que o título dominial descreve os seguintes imóveis confrontantes na linha perimetral às fls.560:

VÉRTICES	CONFRONTANTE
9 até 11	DER
11 até 72	FEPASA
72-73	não indicado
73-9	DERSA

Neste caso, a perícia adotou as confrontações apresentadas no croqui de área maior às fls.955, onde está inserido o imóvel subjudice, conforme croqui juntado ao **Anexo II**.

b) Avaliação Judicial da R.8ª Vara Cível (fls.406/458)

- foi elaborada por Engenheiro Civil;
- baseia-se em pesquisa de mercado com 9 elementos comparativos;
- procedeu à homogeneização pela estatística descritiva;
- utilizou o tratamento por fatores do Método Comparativo Direto;
- segue os critérios de avaliação da época da ABNT e do IBAPE/SP.

c) Avaliação da Justiça do Trabalho (fls.508)

- foi elaborada por Oficial de Justiça;
- considerou a avaliação da área tabular de terreno menos a servidão;
- não apresentou pesquisa de mercado.

1176  
112  
ASSOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO  
TO DA 4ª VARA  
LO.  
PROCOLO  
E CAMPINAS-SP  
UT 2015  
eira Nogueira  
da 206039

Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

d) Avaliação Particular (fls.942/956)

- foi elaborada por Arquiteto;
- baseia-se em pesquisa de mercado com 12 elementos comparativos;
- não procedeu à homogeneização (estatística descritiva e/ou inferencial);
- extraiu a média aritmética simples de valores unitários.

e) Projeto de "centro logístico aduaneiro" (fls.956)

- indica o norte para o "lado", quando o correto é para "cima";
- o perímetro não confere com a área maior indicada às fls.955;
- possui sistema viário projetado, não executado e sem informar as diretrizes municipais;
- o traçado não retilíneo com a legenda denominada "faixa de servidão CPFL - Linha de Transmissão" está indicado em posição diferente da encontrada nas vistorias ao Anexo III. A "correção" desse traçado implica na inviabilização da construção de galpões da forma que estão projetados (galpões projetados sobre faixa edificante);
- não há indicação da passagem e "contorno" da Rua Um (e nem da rua interna);
- não há indicação das ocupações de terceiros que atingem o imóvel subjuídice conforme encontrado nas vistorias ao Anexo III (ocupações da faixa de terreno ao longo da Rua Um);
- difere do projeto disponibilizado na internet através do site <http://archarquitetura.com.br/fotos.php?idfotos=64> conforme juntado ao Anexo II.

Vide documentos ao Anexo II e registro fotográfico ao Anexo III.

6 - VISTORIA

6.1 - ROTEIRO DA PERÍCIA - ANEXO I

A perícia comunicou previamente as vistorias do imóvel subjudice conforme exposto ao Anexo I.

6.2 - RODOVIA ADALBERTO PANZAN

O trecho da rodovia que consta na matrícula nº 91.244 do 2º CRI de Campinas às fls.560, descrito como "Rodovia dos Bandeirantes (SP-348)" e onde o imóvel subjudice está localizado, passou a receber a denominação de "Rodovia Adalberto Panzan (SPI-102/330)" por meio da Lei nº 10.608 de 19 de junho de 2000.

Trata-se de via pública de interligação entre o km 102 da Rodovia Anhanguera e o km 95 da Rodovia dos Bandeirantes com 7.440 metros de extensão.

6.3 - FICHA DE VISTORIA

Apresentamos a ficha de vistoria preenchida em campo pelo signatário:

data da vistoria: 19/01/2016

acompanhamento: ilustre assistentes do Autor e Sr. José - que identificou-se como "caseiro" do imóvel

a) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

LOCALIZAÇÃO

local: Via em terra marginal da lateral direita da Rodovia Adalberto Panzan - entre kms 100 e 99 do trecho anteriormente descrito como Rodovia dos Bandeirantes (ora designada como Rua Um)

identificação: Área H3 desmembrada da Área H1

município: Campinas/SP

acesso: através da Rua Niase Cury Zakia - bairro Bela Vista - passando por baixo de 2 viadutos da Rod. Adalberto Panzan, até chegar na porteira (entrada) do imóvel

DOCUMENTAÇÃO

vide itens 4, 5 e Anexo II



CONFRONTANTES

frente: via em terra marginal a rodovia  
lado esquerdo: matrícula 85.560 (gleba 1 às fls.955)  
lado direito: matrícula 99.143 e 99.144 (glebas 3 e 4 às fls.955)  
fundos: via em terra e linha férrea (linha abandonada)

1230  
P

PADRÃO DA REGIÃO

baixo

USO DA REGIÃO

residencial  
industrial

OCUPAÇÃO PREDOMINANTE:

unifamiliar  
empresas

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

luz pública  
sem guias e sarjetas  
sem pavimentação (rua em terra)  
linha de ônibus 254 - Pq.Universal / Term. Mercado I via FAC II e Term. Metropolitano

ZONA

rural (consta na PMC como "Z3" - vide planta ao Anexo II)  
CCIR às fls.560

DIMENSÕES DO TERRENO

vide planta ao Anexo IV

ÁREA DE AVALIAÇÃO	
TIPO	ÁREA (m <sup>2</sup> )
SERVIDÃO DE PASSAGEM DE LINHA DE TRANSMISSÃO	29.001,000
SERVIDÃO DE PASSAGEM DE GASODUTO	6.764,000
ÁREA OCUPADA POR TERCEIROS JUNTO A RUA UM	36.744,000
ÁREA LIVRE	132.006,958
ÁREA TABULAR TOTAL	204.515,958

Laudo Avaliatório - Proc.nº 2645.04 - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.9  
Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

ASSOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VA  
LO.

PROTOCOLO  
CAMPINAS-SP

UT 2015

eira Nogueira  
ila 06058

devidamente  
epigrafada,  
RES LTDA,  
iça de Vossa  
requerer o q

DE JURÍD  
O CÓDIG

o do IR  
la, dos  
velhos  
ão de  
ito d

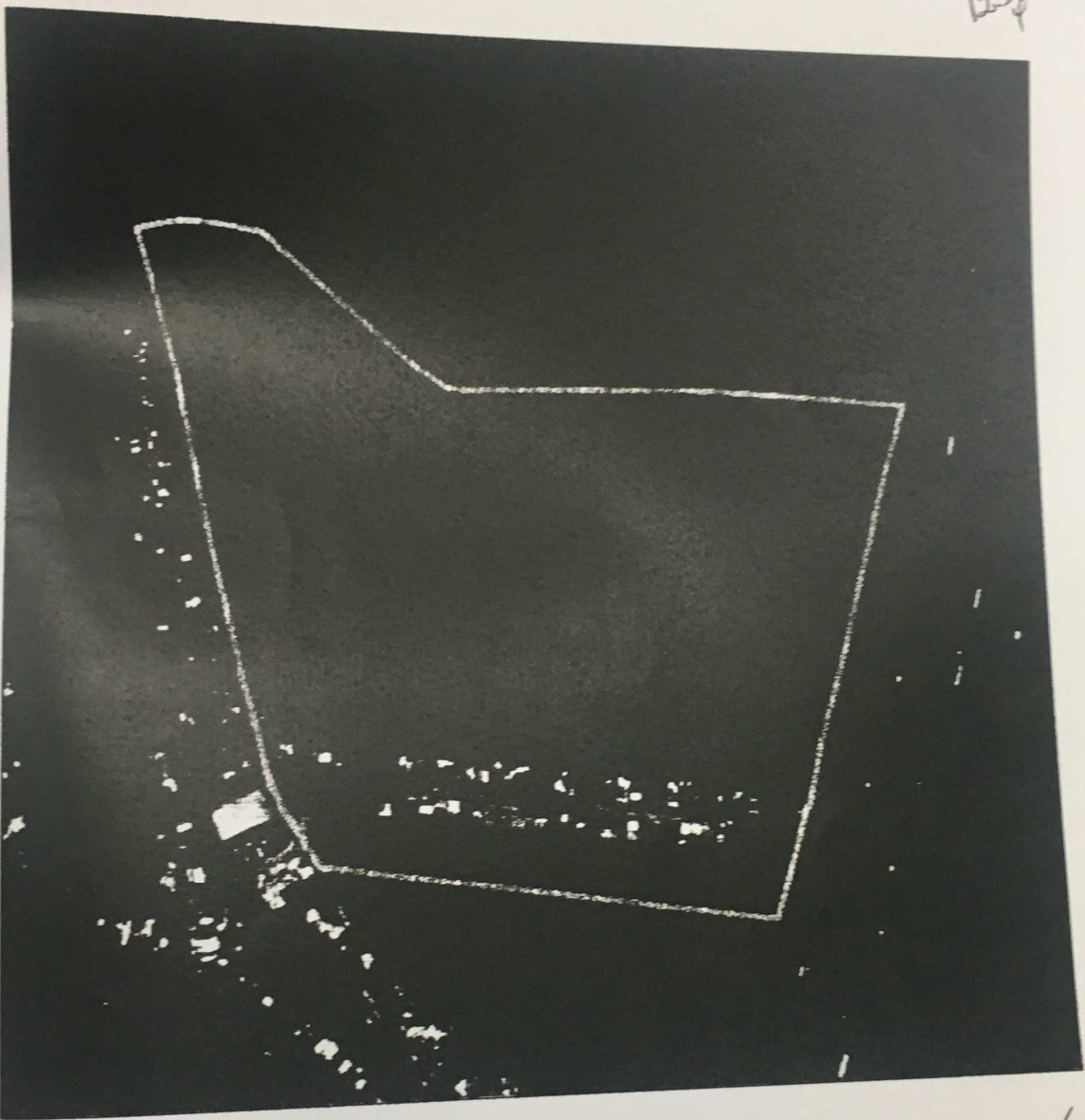
1179

Engº Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

6.5 - **AEROFOTO**

Fonte : Esquemático - Sem escala  
Base : Documentos dos Autos

1239



PROCOLO  
E CAMPINAS-SP  
UT 2015  
eira Nogueira  
ila 06078

devidamente qua  
epigrafada, prop  
TES LTDA, em  
ça de Vossa Ex  
requerer o que s

DE JURÍDICO  
O CÓDIGO

o do IR c  
la, dos b  
velhos  
ão de t  
nto do

Laudo Avaliatório - Proc.nº 2645.04 - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.12  
Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

1234

6.6 - **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Apresentamos o registro fotográfico das vistorias da perícia com planta e legendas explicativas ao **Anexo III**.

7 - **FONTES PESQUISADAS**

No presente caso utilizamos o "Método Comparativo Direto de Valores de Mercado".

Trata-se de um método direto, ou seja, permite que o valor do terreno seja apurado com base em pesquisa de mercado obtida em diferentes fontes entre imobiliárias, corretores e proprietários, considerando a semelhança da situação, destinação, forma, aproveitamento e características físicas de imóveis ofertados e/ou recentemente vendidos na região.

Assim, dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor por comparação direta, que retrate o mercado imobiliário local.

O critério de avaliação e os fatores de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas e conceitos correntes da *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* e, também, dos conceitos estabelecidos pelo *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, do qual o signatário é Membro Titular e participou do seletivo grupo que fez a primeira revisão das Normas Técnicas no ano de 1995.

Vide critério de avaliação, situação paradigma e pesquisa de mercado ao **Anexo V**.

8 - **AVALIAÇÃO NO ESTADO ENCONTRADO**

Considerando-se as planilhas de cálculo ao **Anexo V**, temos que a avaliação técnica atualizada de mercado de venda do imóvel subjude na situação encontrada das vistorias (V) resulta em:

V = R\$ 27.477.405,00 para dezembro/2015

Eng.º Civil *Herói João Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

9 - QUESITOS

9.1 - QUESITOS ÀS FLS.364/367

1 - Informar o Sr. Perito qual a circunscrição imobiliária a qual o imóvel pertence.

**RESPOSTA:** Trata-se da matrícula 91.244 do 2º CRI às fls.560/563.

2 - Informar o Sr. Perito os dados topográficos do imóvel.

**RESPOSTA:** A topografia é do tipo suave/plano.

3 - Informar o Sr. Perito se a área periciada encontra-se demarcada. Se positivo. Descrevê-la.

**RESPOSTA:** O fechamento das divisas é parcial por cerca de arame.

4 - Informar o Sr. Perito se o imóvel possui pavimentação e se é de fácil acesso.

**RESPOSTA:** A rua é marginal a Rodovia Adalberto Panzan, em terra e o acesso é feito passando por baixo de dois viadutos (fotos 1 até 3).

5 - Informar o Sr. Perito se existem benfeitorias no imóvel. Se positivo, relacionar.

**RESPOSTA:** As benfeitorias (cerca e superfície gramínea) não possuem valor comercial em separado.

6 - Informar o Sr. Perito se existe rede de água/esgoto e energia elétrica disponíveis no imóvel.

**RESPOSTA:** Sim, rede de energia elétrica (fotos 5 e 15).

7 - Informar o Sr. Perito se existe área de passagem comum entre o local periciado e as propriedades vizinhas.

**RESPOSTA:** Sim, possui rua interna (fotos 8 até 14, fotos 19 até 21 e foto 26).

8 - Informar o Sr. Perito se existe oleoduto ou qualquer outra servidão sobre a área periciada. Se positivo descrevê-las. Se as respectivas servidões influenciam negativamente na comercialização do imóvel.

**RESPOSTA:** Possui servidão de passagem de gasoduto (fotos 6 até 9) e de linha de transmissão (fotos 13, 14 e 18).

9 - Informar o Sr. Perito se existe restrição ambiental sobre o imóvel.

**RESPOSTA:** Não consta essa informação.

1181

1236  
e

ASSOCIADOS  
A - IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VARA CÍVIL  
ILO.

PROTOCOLO  
E CAMPINAS-SP  
JUL 2015  
ieira Nogueira  
ula 06055

a devidamente qual  
o epigrafada, propo  
TES LTDA, em  
nça de Vossa Exc  
requerer o que se

DE JURÍDICO  
DO CÓDIGO

o do IR d  
da, dos b  
velhos  
ção de t  
nto do

1182

*Eng.º Civil Herói João Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1234

10 - Informar o Sr. Perito se existem imóveis edificadas que fazem confrontação com a área periciada. Se positivo, relacionar. Se estes imóveis apresentam características de risco ao imóvel objeto desta perícia.

**RESPOSTA:** Há ocupações de terceiros que atingem o imóvel subjudice conforme encontrado nas vistorias ao **Anexo III** (ocupações da faixa de terreno ao longo da Rua Um).

11 - Informar o Sr. Perito se existem imóveis não edificadas que fazem confrontação com o objeto da perícia. Se positivo, relacioná-los.

**RESPOSTA:** Sim, tratando-se da gleba 4 do croqui às fls.955. A gleba 1 possui ocupação de terceiros, a gleba 3 possui a casa de caseiro e a gleba 5 não é confrontante.

12 - Informar o Sr. Perito o valor de mercado do imóvel.

**RESPOSTA:** Vide item 8 e pesquisa de mercado ao **Anexo V**.

13 - Informar o Sr. Perito qual o critério utilizado na avaliação do imóvel.

**RESPOSTA:** No presente caso utilizamos o "Método Comparativo Direto de Valores de Mercado".

14 - Traga o Sr. Perito fotos ilustrativas de todo o local objeto da perícia.

**RESPOSTA:** Apresentamos o registro fotográfico das vistorias da perícia com planta e legendas explicativas ao **Anexo III**.

15 - Informar o Sr. Perito se os elementos comparativos indicados na perícia anterior - Processo nº 2404/1997 - 8ª Vara Cível - pelo ilustre Perito Judicial Eduardo Carlos Gomes Zuanella foram comercializados pelos preços ofertados.

**RESPOSTA:** Não consta essa informação.

ASSOCIADOS  
A - IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VARA C  
ILO.

PROTOCOLO  
E CAMPINAS-SP

JUL 2015

ieira Nogueira  
ula 06.039

devidamente qu  
o epigrafada, pro  
TES LTDA, e  
nça de Vossa E  
requerer o que

DE JURÍDI

DO CÓDIG

lo do IR  
da, dos  
velhos  
ção de  
ento d

9.2 - QUESITOS ÀS FLS.1212/1215

1 - O imóvel está inserido na Zona 15, leia-se industrial, porém está como rural. Para exploração do mesmo aproveitando, seu zoneamento, há a necessidade, conforme legislação de Uso do Solo em Campinas, de cadastrar a área como urbana?

**RESPOSTA:** Sim.

2 - Se positiva a resposta, sabe-se que tal cadastramento, tem seu tempo médio de conclusão de aproximadamente 2 (dois) a 3 (três) anos. Este Expert entende que se a área em questão já estivesse cadastrada na Prefeitura Municipal de Campinas teria mais velocidade de venda?

**RESPOSTA:** A "velocidade de venda" depende de diversos fatores, além do "cadastramento como urbano".

A perícia procedeu a avaliação técnica atualizada de mercado de venda do imóvel subjudice na situação encontrada das vistorias.

3 - É sabido que o Brasil passa por uma recessão igual a 20 (vinte anos) atrás e que o mercado de imóveis foi duramente impactado. Este Expert compartilha com as pesquisas mercadológicas sobre o mercado imobiliário, que relata sobre a redução de preços dos imóveis em geral?

**RESPOSTA:** A pesquisa de mercado está exposta ao Anexo V.

4 - O imóvel em questão já foi levado à praça inúmeras vezes em valores crescentes entre uma praça e outra, e não houve demanda. Este Expert entende que se seu valor estivesse alinhado ao de mercado, o mesmo já poderia ter sido arrematado, ou ter sua chance aumentada?

**RESPOSTA:** Quanto à "velocidade de venda", vide resposta ao quesito 2 desta série.

5 - A vocação de uso do mesmo seria para indústria, ou, se houvesse interesse da Prefeitura, poderia alterar seu zoneamento para Interesse Social, Minha Casa Minha Vida. Tal mudança de zoneamento pode ser feito por decreto, com anuência do Ministério Público ou pela Câmara dos Vereadores. Tal mudança é viabilizada em no mínimo 3 anos, acrescidos mais 3 anos para aprovação nos órgãos ambientais, acrescidos mais 3 anos para entrega das unidades, perfazendo aproximados 9 anos, aproximados. O Sr. Expert entende que esta demora é desagregadora?

**RESPOSTA:** Quanto à "velocidade de venda", vide resposta ao quesito 2 desta série.

1184  
1238  
Eng.º Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

6 - No que tange o acesso, faz-se necessário fluir pelo bairro residencial do outro lado da rodovia, que não suporta veículos pesados. As ruas de acesso são estreitas. A foto Google demonstra isto claramente. Este Expert entende que este fator é negativamente importante?

**RESPOSTA:** O fator acesso foi considerado tecnicamente na avaliação conforme exposto ao Anexo V.

7 - Conforme demonstra a foto abaixo, na testada do imóvel em questão, passa um oleoduto. Entende o Sr. Expert que compromete seu uso?

**RESPOSTA:** O fator servidão foi considerado tecnicamente na avaliação conforme exposto ao Anexo V.

8 - Observa-se que na lateral esquerda da área passa uma linha de transmissão, que impossibilita qualquer tipo de edificação, observando 30m do eixo do mesmo para cada lado. Este fato, diminui em muito, seu potencial construtivo. A foto abaixo elucidada isto! Este Expert compartilha com esta opinião?

**RESPOSTA:** O fator servidão foi considerado tecnicamente na avaliação conforme exposto ao Anexo V.

9 - O único acesso ao imóvel avaliando é por uma ponte de estrutura baixa, que não passam veículos pesados. Este Expert entende isto como elemento desagregador?

**RESPOSTA:** Quanto ao fator acesso, vide resposta ao quesito 6 desta série.

10 - Temos aqui comprovado três relevantes fatos desagregadores ou até mesmo inviabilizadores para uso da área em qualquer finalidade, como: 10.1 - acessos, 10.2 - restrição em virtude oleoduto, 10.3 - perda construtiva pela linha de transmissão - torres de alta tensão. Encerrando estes quesitos direcionados ao Nobre Expert deste Juízo, me refiro ao tema, consignando minha opinião de que empreender neste imóvel é inviável pelo alto custo em contrapartidas. Ademais, pelo alto número de imóveis em oferta neste momento, o objeto deste só atrairia investidor se o valor do m2 fosse inferior a R\$80,00 (oitenta reais) por m2.

**RESPOSTA:** A perícia procedeu a avaliação técnica atualizada de mercado de venda do imóvel subjudice na situação encontrada das vistorias.

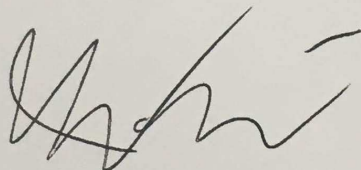
1185  
1299  
p

Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

10 - **ENCERRAMENTO**

Consta este *Lauda Avaliatório* de 18 folhas impressas no anverso, incluindo-se textos técnicos, ficha de vistoria, planta de localização e registro fotográfico com legendas explicativas, seguido dos anexos abaixo descritos, estando as demais folhas rubricadas e esta datada e assinada.

- Anexo I - Roteiro da Perícia
- Anexo II - Análise dos Documentos
- Anexo III - Registro Fotográfico
- Anexo IV - Áreas de Avaliação
- Anexo V - Fontes Pesquisadas



Campinas, 26/II/2016  
ass. Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente  
Perito Judicial  
Lauda Pericial n<sup>o</sup> 2.232

ASSOCIADOS  
A - IMOBILIÁRIO

TO DA 4<sup>a</sup> VARA C  
ILO.

PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Nogueira  
Cila 306059

á devidamente qua  
o epigrafada, prop  
RTES LTDA, em  
ença de Vossa Ex  
e requerer o que s

DE JURÍDICO

DO CÓDIGO

do do IR  
nda, dos b  
s velhos  
ção de  
ento do



1186

Eng<sup>o</sup> Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1240

ASSOCIADOS  
A - IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VAR  
ILO.

PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
Cota 06358

# ANEXO I

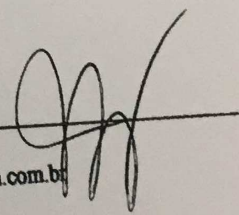
## ROTEIRO DA PERÍCIA

à devidament  
o epigrafada,  
RTES LTDA  
ença de Voss  
e requerer o

DE JUR

DO CÓD

do do  
nda, do  
s velh  
ção  
ento



11879

Herói

De:

Enviado em:

Para:

Assunto:

Prioridade:

Herói [heroi@terra.com.br]  
quarta-feira, 16 de dezembro de 2015 11:47  
'rick@vasc.com.br'; 'francisco.pisani@gmail.com';  
'fmauricioalmeida@aasp.org.br'; 'advogados@scarabeledegnes.com.br'  
PERÍCIA JUDICIAL DOS AUTOS 0038740-40.2004.8.26.0114

1241 6

Alta

Prezados Srs.

AUTOS : 0038740-40.2004.8.26.0114  
AÇÃO : ORDINÁRIA  
AUTOR : JOSÉ MILTON DA COSTA  
RÉU : JOSÉ ANTONIO DA SILVEIRA

Em cumprimento ao artigo 431A do CPC, informo que as vistorias judiciais serão realizadas em 19/01/2016, com saída do escritório do signatário na Avenida Guarani nº 866 – Campinas/SP às 9:00 horas

Atenciosamente

Engº Civil Herói Vicente

Perito Judicial



ASSOCIADOS  
A - IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VA  
ILO.

PROTOCOLO  
DE CAMPINAS - SP

OUT 2015

Nieira Nogueira  
CUIA 06038

á devidament  
o epigrafada  
RTES LTDA  
ença de Voss  
e requerer o

DE JUR

DO CÓD

do do  
nda, do  
s velh  
ção  
ento

11889

Herói

De:

Mail Delivery System [MAILER-DAEMON@mail-sr04-mia.tpn.terra.com]  
quarta-feira, 16 de dezembro de 2015 10:49  
heroi@terra.com.br  
Successful Mail Delivery Report  
details.txt; Message Headers.txt

1242  
y

Enviado em:

Para:

Assunto:

Anexos:

This is the mail system at host mail-sr04-mia.tpn.terra.com.

Your message was successfully delivered to the destination(s) listed below. If the message was delivered to mailbox you will receive no further notifications. Otherwise you may still receive notifications of mail delivery errors from other systems.

The mail system

<francisco.pisani@gmail.com>: delivery via  
gmail-smtp-in.l.google.com[74.125.21.27]:25: 250 2.0.0 OK 1450273761  
1185si4440424ywd.229 - gsmtip

<fmauricioalmeida@aasp.org.br>: delivery via  
asp-cluster.idc2.mandic.com.br[177.70.110.217]:25: 250 2.0.0 9CSHa2KzFzUzJ  
mail accepted for delivery

<rick@vasc.com.br>: delivery via mx-vip-02-farm74.uni5.net[177.185.202.36]:25:  
250 2.0.0 Ok: queued as 29A5E10BC70F8



*[Handwritten signature]*

ASSOCIADOS  
A - IMOBILIÁRIO

ITO DA 4ª VA  
JLO.

PROCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Nieira Nogueira  
culs 206058

á devidamen  
io epigrafada  
RTES LTDA  
ença de Vos  
e requerer o

ADE JUR  
DO CÓD

do do  
nda, d  
s vell  
ição  
ento

Herói

**De:** Mail Delivery System [MAILER-DAEMON@arnie0008.email.locaweb.com.br]  
**Enviado em:** quarta-feira, 16 de dezembro de 2015 10:49  
**Para:** heroi@terra.com.br  
**Assunto:** Successful Mail Delivery Report  
**Anexos:** details.txt; Message Headers.txt

1243  
6

This is the mail system at host arnie0008.locaweb.com.br.

Your message was successfully delivered to the destination(s) listed below. If the message was delivered to mailbox you will receive no further notifications. Otherwise you may still receive notifications of mail delivery errors from other systems.

The mail system

<advogados@scarabeledegnes.com.br>: delivery via 127.0.0.1[127.0.0.1]:24: 250  
2.0.0 <advogados@scarabeledegnes.com.br> X564CLFrcVbaAwAAi8n0dQ Saved



SOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VARA  
LO.

PROTOCOLO  
E CAMPINAS-SP

JUN 2015

ieira Nogueira  
Data 06/05/15

á devidamente  
o epigrafada,  
RTES LTDA,  
ença de Voss  
e requerer o

ADE JUR

DO CÓD

do do  
nda, do  
s velh  
ução  
mento

1190

Eng.º Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

12/11/15  
6

SOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VARA CÍV  
LO.

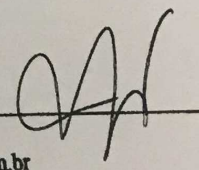
PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP  
OUT 2015  
Fieira Nogueira  
Cala 306358

ANEXO II  
  
ANÁLISE  
DOS  
DOCUMENTOS

já devidamente qua  
ão epigrafada, prop  
RTES LTDA, em  
ença de Vossa Ex  
e requerer o que s

ADE JURÍDICO  
DO CÓDIGO

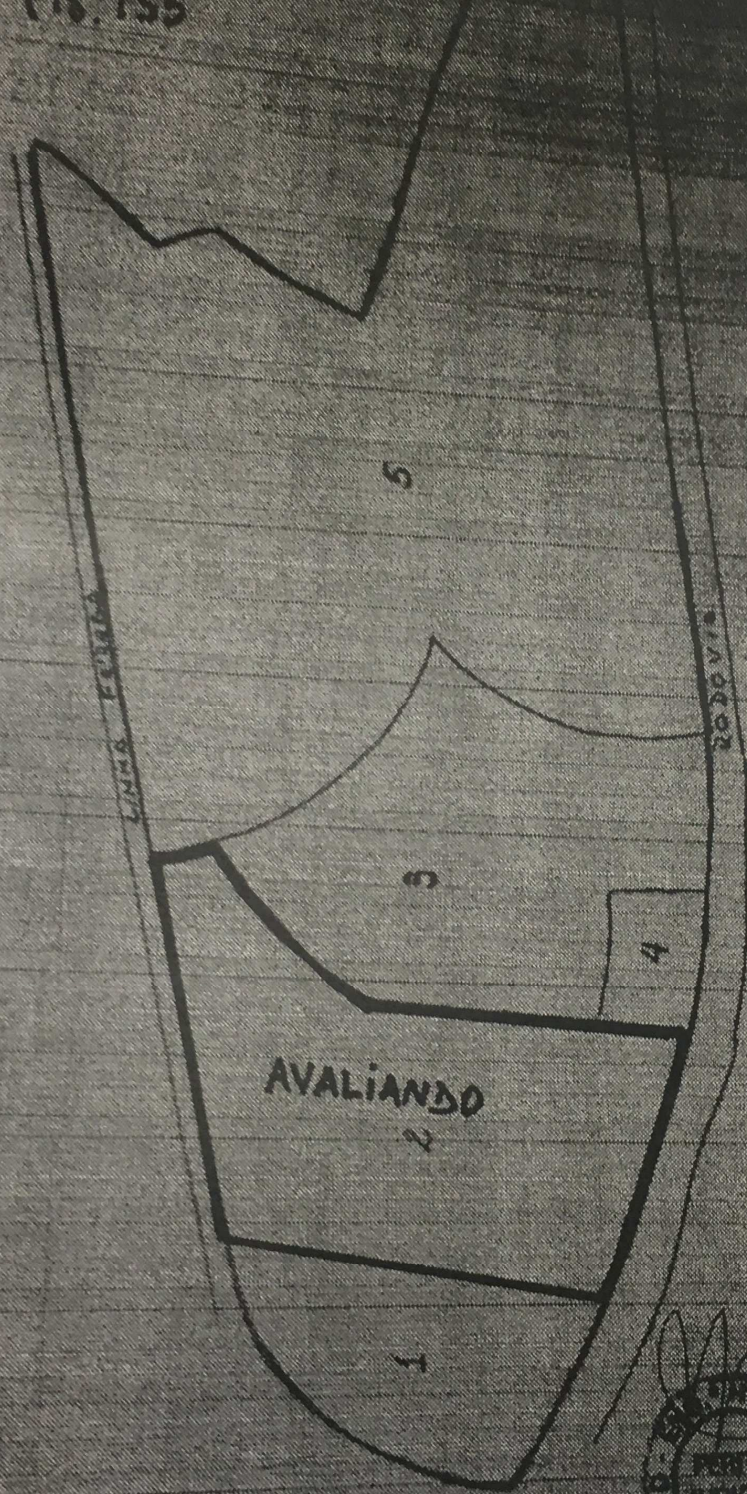
ado do IR  
inda, dos b  
os velhos  
ução de  
mento do



1191

CRUZO DE ÁREA MANO

base: fls. 955



1245  
p

ASSOCIADOS  
- IMOBILIÁRIOS

TO DA 4ª V  
JLO.

E PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
ícula 006058

já devidamente  
ão epigrafada  
RTES LTD  
ença de Vo  
e requerer

ADE JUR  
DO CÓD

ado do  
inda, d  
os vel  
ução  
mento



10.770 m² - N. 85560  
11.118 m² - N. 81244

HOME    PERFIL    PROJETOS    MÍDIA    CONTATO



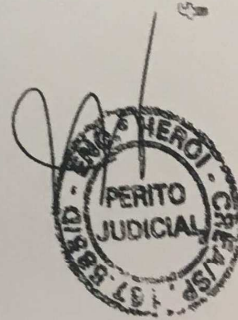
### Empresa

Atuante há 30 anos em diversos setores de arquitetura e urbanismo, desenvolvendo projetos de planejamento urbano, planos diretores, loteamento, obras públicas, residências, comerciais e industriais, tendo mais de 200 empreendimentos realizados.



osprojetos.com.br

Arch Arquitetura Consultoria e Construções Ltda. | contato@archarquitetura.com.br



1192

ASSOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VA  
JLO.

PROCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
icula 06038

já devidamente  
ão epigrafada  
RTES LTDA  
ença de Vos  
e requerer o

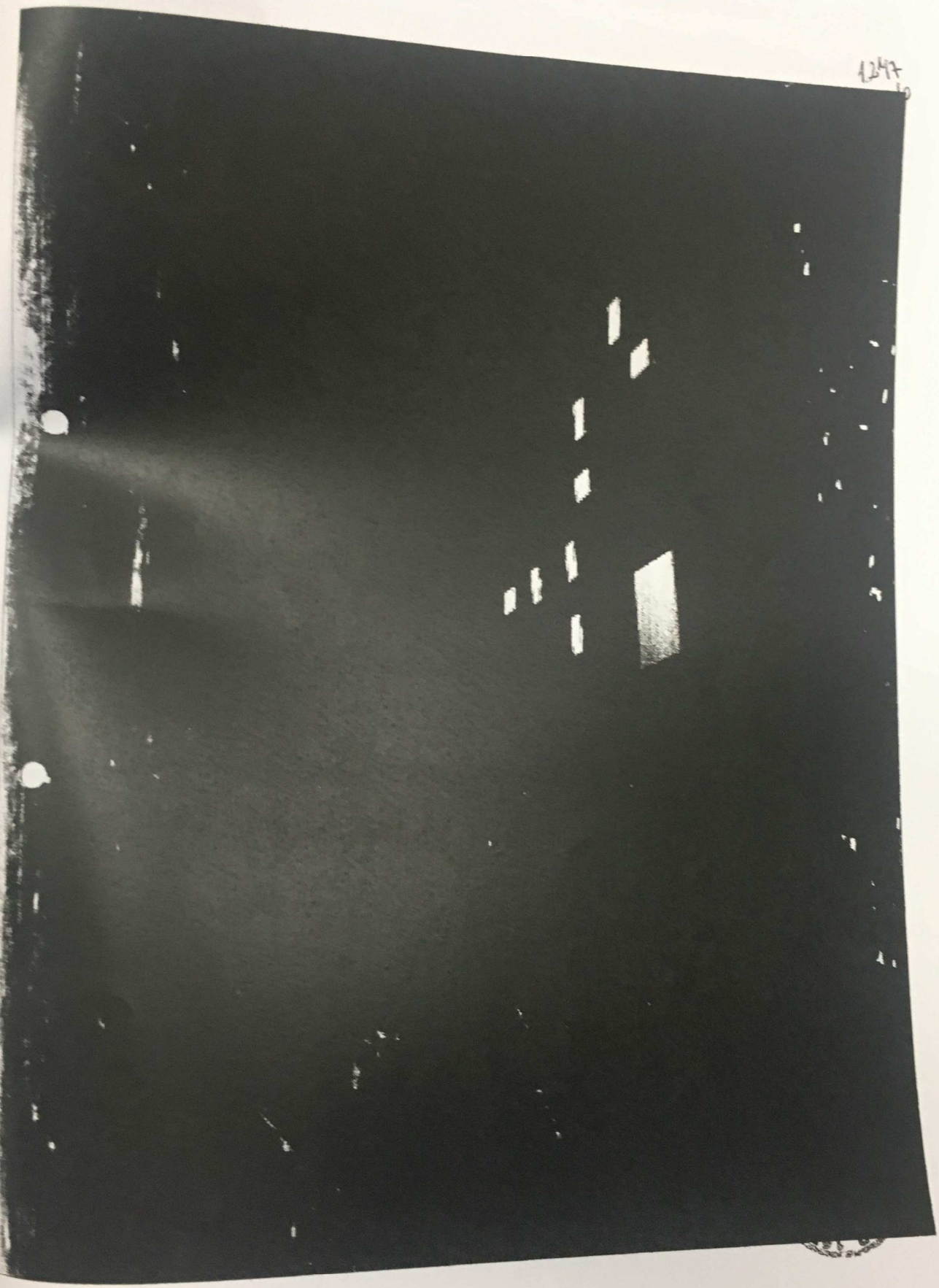
ADE JUR  
DO CÓD

ado do  
inda, do  
los velh  
cução  
mento

1193

122

1247



ASSOCIADO  
A - IMOBILIAR

ITO DA 4ª V  
JLO.

E PROTOCOL  
DE CAMPINAS - SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
Culca 06038

já devidame  
ão epigrafac  
RTES LTD  
sença de V  
e requerer

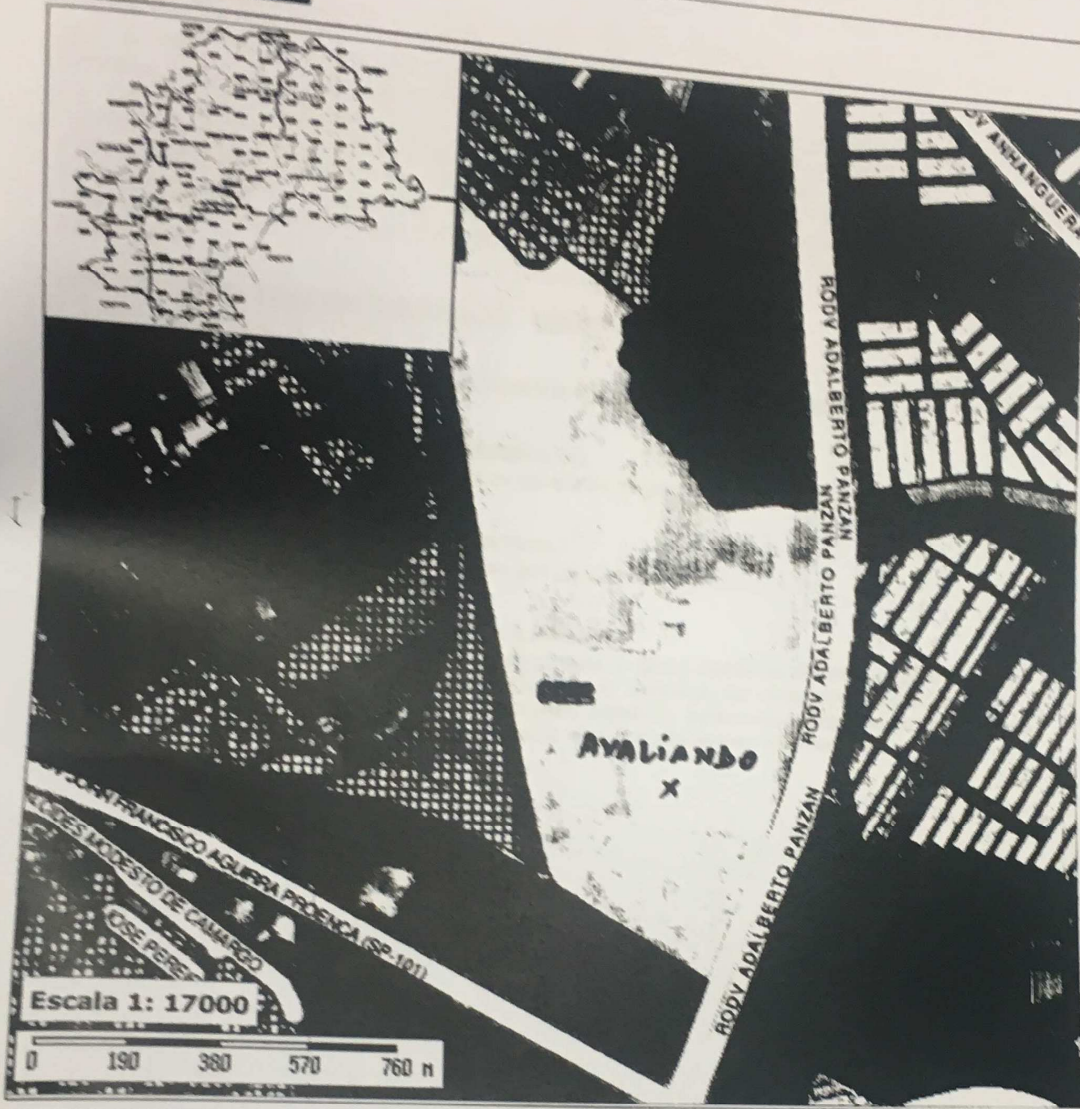
ADE JU

DO CO

tado do  
ainda,  
los ve  
cução  
ment

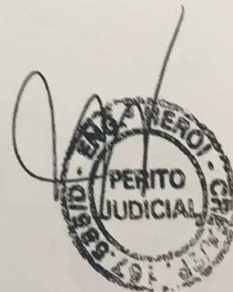


p.mapper



**Zoneamento**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> AREA PUBLICA     | <input type="checkbox"/> SZD           |
| <input type="checkbox"/> FEAC             | <input type="checkbox"/> Z01           |
| <input type="checkbox"/> Z02              | <input type="checkbox"/> Z02 COMERCIAL |
| <input type="checkbox"/> Z03              | <input type="checkbox"/> Z03 APA       |
| <input type="checkbox"/> Z03 APA CSE      | <input type="checkbox"/> Z03 BG        |
| <input type="checkbox"/> Z03 BG HACHURADA | <input type="checkbox"/> Z03 CSE       |
| <input type="checkbox"/> Z04              | <input type="checkbox"/> Z04 APA       |



22/01/2016 17:32

ASSOCIADOS  
A - IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª V  
JLO.

E PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
ícula 006338

já devidamen  
ção epigrafada  
ORTES LTDA  
sença de Vos  
e requerer c

DADE JUR  
DO CÔD

ltado do  
ainda, d  
ulos vel  
ecução  
imento

1195 / 122

Zonamento: **Z03** Zona 03 Lei nº6.031/88

**Uso: EL\* INSTITUIÇÕES DE ÂMBITO LOCAL**

Definição: estabelecimentos de caráter institucional, educacional ou assistencial, a exemplo de: ensino básico de 1º (primeiro) e 2º (segundo) graus, ensino pré-escolar, parque infantil, biblioteca, clubes associativos, recreativos e esportivos, quadras, salões de esportes e piscinas, posto de saúde, creches, dispensário, igreja, locais de culto, agência de correios e telégrafos, instalações de concessionárias de serviços públicos, postos policiais e de bombeiros e demais atividades afins que se enquadrem nesta definição.  
\* Na dependência de consulta e concordância da população do bairro (conforme redação dada pelo art. 38 da Lei 6.367/90)

1249  
6

Tipos de ocupação: CSE-PEQUENO E MEDIO CSE-6

**Uso: H HABITAÇÃO UNIFAMILIAR**

Edificações destinadas a uma única habitação por lote e suas construções acessórias.  
Tipos de ocupação: H-3

**Uso: HMH HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL**

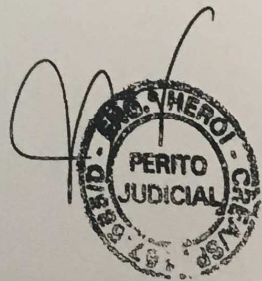
Conjuntos de unidades habitacionais isoladas ou agrupadas horizontalmente.  
Tipos de ocupação: HMH-3

**Uso: HMV HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR VERTICAL**

Conjuntos habitacionais agrupados verticalmente em um ou mais blocos.  
Tipos de ocupação: HMV-5

**Uso: SP-1 SERVIÇOS PROFISSIONAIS DOMICILIARES**

Serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, e outras atividades não incômodas, inclusive comerciais e manufatureiras exercidas na própria residência, a exemplo de: consultorias, contabilidade, corretagem, aulas particulares, laudos técnicos, costura, sapateiro, artesanato e pequenos comércio como bomboniere, presentes, papelaria e demais atividades afins que não causem incomodidade.  
Tipos de ocupação: -



22/01/2016 17:26

ASSOCIADO  
- IMOBILIAR

TO DA 4ª V  
ILO.

E PROTOCOL  
DE CAMPINAS-S

OUT 2015

Vieira Nogueira  
Cícula 006038

já devidam  
ção epigrafa  
ORTES LTI  
sença de V  
e requerer

DADE JU

DO CO

ltado do  
aínda,  
ulos v  
ecução  
imeni

Eng.º Civil Heroi João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1196

#

DIREÇÃO DAS FOTOS  
DESCRIÇÃO

125P  
P

ASSOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VARA  
ILO.

E PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
Cícila 006038

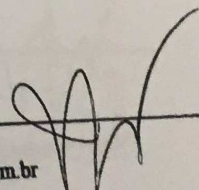
ANEXO III  
REGISTRO  
FOTOGRAFICO

já devidamente  
ção epigrafada,  
ORTES LTDA,  
sença de Vossa  
e requerer o o

DADE JURÍ  
DO CÓDI

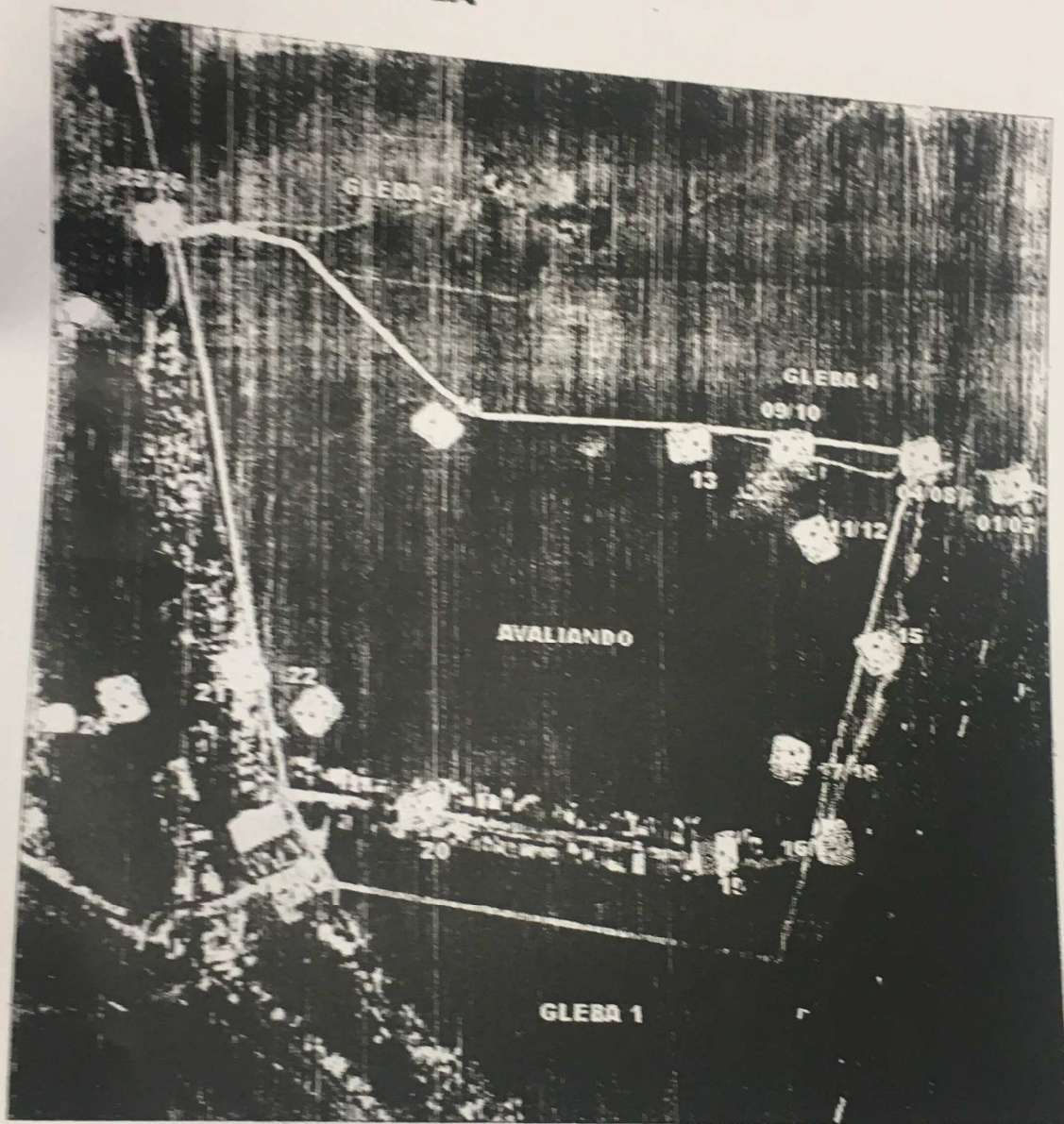
ltado do  
ainda, do  
ulos velh  
ecução  
imento

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br



Eng.º *Luiz Nogueira José Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

# DIREÇÃO DAS FOTOS S/ESCALA



Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 3251-1777 - ✉ heroi@heroi.com.br

HEROI  
 2015  
 1197

SOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VA  
LO.

E PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
Escala 1:60000

Já devidamente  
ção epigrafada  
ORTES LTDA  
sença de Vos  
e requerer o

DADE JUR

DO CÓD

ltado do  
ainda, d  
ulos vel  
ecução  
imento

Eng. *Osvaldo Nogueira João Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

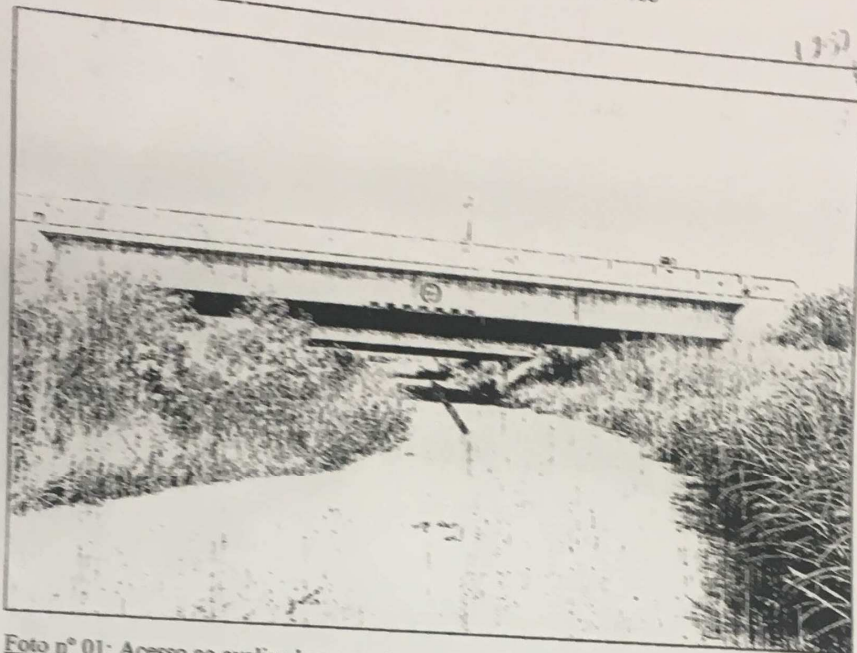


Foto nº 01: Acesso ao avaliando passando por baixo de 2 viadutos da Rodovia Adalberto Pansan.

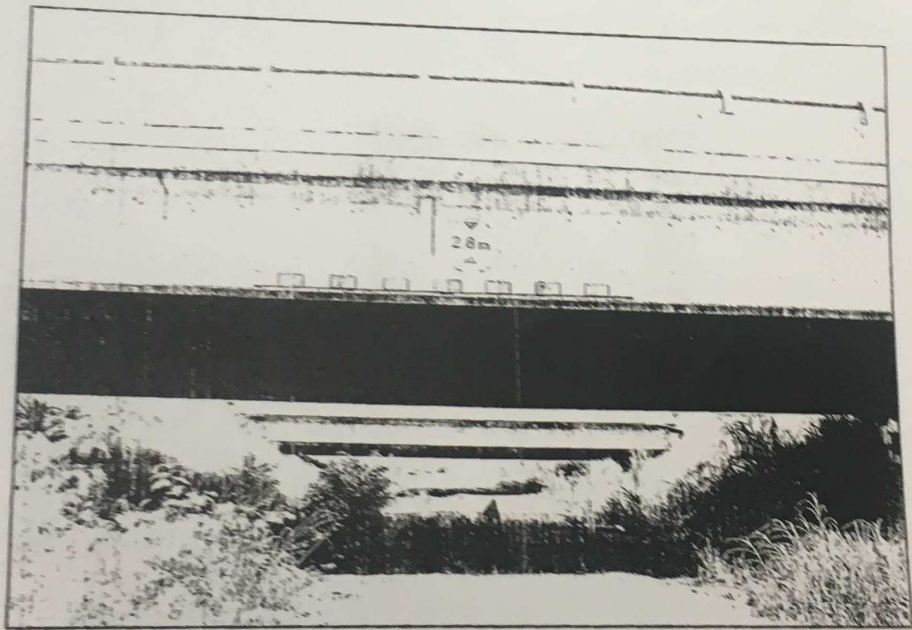


Foto nº 02: Idem, de outro ângulo (avaliando no fundo da foto).

SOCIADOS  
- IMOBILIÁRI

TO DA 4ª  
LO.

PROTOCOL  
DE CAMPINAS - SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
Licença nº 06058

já devidam  
ção epigrafa  
ORTES LT  
sença de V  
r e require

DADE J

D DO C

ultado  
ainda,  
ulos  
ecuç  
ime

Eng. Civil *Herói João Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688



Foto nº 03: Continuação do acesso passando por baixo de outro viaduto da Rodovia Adalberto Pansan, constatando-se a limitação de altura para passagem de veículos e via em terra (avaliando no fundo da foto).

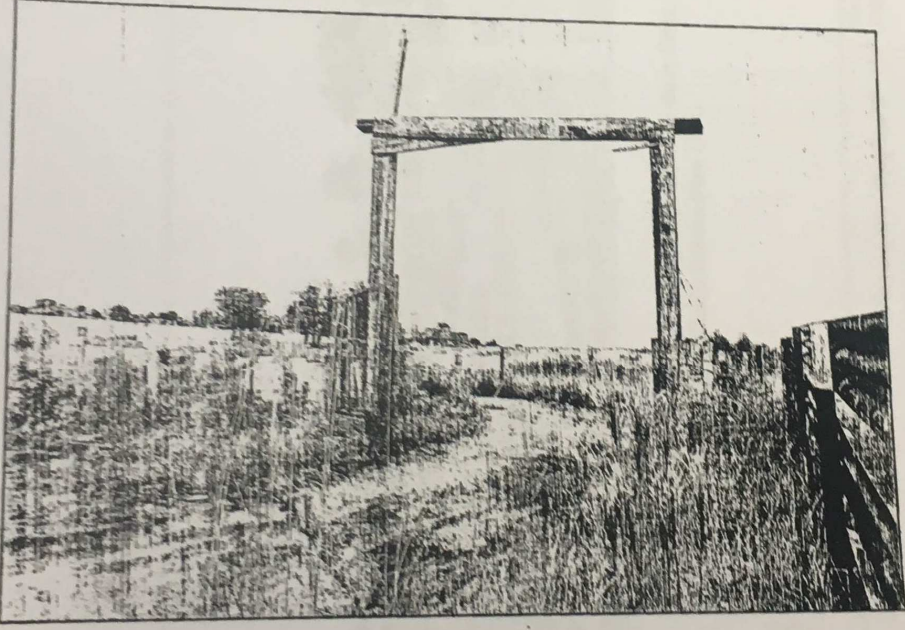


Foto nº 04: Entrada ao interior do avaliando com porteira e ao lado da servidão de passagem de gasoduto (lado esquerdo da foto).

Anexo III - fls.2

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

ASSOCIADOS  
A - IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VA  
JLO.

E PROTOCOLO  
DE CAMPINAS - SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
Cícula 06059

já devidamen

ção epigrafada

ORTES LTD

sença de Vo

r e requerer

DADE JU

O DO CÓ

altado do

ainda,

culos ve

tecução

uiment

Engº Civil Herói João Santos Vicente  
( 7A/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBA /SP 688

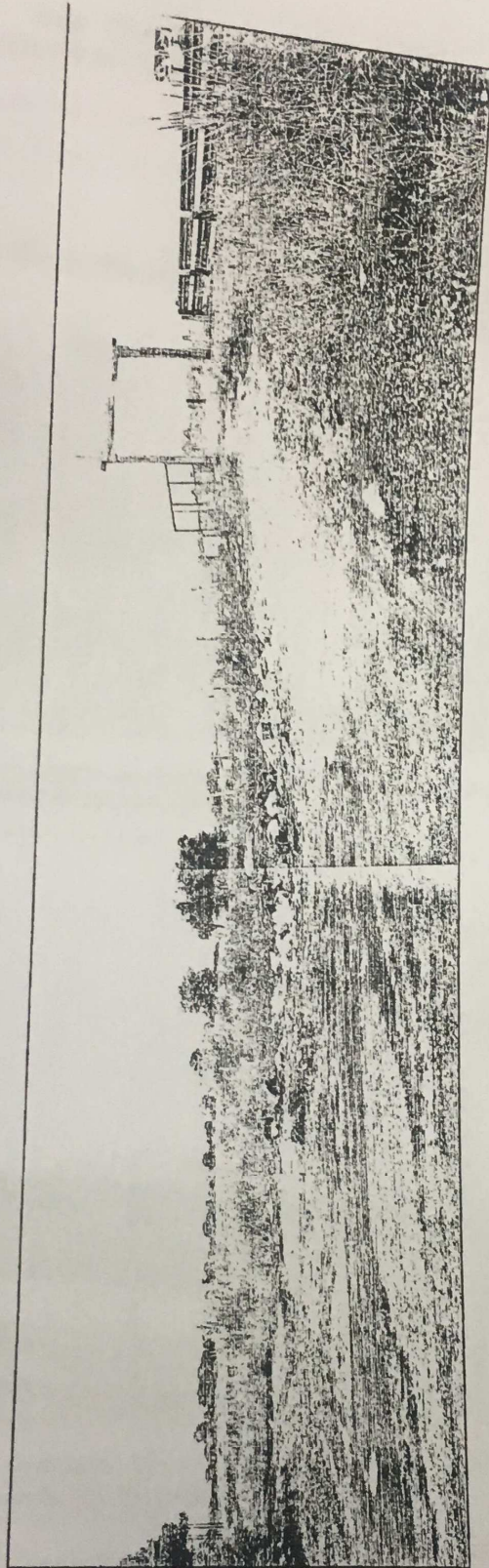


Foto nº 05: Vista formada pela justaposição de duas fotos, olhando para a testada (frente) do avaliando junto da rua em terra e marginal da Rodovia Adalberto Panzan (Rua Um).

*[Handwritten signature]*

Anexo III - fls.3  
Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

1700

13/4  
7

SOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO

TO DA 4ª VAR  
LO.

PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP  
OUT 2015  
Vieira Nogueira  
Culca 06058

já devidamente  
ção epigrafada,  
ORTES LTDA,  
sença de Voss  
r e requerer o c

DADE JURÍ  
DO CÓD

ltado do  
aínda, do  
culos velh  
reção  
uimento

1701

*Eng. Civil Herói João Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688



Foto nº 06: Sinalização da servidão de passagem de gasoduto sobre o avaliando (limitação de uso do imóvel do tipo não edificante)

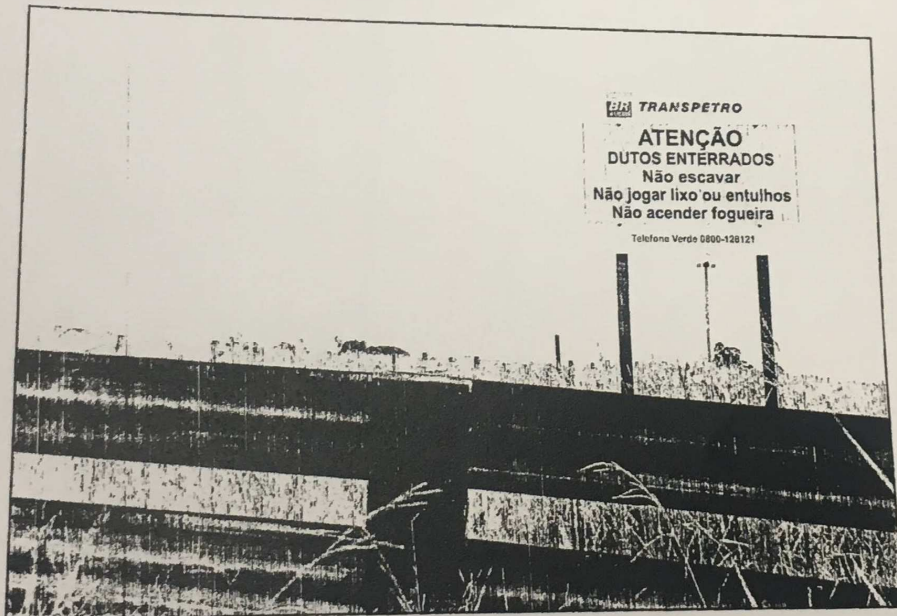


Foto nº 07: Sinalização da servidão de passagem de gasoduto sobre o avaliando (limitação de uso do tipo não edificante)

Anexo III - fls.4  
Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

ASSOCIADOS  
- IMOBILIÁRIO

ITO DA 4ª VARA C  
JLO.

E PROTOCOLO  
DE CAMPINAS-SP

OUT 2015

Vieira Nogueira  
trícula 06.038

...já devidamente qu  
...ção epigrafada, pro  
...ORTES LTDA, e  
...esença de Vossa E  
...or e requerer o que

DADE JURÍD

O DO CÓDIG

ultado do IR  
...anda, dos  
...culos velho  
...reção de  
...uimento



ASSOCIADOS  
ISTA-MOBIÁRIO



REITO DA 4ª VARA CÍVEL  
PAULO.

DE PROTOCOLO  
CA DE CAMPINAS-SP  
28 OUT 2015  
por Tânia Ragnier  
através de 06755

A, já devidamente qualificado,  
ação epigrafada, proposta por  
PORTES LTDA, em trâmite  
resença de Vossa Excelência  
por e requerer o que segue:

IDADE JURÍDICA

50 DO CÓDIGO CIVIL

ultado do IR da en  
ainda, dos bens  
culos velhos e d  
reção de título  
uimento do feito

CERTIDÃO

12.11.15



Fig. 10. Vista tomada pela janela de sua casa, quando, para o interior do edifício, para de um momento do lado direito, a rua de São Paulo, e para o lado esquerdo, a rua de São Paulo, e para o lado direito, a rua de São Paulo, e para o lado esquerdo, a rua de São Paulo.

10

Arquimedes de Campos - CEP 31060-010 - Belo Horizonte - Minas Gerais

DOC 12  
DOC 13

Eng. José Manoel João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

DOC 12

DOC 13



Foto n° 11: Outra vista do interior do avaliando.

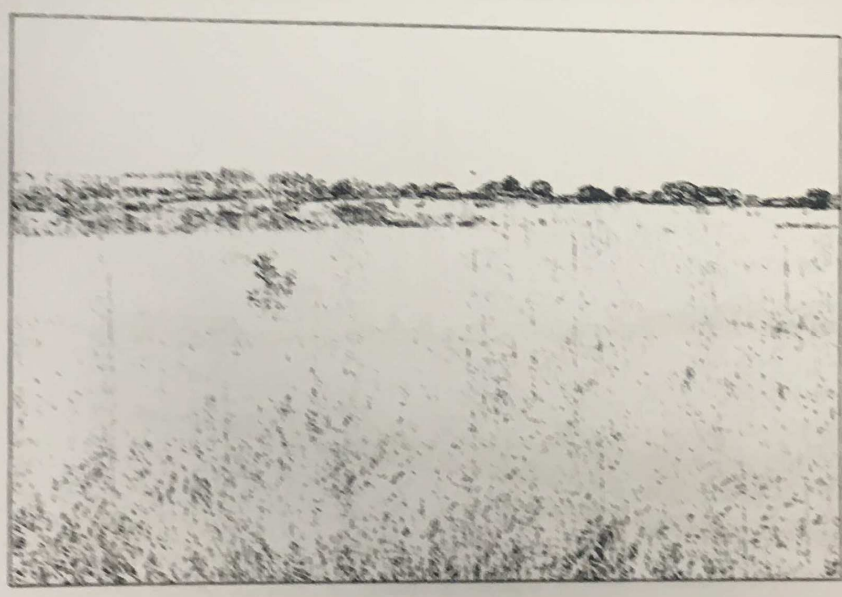


Foto n° 12: Outra vista do interior do avaliando.

A handwritten signature or set of initials in dark ink, located at the bottom right of the page.

DOC 12

DOC 13

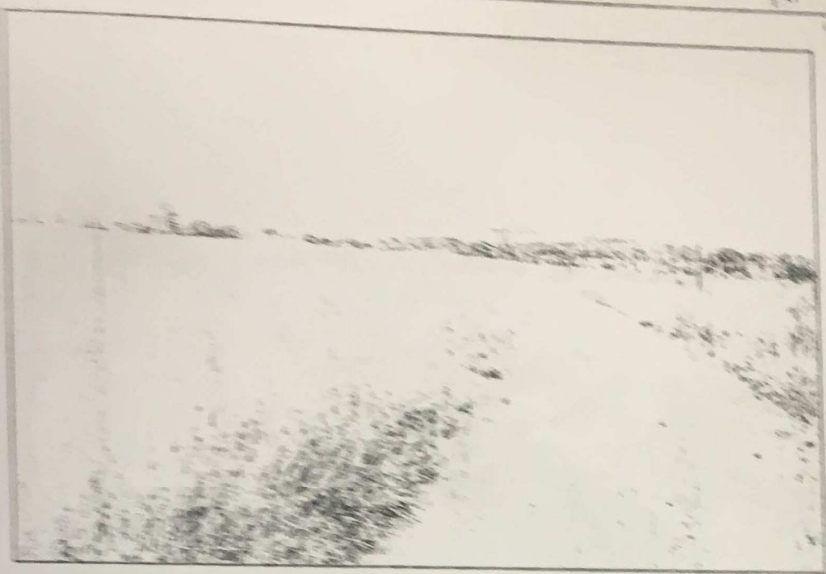


Foto nº 13: Continuação da foto anterior junto da rua interna do avaliando em direção à servidão de passagem de linha de transmissão (torres nos fundos da foto).

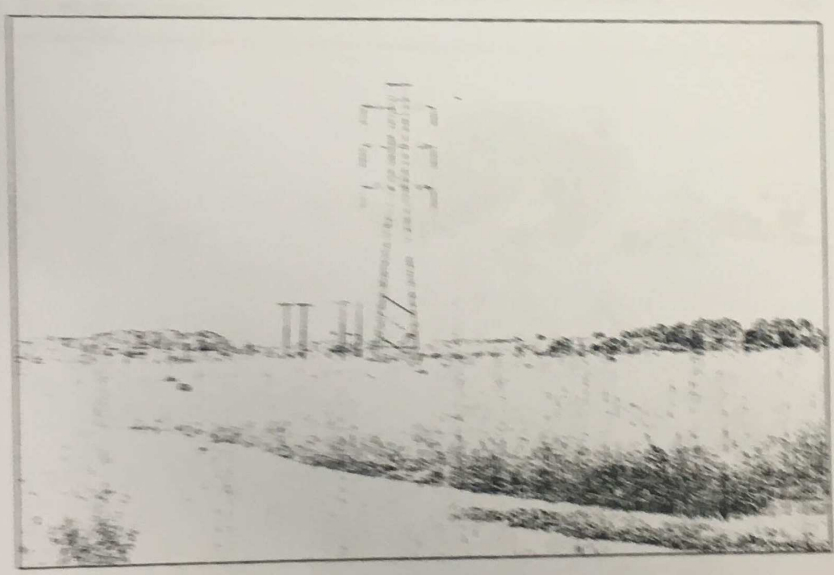


Foto nº 14: Detalhe das torres da servidão de passagem de linha de transmissão sobre o avaliando (limitação de uso do imóvel do tipo não edificante).

*[Handwritten signature]*

Proj. de Impl. de Infra. de Transporte  
CREA/SP 167.555/0 - CREA/SP 41.185 - IBRAPP/SP 658

DOC 12

DOC 13

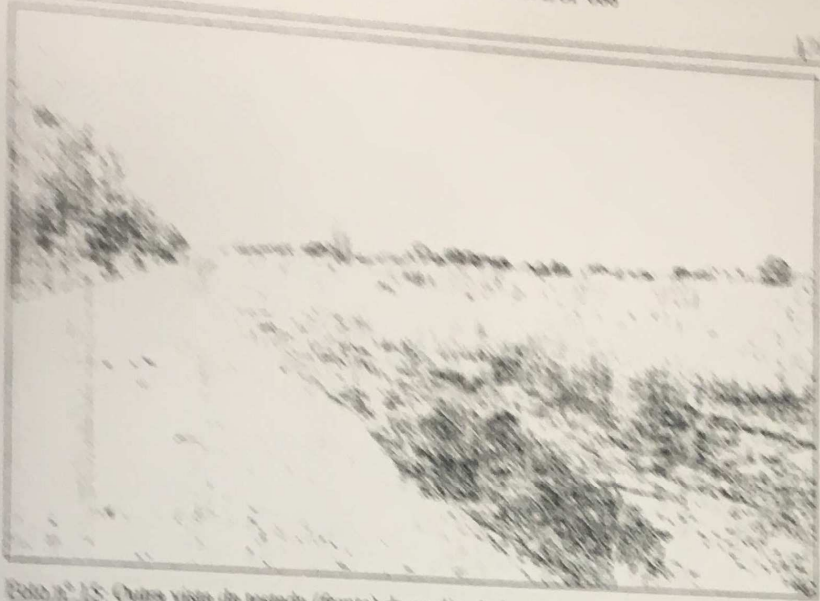


Foto 2° 15: Outra vista da testada (frente) do avaliando junto da rua em terra e marginal da Rodovia Adalberto Piazun (Rua Um). Esta parte da linha perimetral não encontra-se cercada (divisa aberta).

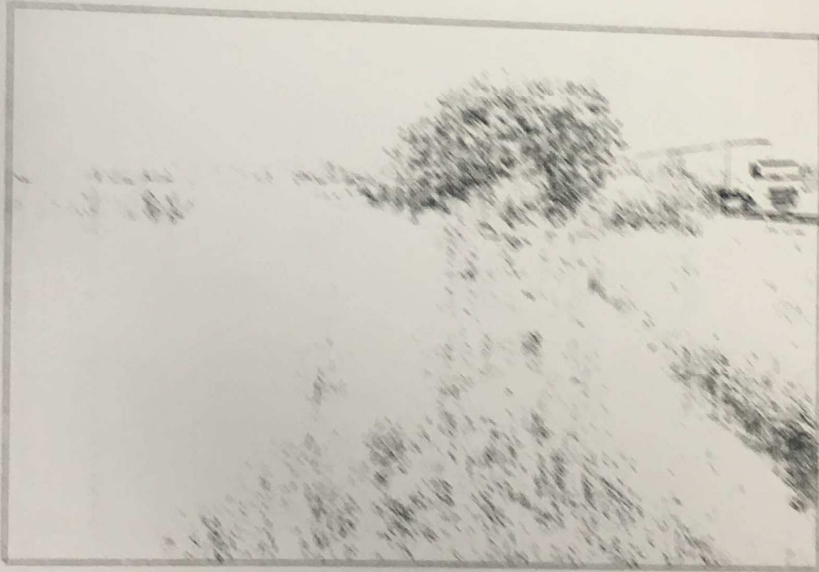


Foto 2° 16: Vista no sentido oposto da foto anterior (olhando para a testada, tendo a passagem da rodovia do lado direito da foto). O avaliando possui visibilidade para a rodovia, mas não acesso direto.

Anexo III - It. 5

Av. Catarina, 866 - Campinas/SP - CEP 13700-211 - ☎ (19) 3251.5877 - E2 hiro@terra.com.br

DOC 12

DOC 13

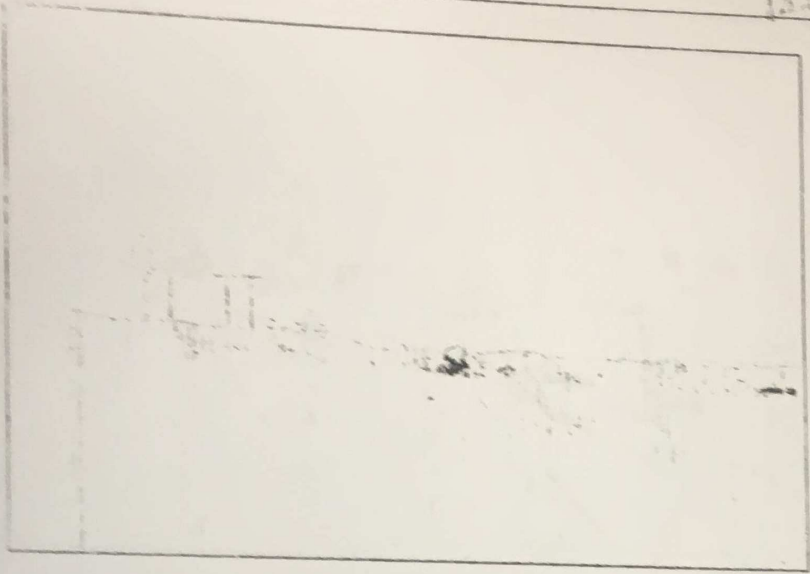


Foto n° 17: Outra vista do interior do avaliando, agora olhando em direção às torres, "construção" da Rua Hum e da linha férrea.

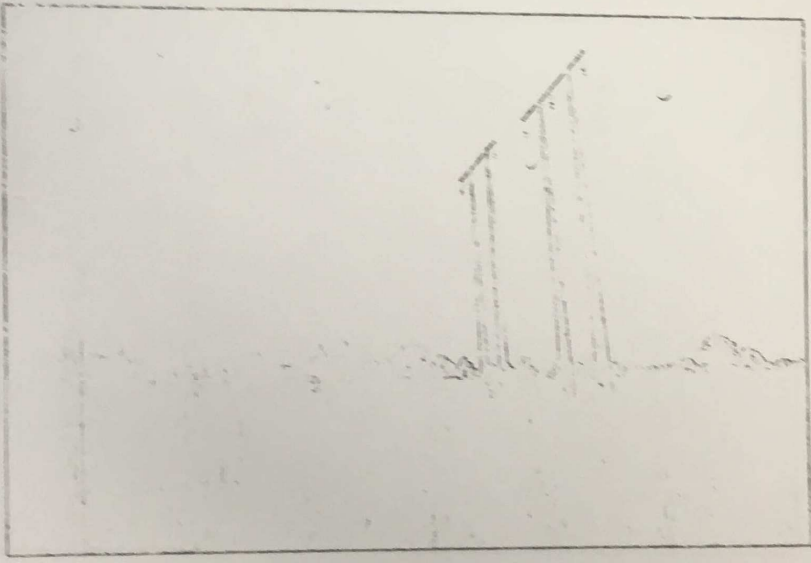


Foto n° 18: Detalhe de outras torres da servidão de passagem de linha de transmissão sobre o avaliando (limitação de uso do imóvel do tipo não edificante).

ANEXO III - fls. 10

*[Handwritten signature]*

DOC 12

DOC 13

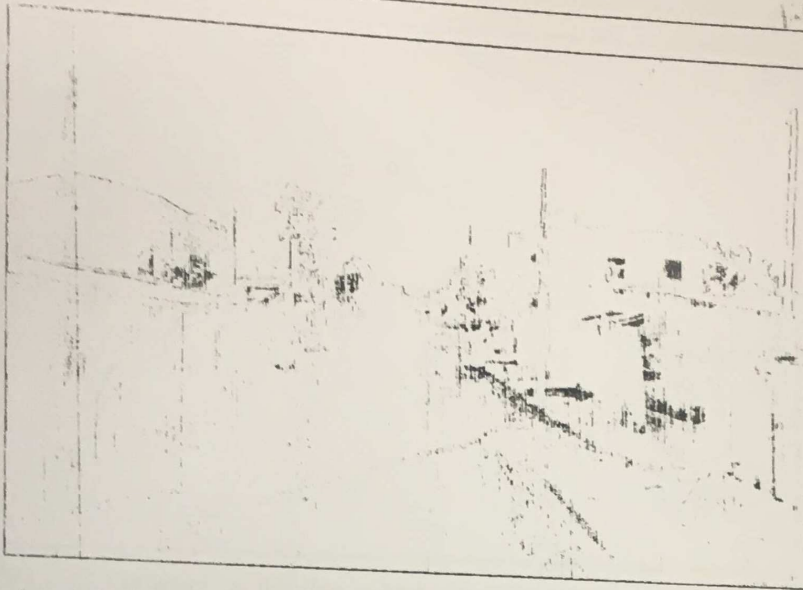


Foto nº 19: Continuação da Rua Hum no trecho com ocupação de terceiros sobre o imóvel avaliando conforme planta ao Anexo IV.

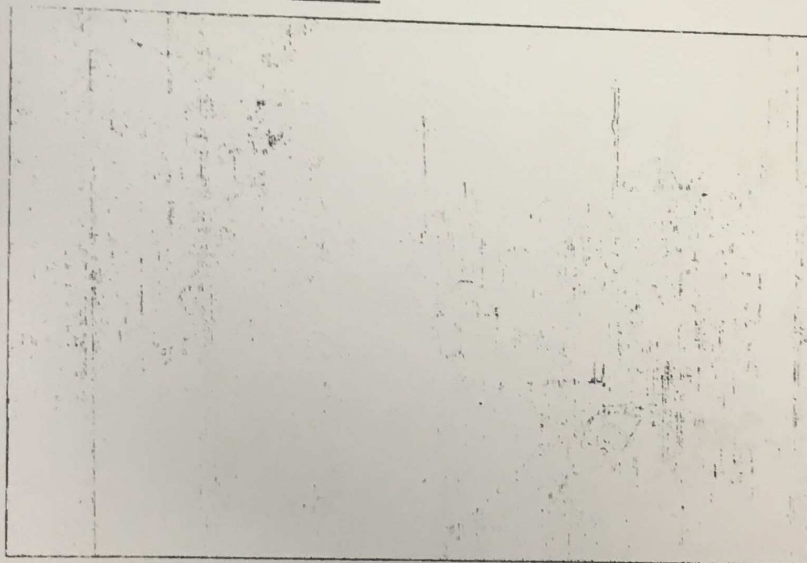


Foto nº 20: Continuação da Rua Hum no trecho com ocupação de terceiros sobre o imóvel avaliando conforme planta ao Anexo IV.

Anexo III - fls.11

Av. Guacari, 856 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

*[Handwritten signature]*

CREA/SP 157.885/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 668

DOC 12

DOC 13

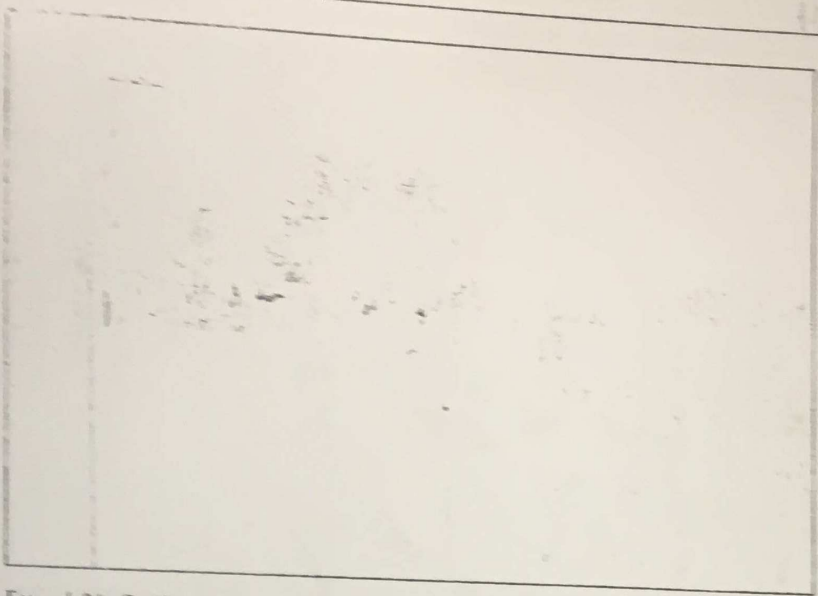


Foto n° 21 Continuação da Rua Hum no trecho que confronta com o imóvel avaliando conforme planta no Anexo IV (divisa aberta).

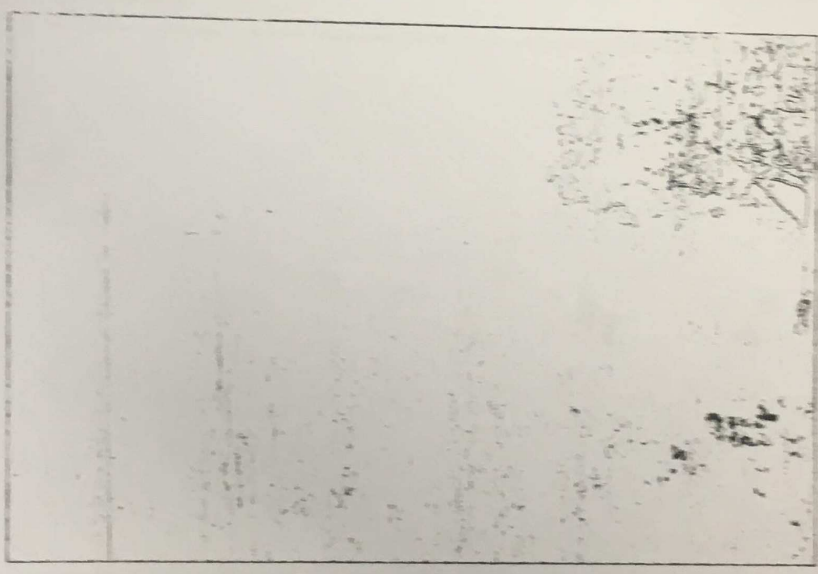


Foto n° 22: Parte dos fundos do avaliando.

Anexo III - It. 12

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@nema.com.br

*[Handwritten signature]*



Eng.º Civil *Neves João Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

DOC 12

DOC 13

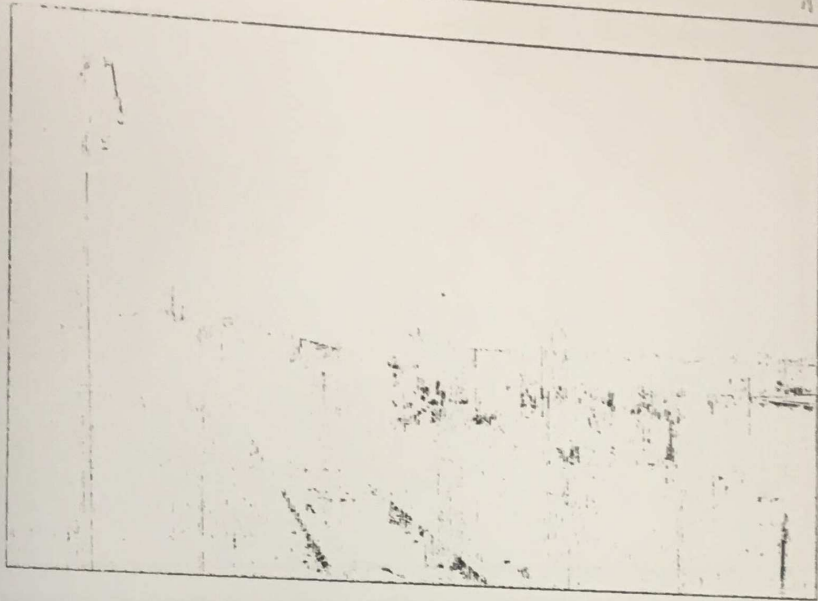


Foto nº 23: Linha férrea (abandonada) e ocupações de terceiros na faixa de domínio (ao lado em avaliando).

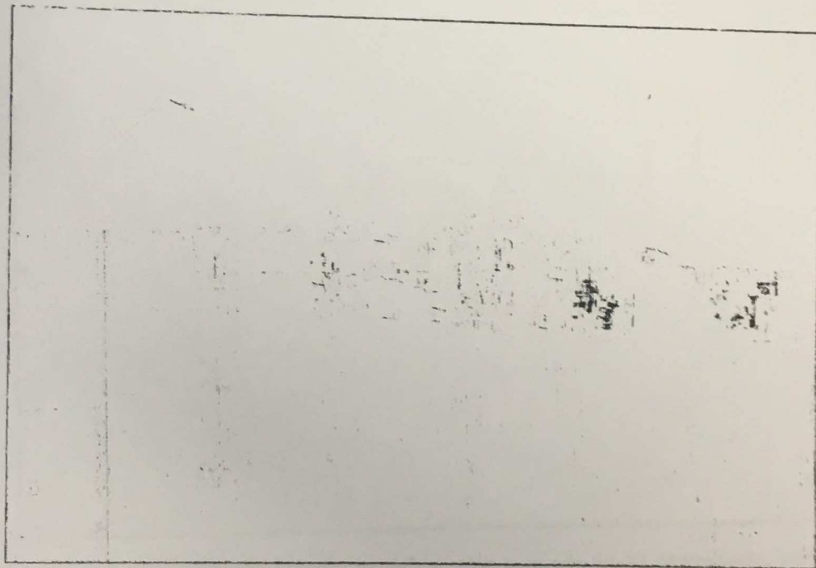


Foto nº 24: Idem a anterior, de outro ângulo.

Anexo III - fls.13

Av. Guaraú 866 - Camoínas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

*Handwritten signature or initials.*

Eng.º *Herói* João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

DOC 12

DOC 13

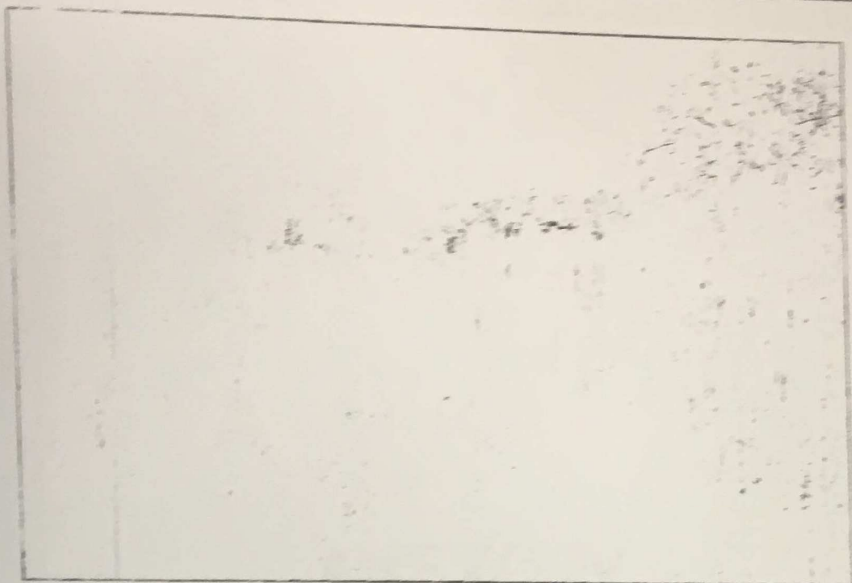


Foto nº 25: Continuação da Rua Um no sentido oposto (avaliando do lado esquerdo da foto).

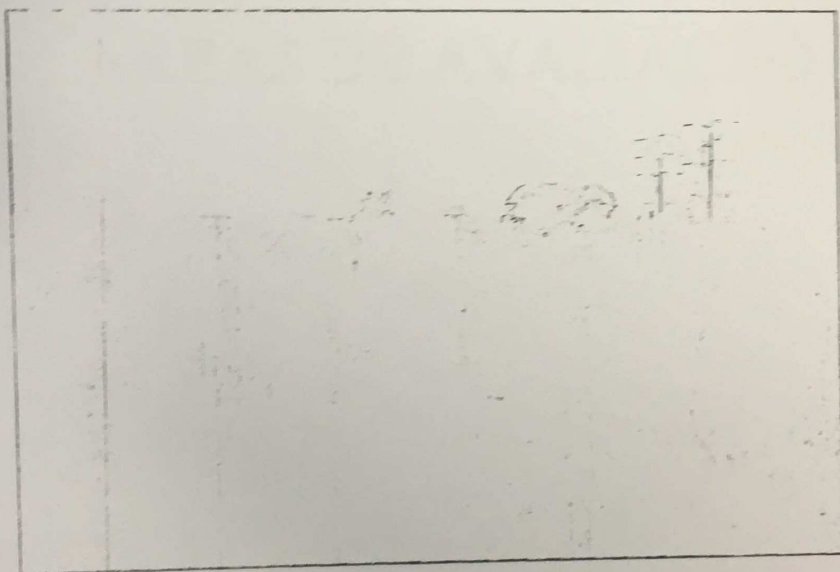


Foto nº 26: Parte final das vistas da perícia, olhando para os fundos do avaliando. Vide planta na direção das fotos.

Eng.º Civil Herói João Carlos Heróides  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

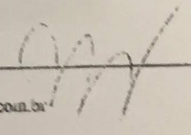
---

DOC 12

DOC 13

ANEXO IV

ÁREAS DE AVALIAÇÃO



DOC 12

DOC 13

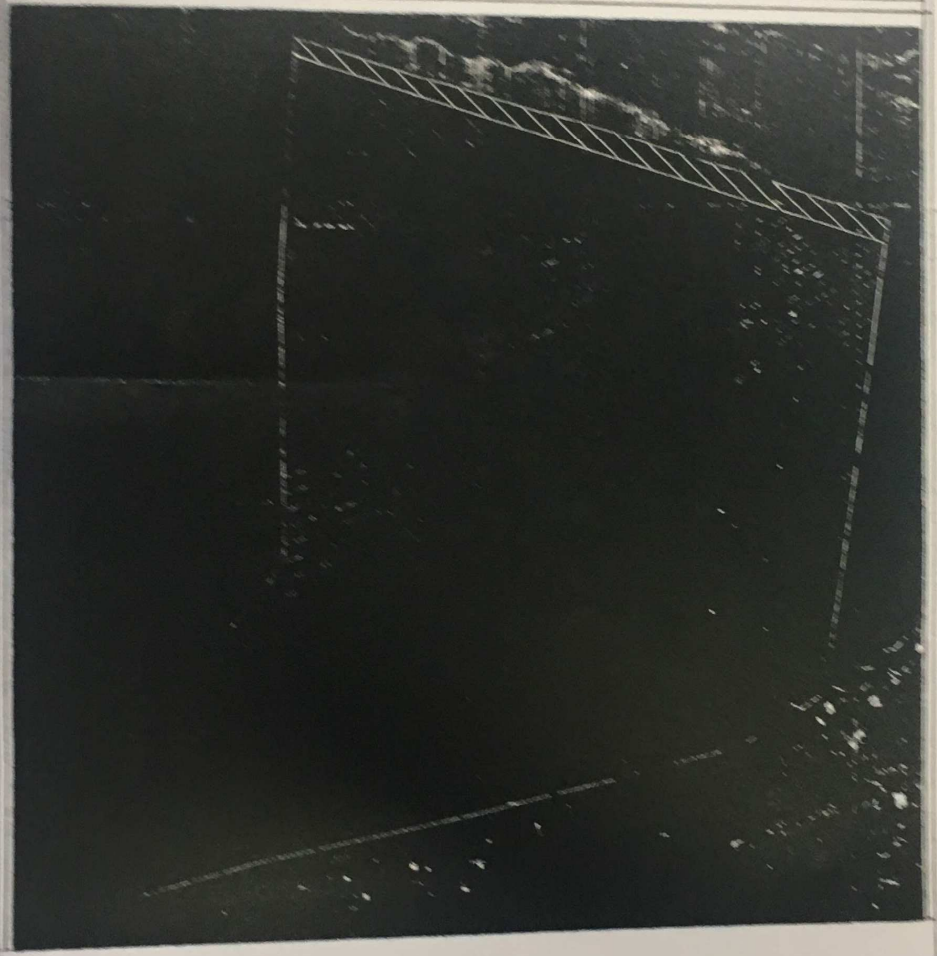
APURACAO DE AREAS GRAFICAS

NUMERO 2.845/04 DA 4ª TIRADA ESPECIAL DE CADASTRO  
 DO PROPRIO  
 DO MUNICIPIO DE COSTA  
 RICA  
 DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
 DO BRASIL

ASSINATURA  
  
 DATA DA ASSINATURA E LOCAL

ÁREA DE INSTALAÇÃO

ÁREA	VALOR (M²)	VALOR (R\$)
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00
ÁREA DE INSTALAÇÃO	1000,00	1000,00



Eng.º Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

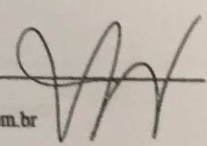
1268  
D

DOC 12

DOC 13

ANEXO V

FONTES PESQUISADAS



ANEXO V - FONTES PESQUISADAS

1 - CRITÉRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

9269 P  
Tendo em vista a situação do imóvel subjuice do tipo gleba bruta e, ainda, considerando as características físicas como região, acesso e possibilidades econômicas de aproveitamento, inclusive das restrições de uso pela passagem de servidão de gasoduto, linhas de transmissão e faixas ocupadas por terceiros, temos que o critério de avaliação técnico a ser adotado, mais adequado e largamente utilizado em Perícias Judiciais de Engenharia é o "Método Comparativo de Valores de Mercado".

Trata-se da apuração do valor unitário médio homogeneizado, recomendada na publicação denominada "Engenharia de Avaliações" da Editora Pini e ratificada na publicação da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Representa a revisão geral das normas técnicas anteriores com alterações destinadas ao aperfeiçoamento de seus princípios e métodos, harmonizando as diretrizes da ABNT às condições peculiares do Estado de São Paulo.

A pesquisa de mercado deve possuir elementos intercomparáveis, isto é, deve conter um conjunto de imóveis semelhantes, a partir da dimensão, situação, aproveitamento e demais condições equivalentes de avaliação, descartando-se de plano aqueles que fogem ao paradigma.

O tratamento de homogeneização dos elementos da pesquisa compreende a aplicação dos índices de comparação em função das características próprias de cada um, inclusive pelo zoneamento (situação), apurando o valor unitário homogeneizado final de terreno pela média aritmética com coeficiente de variação inferior a 30% (Vuf).

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação preliminar do mercado de compra e venda de imóveis similares na região.

O signatário percorreu a região e pesquisou as informações de mercado com proprietários, corretores autônomos e imobiliárias credenciadas, apurando a situação paradigma e fatores incidentes dentro dos conceitos previstos nas Normas de Avaliações conforme a seguir.

DOC 12

DOC 13

## 2 - SITUAÇÃO PARADIGMA

- local : região do imóvel avaliando;
- fator oferta : elasticidade natural das ofertas ( $f = 0,90$ );
- acesso : direto (ótimo);
- dimensão : entre 200 mil m<sup>2</sup> até 300 mil m<sup>2</sup>;
- índice de localização : IL = 100,00;
- topografia : plana ou suave ( $f = 1,00$ );
- melhoramentos púb. : asfalto e luz;
- data base : dezembro/2015.

## 3 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

### a) FATOR FONTE

O fator de fonte, também chamado de fator oferta, é estimado em 10% (fator = 0,90) para corrigir a elasticidade dos negócios em oferta, compensando desta maneira a superestimação natural.

### b) SITUAÇÃO E ACESSO

Relacionando as diversas categorias existentes e homogeneizadas para uma situação paradigma de imóveis de frente para rodovia, utilizamos o Critério de Norton por analogia e especificamente ao presente caso, assim:

ACESSO	CONDIÇÕES	fator
ótimo	estrada asfaltada, tráfego permanente	1,00
muito bom	estrada 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente	0,95
bom	estrada não asfaltada, tráfego geralmente permanente	0,90
regular	estrada não asfaltada, traçado e leito desfavoráveis, servidões, tráfego sujeito a interrupções	0,80
mau	fecho nas servidões, interrupção nas chuvas	0,75
péssimo	fecho nas servidões, interrupção por córrego sem ponte	0,70

Anexo V - fls.2

DOC 12  
DOC 13

c)

**FATOR DIMENSÃO**

Considerando a influência da dimensão sobre a homogeneização para glebas brutas, aspecto fundamental para selecionamento dos elementos intercomparáveis, utilizamos a tabela específica apontada em informativo do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, conforme exposto abaixo.

São fatores de comparação direta entre glebas variando em função das dimensões, ou seja, as áreas menores alcançam um valor unitário de mercado quase sempre maior.

Esta ocorrência é frequente no mercado imobiliário e compreensível, face a faixa de interessados em uma eventual transação e do possível aproveitamento.

DIMENSÃO	fator
até 2.000,00m <sup>2</sup>	1,00
entre 2.001,00m <sup>2</sup> e 20.000,00m <sup>2</sup>	0,90
entre 20.001,00m <sup>2</sup> e 50.000,00m <sup>2</sup>	0,85
entre 50.001,00m <sup>2</sup> e 100.000,00m <sup>2</sup>	0,80
entre 100.001,00m <sup>2</sup> e 150.000,00m <sup>2</sup>	0,75
entre 150.001,00m <sup>2</sup> e 200.000,00m <sup>2</sup>	0,70
entre 200.001,00m <sup>2</sup> e 300.000,00m <sup>2</sup>	0,65
entre 300.001,00m <sup>2</sup> e 500.000,00m <sup>2</sup>	0,60
entre 500.001,00m <sup>2</sup> e 750.000,00m <sup>2</sup>	0,55
entre 750.001,00m <sup>2</sup> e 1.000.000,00m <sup>2</sup>	0,50
acima de 1.000.000,00m <sup>2</sup>	0,40

A referida tabela faz parte da consagrada monografia do ilustre colega Eng.º Humberto Carlos Martins Fadiga, que foi publicada pelo IBAPE/SP e utilizada pela Comissão de Peritos de São Bernardo do Campo nas desapropriações movidas pela Engefer S/A.

Ainda que não normatizado, o critério foi acolhido desde a Sentença em 1ª Instância nos Autos de Desapropriação nº 83/75 da R.3ª Vara Cível de São Bernardo do Campo e devidamente confirmado por Acórdão do então E. 2º Tribunal de Alçada Cível.



d) **EATOR TOPOGRAFIA**

Para correção das pesquisas em relação a topografia e/ou nível topográfico serão considerados os fatores previstos nas Normas Técnicas.

1272  
P

TOPOGRAFIA	fator
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em alicive até 10%	0,95
Em alicive até 20%	0,90
Em alicive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

A situação paradigma considerou a topografia plana ou suave (fator = 1,00).

e) **EATOR TRANSPosição**

A transposição dos valores pesquisados em relação ao local avaliando considera os índices oficiais de localização (IL's) da PGV - Planta Genérica de Valores de Terrenos do Município.

Trata-se da homogeneização em função da localização, situação geográfica, distância dos pólos de valorização e/ou referência do mercado imobiliário.

É dado pela seguinte expressão  $ftr = Ia/Ip$ ; onde: ftr = fator transposição, Ia = índice local avaliando e Ip = índice local pesquisado.

Tendo em vista que a pesquisa imobiliária limitou-se exclusivamente à região do imóvel avaliando, deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos unitários e/ou fiscais devido a presença de pólos diferenciados de valorização e/ou casos especiais.

DOC 12

DOC 13

f) FATOR ESQUINA  
Para o presente caso, não constatamos a influência na valorização sobre os valores de glebas brutas, quanto a posição de esquina ou mais de uma frente. 1273 p

g) FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS  
Será aplicado o consagrado critério do renomado Eng.º Ruy Canteiro com os tipos e respectivos fatores:

MELHORAMENTO	fator
água	0,15
esgoto	0,10
luz pública	0,05
luz domiciliar	0,15
guia + sarjeta	0,10
pavimentação	0,30
telefone	0,05

h) TERRENOS COM CONSTRUÇÃO  
Os comparandos que apresentem benfeitorias de valor significativo deverão ter este preço expurgado do valor global, a fim de determinarmos o valor somente da parte do terreno.

i) CONDIÇÃO DE PAGAMENTO  
Foi considerada a condição de pagamento dos elementos comparativos como equivalente ao negócio à vista (a.v.).

**4 - FAIXA DE SERVIÇÃO DE PASSAGEM**

No caso de avaliações de imóveis que possuam faixas de serviços de passagem, após a determinação do valor unitário homogeneizado médio final sobre o terreno em questão, aplicamos os índices preconizados no trabalho específico e largamente utilizados em Perícias de Engenharia pelo saudoso colega Eng.º José Carlos Pellegri.

As restrições ao uso da propriedade devido a instituição de uma servidão de passagem são aquelas enumeradas no referido trabalho técnico, destacando-se a limitação do tipo "não edificável".

**5 - POSSE**

Nos casos de terrenos em que exista a condição apenas da posse, sem documentação domínial ou escritura devidamente matriculada, temos que a avaliação corresponderá a 60% do valor do imóvel conforme RE nº 70.863, in DJU de 25/09/1974, pg. 7.015 - Apelação Cível nº 28.617.

Analogamente, a avaliação de imóvel onde esteja ausente a posse pelo titular de domínio corresponderá a 40% do valor total (mesma situação da faixa ocupada por terceiros junto da Rua Um).

**6 - RIGOR TÉCNICO CONFORME NORMAS TÉCNICAS**

Apresentamos o cálculo do rigor técnico atingido pelo presente Laudo Pericial seguindo as Normas Técnicas.

Foram examinadas as exigências do "item 9.2.1.2 - Cotação de Dados" da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP 2011", "item 9.2.2 - Tratamento de Dados" da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP 2011" e, ainda, Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

Vide quadros explicativos a seguir.

**6.1 - EXIGÊNCIAS DA NORMA DO IBAPE/SP**

As exigências técnicas desta avaliação atendem os itens 9.2.1.2 e 9.2.2 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP 2011".

Engº Herói Henri João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

DOC 12

DOC 13

Quanto às exigências do "item 9.2.1.2 - Coleta de Dados" da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP 2011", apresentamos um quadro explicativo do atendimento integral pelo presente laudo: 1725 p

Exigência do item 9.2.1.2 da Norma do IBAPE/SP	Foi atendida pelo laudo?	Como?
"Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado."	Sim	Vide pesquisa específica do mercado de imóveis no local de avaliação, contendo: dados completos e fotos
"É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliado."	Sim	Todos os comparativos estão na mesma região de avaliação e com atributos comparáveis (dentro do paradigma)
"a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliado; b) Constituam amostra onde o bem avaliado fique o mais próximo possível do centróide amostral; c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc); d) Em relação ao bem avaliado, sempre que possível, tenham: dimensões compatíveis; número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros); padrão construtivo semelhante; - estado de conservação e obsolescência similares"	Sim	a) Todos os elementos estão dentro da mesma região de avaliação; b) Todas as amostras estão dentro da média saneada; c) As amostras são do mesmo tipo; d) Constatamos a semelhança dos elementos com o paradigma
"e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável"	Sim	Vide pesquisa com elementos comparativos obtida a partir de imobiliárias credenciadas, corretores e proprietários
"f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação"	Sim	Vide identificação completa das fontes de informação
"g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares"	Sim	Não houve necessidade técnica de estudos ou fundamentações complementares, considerando a grande representatividade da pesquisa de mercado
"h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações"	Sim	Não constatado
"i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado"	Sim	A data da pesquisa de mercado é próxima da data base de avaliação
"j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário"	Sim	Não utilizamos opiniões ou avaliações de agentes do mercado ou de corretores etc

Anexo V - fls. 7

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

Quanto às exigências do "item 9.2.2 - Tratamento de Dados" da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP 2011", apresentamos um quadro explicativo do atendimento integral pelo presente laudo:

Exigência do item 9.2.2 da Norma do IBAPE/SP	Foi atendida pelo laudo?	Como?
<i>"A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis-chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral. A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada. Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta. No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "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 amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações. Em qualquer tratamento adotado, o poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Outras ferramentas, quando aplicadas, devem ser devidamente justificadas, com apresentação dos princípios básicos e interpretação dos modelos adotados."</i>	Sim	<ul style="list-style-type: none"><li>- Constatamos tecnicamente o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis-chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral;</li><li>- Não houve exclusão prévia de elemento amostral;</li><li>- Não constatamos que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo;</li><li>- A homogeneização dos dados de mercado foi feita pelo tratamento por fatores em função da qualidade e da quantidade de comparativos e das informações disponíveis;</li><li>- Aplicamos o Método Comparativo Direto para a obtenção do valor de mercado com amostras homogêneas, onde observamos as condições de semelhança.</li></ul>

Anexo V - fls.8

Eng. Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

**6.2 - EXIGÊNCIAS DA NORMA DA ABNT**

O grau de fundamentação desta avaliação segue as tabelas 3, 4 e 5 dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da Norma NBR 14.653-2:2011 (tratamento por fatores).  
A pontuação atingida pela tabela 4 é a seguinte:

92,72  
p

Item	Descrição	Trabalho Realizado	Grau Atingido	Pontuação Atingida
1	caracterização do imóvel avaliando	ficha de vistoria, planta da situação, fotos e legendas	completa quanto a todas as variáveis analisadas - Grau III	3
2	quantidade mínima de dados do mercado efetivamente utilizados	pesquisa de mercado contendo 8 elementos	Grau II	2
3	identificação dos dados do mercado	todos os elementos com informações das fontes e fotos	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto - Grau III	3
4	intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	Grau III	3
<b>Total</b>				<b>11</b>

Assim, o presente Laudo Avaliatório atingiu a pontuação para o grau II conforme tabela 4 do item 9.2.2.

**7 - PLANILHAS DE CÁLCULO DA PERÍCIA**

Vide planilhas juntadas a seguir:

DOC 12  
DOC 13

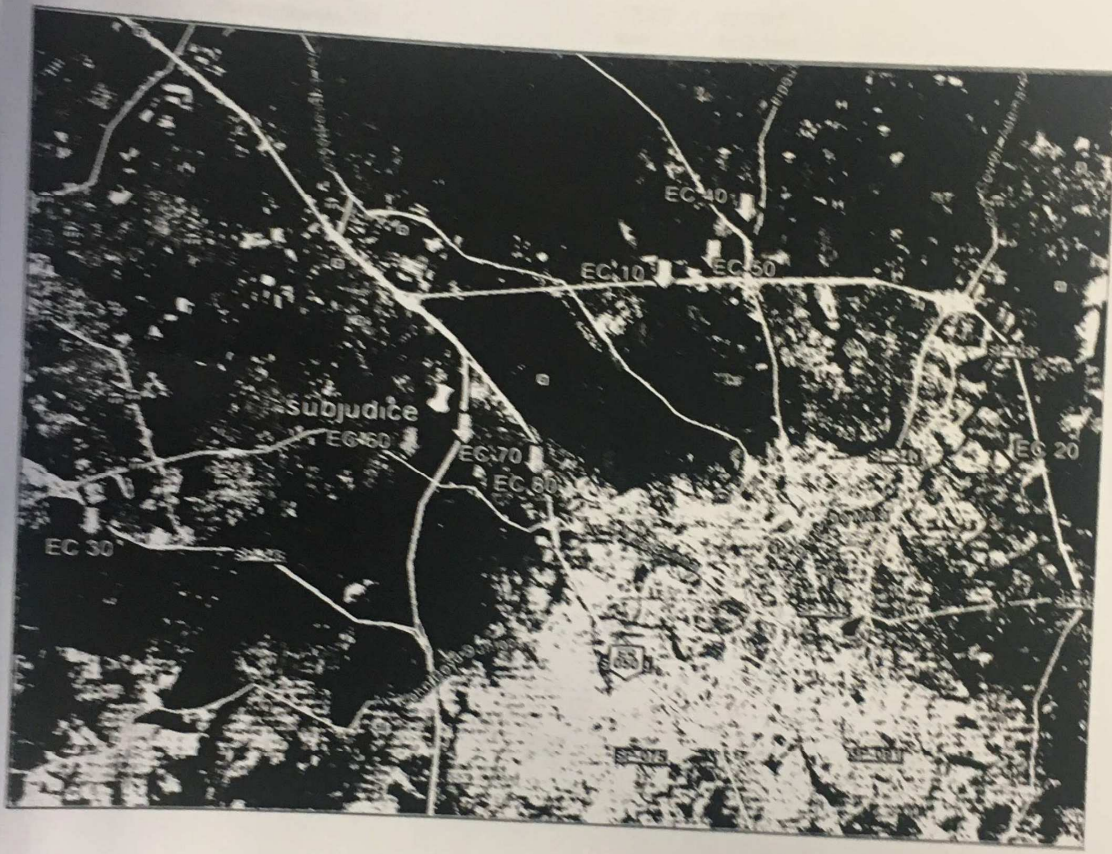
Eng.º Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

42784

DOC 12

DOC 13

PLANTA DA PESQUISA DE MERCADO



Eng.º *Enviado* *Henri João Carlos Vicente*  
 CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

DOC 12

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE MERCADO

AUTOS 2.645/04 de R.P. Voto Cível de Campinas  
 TIPO Gleba bruta na Rodovia Adalberto Pazzan - Campinas/SP  
 LOCAL Rápido do imóvel avaliando  
 DATA Dezembro/2015

127

Parâmetros	Dimensão (mil m <sup>2</sup> )	Asseso	MP	Topografia	Dennis	L
	0,65	200.000,00	direto	anf. -1,0z	visibilid. p/rod.	paradigma
	até	300.000,00	1,00	1,00	1,00	100,00

ELEMENTO COMPARATIVO 10

Fonte: Pesquisa de Mercado  
 Provetum Imóveis - CRECI 11.179-J  
 Rua Ary Barroso, 347 - fone 3112-1500  
 Referência AR00669

Objeto: Rodovia Dom Pedro I - próximo ao acesso a Rodovia Anhanguera  
 AT = 383.000,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 134.050.000,00

Valor Unitário:

vc = = (R\$) 0,00

vp = vt (R\$) x F.Fonte - vc (R\$) = (R\$) 120.645.000,00  
 134.050.000,00 x 0,90 - 0,00

v = = (R\$/m<sup>2</sup>) 315,00

Homogeneização:

tipo elemento	Dimensão	Asseso	MP	Topografia	L	Situação
	383.000,00	paradigma	paradigma	paradigma	paradigma	paradigma
fator	0,60	1,00	1,00	1,00	100,00	1,00
fator %	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo elemento	Dennis	Semitício				
	paradigma					
fator	1,00					
fator %	0,00					
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00

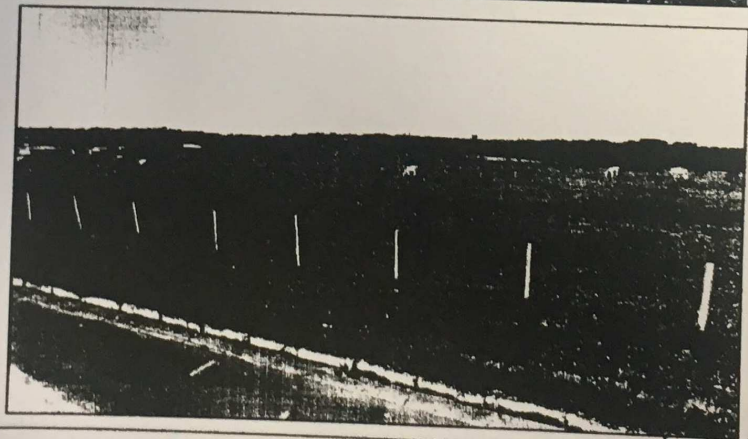
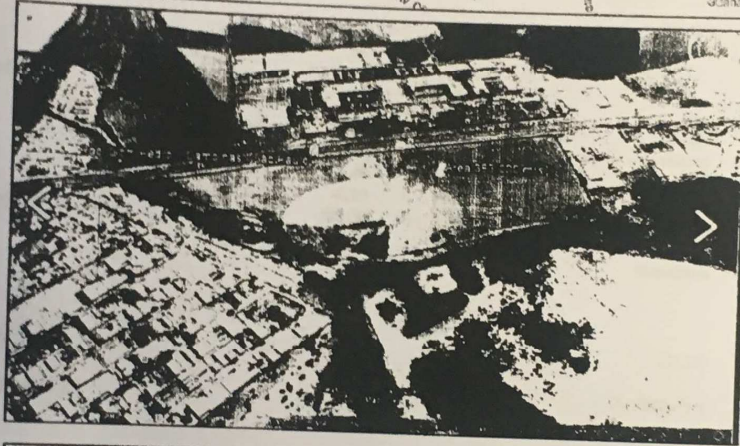
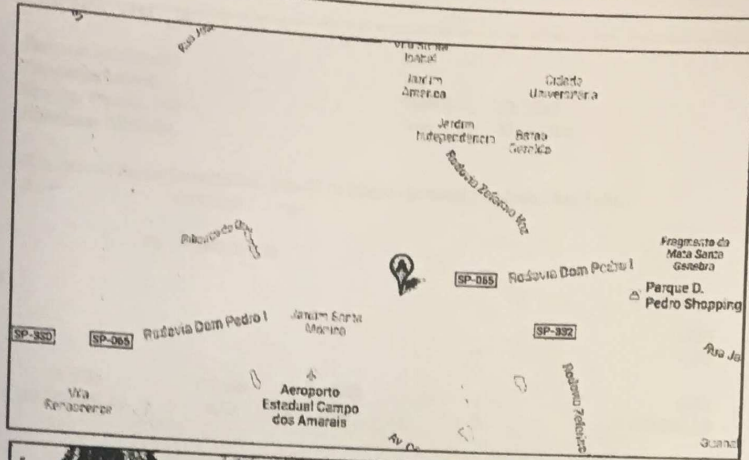
Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 340,00

DOC 13



Eng. Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1280  
b



Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

*[Handwritten signature]*

DOC 12  
DOC 13

Eng. Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

ELEMENTO COMPARATIVO 20

Fonte: Pesquisa de Mercado  
Provetum Imóveis  
Rua Ary Barroso, 347  
Referência AR00494  
- CRECI 10.179-J  
- fone 3112-1500

1281 p

Oferta: Rua Antonio Santos Carvalhinho - Vila 31 de Março - próximo a Rodovia Dom Pedro I  
AT = 33.000,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 16.000.000,00

Valor Unitário:

vc =						(R\$)
						0,00
vp =	vt (R\$)	F.Fonte	vc (R\$)			(R\$)
	16.000.000,00	x 0,90	- 0,00			14.400.000,00
v =						(R\$/m <sup>2</sup> )
						436,00

Homogeneização:

tipo elemento	Dimensão	Acesso paradigma	MP todos	Topografia paradigma	IL paradigma	Situação paradigma
fator	33.000,00	1,00	1,40	1,00	100,00	1,00
fator %	0,85	0,00	-0,29	0,00	0,00	0,00
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	-105,00	0,00	-126,00	0,00	0,00	0,00

tipo elemento	Demais paradigma	Somatório				
fator	1,00					
fator %	0,00					
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-231,00

Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 205,00

DOC 12

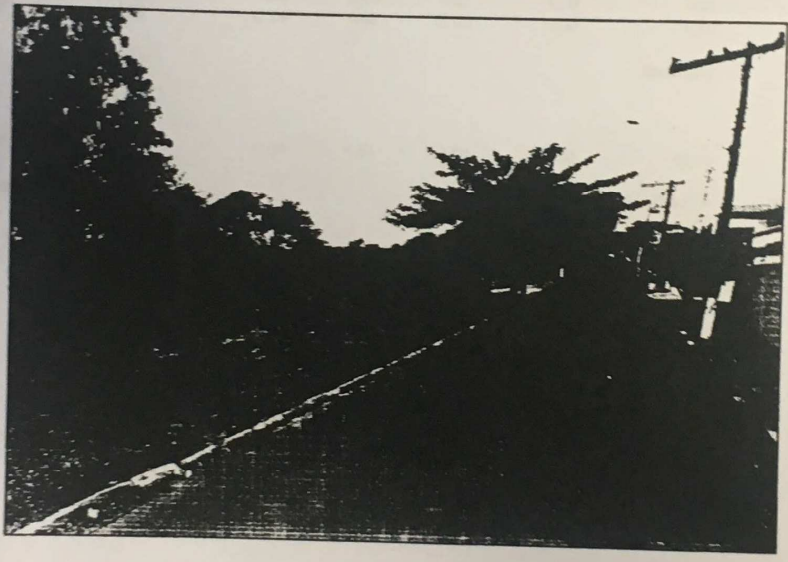
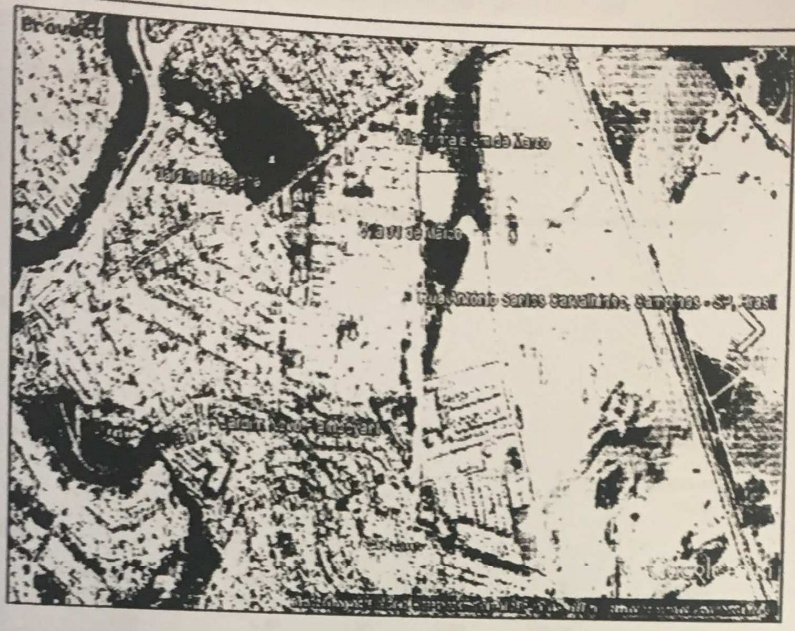
DOC 13

Eng. Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

9232  
P

DOC-12

DOC-13



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Herói', written over a horizontal line.

Eng.º Civil *Henri João Carlos Vicente*  
 CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

**ELEMENTO COMPARATIVO**

1283

**Fonte:** Pesquisa de Mercado  
 Provetum Imóveis  
 Rua Ary Barroso, 347  
 Referência AR10494  
 - CRECI 10.179-J  
 - IBAPE 3112-1576

**Cobrança:** Bairro Campo Grande - entre a Rodovia Jornalista Francisco A. Proença e Rodovia dos Bandeirantes  
 AT = 115.095,53 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 6.200.000,00

**Valor Unitário:**

vc =						(R\$)
						0,00
vp =	vt (R\$)	F.Fonte	vc (R\$)			(R\$)
	6.200.000,00	x 0,90	- 0,00			5.580.000,00
v =						(R\$/m <sup>2</sup> )
						48,00

**Homogeneização:**

tipo elemento	Dimensão	Acesso	MP	Topografia	IL	Situação
	115.095,53	regular	paradigma	ondulada	paradigma	paradigma
fator	0,75	0,80	1,00	0,80	100,00	1,00
fator %	-0,13	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	-6,00	12,00	0,00	12,00	0,00	0,00
tipo elemento	Demais					Scatário
	s/visibild. p/ rod.					
fator	2,00					
fator %	0,50					
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	24,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42,00

**Unitário Homogeneizado:** Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 90,00

DOC 12

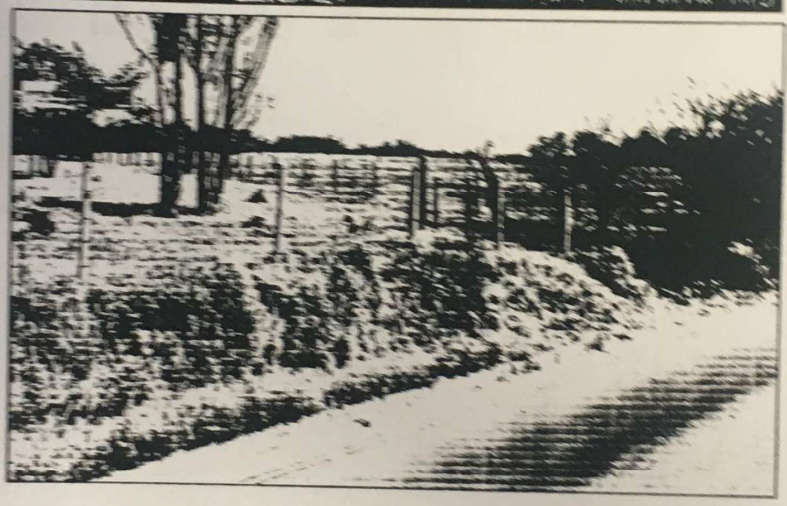
DOC 13

Eng.º *Enail Henri João Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - ISAPE/SP 688

1232

DOC 12

DOC 13



*Handwritten signature*

Eng.º *Paulo Henri José Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CREC/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1235  
p

DOC 12

ELEMENTO COMPARATIVO 40

Fonte: Pesquisa de Mercado  
Imóv. Imóveis  
Rua Christina Giordano Miguel, 250 - CRECI 53.513-J  
Referência ARO0017 - Rne 3289-4325

Oferta: Rodovia Dom Pedro I - Jardim Santa Genebra  
AT = 215.000,00 m²

Valor: R\$ 38.700.000,00

Valor Unitário:

vt =						(R\$)
						0,00
vp =	vt (R\$)	F. Fonte	vt (R\$)			(R\$)
	38.700.000,00	x 0,90	- 0,00			34.830.000,00
v =						(R\$/m²)
						162,00

Homogeneização:

tipo elemento	Dimensão	Acesso paradigma	MP paradigma	Topografia paradigma	IL paradigma	Situação paradigma
fator	215.000,00	1,00	1,00	1,00	100,00	1,00
fator %	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
tipo elemento	Demais aprov.					Somatório
fator	2,00					
fator %	0,50					
homog. (R\$/m²)	81,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81,00

Unitário Homogeneizado:

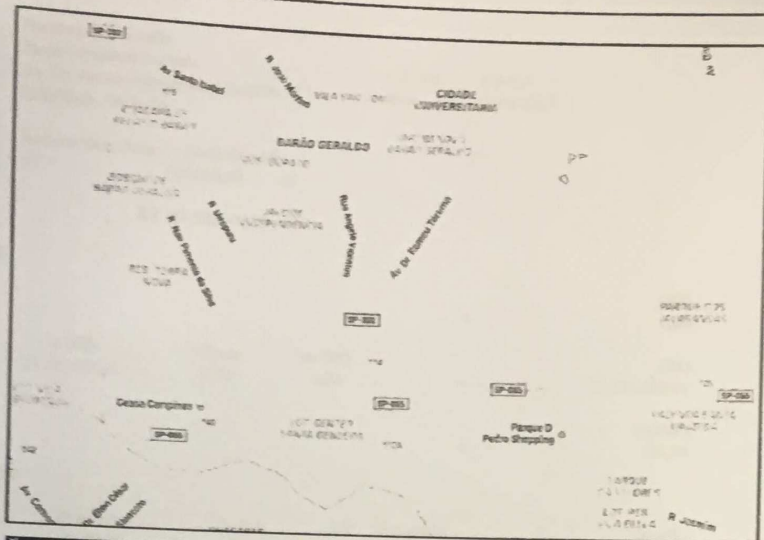
Vu (R\$/m²) = 243,00

Eng.º Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1236  
10

DOC 12

DOC 13



1235

Eng. Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1287  
p

DOC 12

DOC 13

ELEMENTO COMPARATIVO 50

Fonte: Pesquisa de Mercado  
Prado Gonçalves Imóveis - CRECI 6.546-J  
Av. Dr. Jesuino Marcondes Machado, 551 - fone 3794-2200  
Referência AR00375

Oferta: Rodovia Dom Pedro I - Barão Geraldo  
AT = 110.000,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 23.500.000,00

Valor Unitário:

vc =					(R\$)
					0,00
vp =	vt (R\$)	F.Fonte	vc (R\$)		(R\$)
	23.500.000,00 x	0,90	- 0,00		21.150.000,00
v =					(R\$/m <sup>2</sup> )
					192,00

Homogeneização:

tipo elemento	Dimensio	Acesso	MP	Topografia	IL	Situação
		direto	paradigma	paradigma	paradigma	paradigma
fator	110.000,00	1,00	1,00	1,00	100,00	1,00
fator %	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	-0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo elemento	Demais	Somatório				
	Z-18 BG					
fator	2,00					
fator %	0,50					
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	96,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 263,00



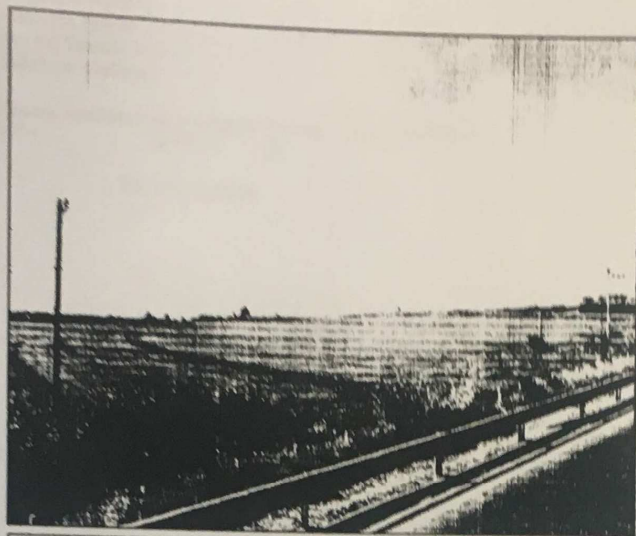
1736

Eng.º Civil *Herói João Carlos Vicente*  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1255  
10

DOC 12

DOC 13



Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Herói'.

Eng. Civil Herói João Carlos Nicante  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

DOC 12

DOC 13

ELEMENTO COMPARATIVO

Fonte: Pesquisa de Mercado  
Provetum Imóveis  
Rua Ary Barroso, 347 - CRECI 10.179-J  
Referência AR00683 - fone 3112-1500

Oferta: Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença - Parque Santa Bárbara  
AT = 58.717,00 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 29.500.000,00

Valor Unitário:

vc =						(R\$)
						0,00
vp =	vt (R\$)	F.Fonte	vc (R\$)			(R\$)
	29.500.000,00	x 0,90	- 0,00			= 26.550.000,00
v =						(R\$/m <sup>2</sup> )
						452,00

Homogeneização:

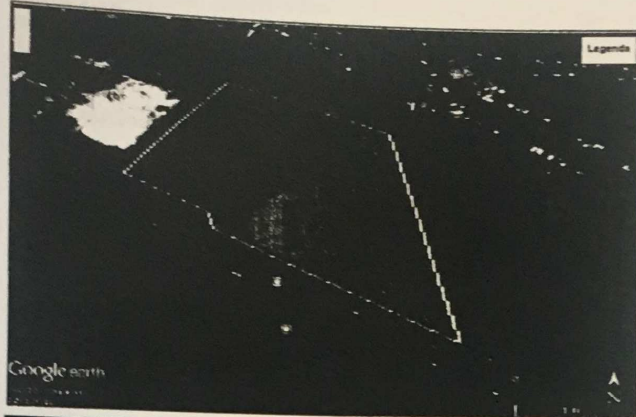
tipo elemento	Dimensão	Acesso paradigma	MP paradigma	Topografia paradigma	IL paradigma	Situação paradigma
	58.717,00					
fator	0,80	1,00	1,00	1,00	100,00	1,00
fator %	-0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	-87,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
tipo elemento	Demais paradigma					Somatório
fator	1,00					
fator %	0,00					
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-87,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 365,00

Eng. Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1290

DOC 12  
DOC 13



Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

*Eng. Civil Herói João Carlos Vicente*  
 CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1201 p

DOC 12  
DOC 13

**ELEMENTO COMPARATIVO** 70

**Fonte:** Pesquisa de Mercado  
 Provetum Imóveis - CRECI 10.179-J  
 Rua Ary Barroso, 347 - fone 3112-1500  
 Referência AR00534

**Oferta:** Rodovia Adalberto Panzan com Rua das Acácias - Parque Via Norte  
 AT = 5.755,65 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 820.000,00

**Valor Unitário:**

vc = (R\$) = 0,00

vp =  $\frac{vt(R\$)}{F.Fonte} \times vc(R\$)$  =  $\frac{820.000,00}{0,90} \times 0,00$  = 738.000,00 (R\$)

v = (R\$/m<sup>2</sup>) = 128,00

**Homogeneização:**

tipo elemento	Dimensão	Acesso paradigma	MP paradigma	Topografia paradigma	IL paradigma	Situação paradigma
elemento	5.755,65					
fator	0,90	1,00	1,00	1,00	100,00	1,00
fator %	-0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	-36,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
tipo elemento	Demais aprov.					Somatório
fator	2,00					
fator %	0,50					
homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	64,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,00

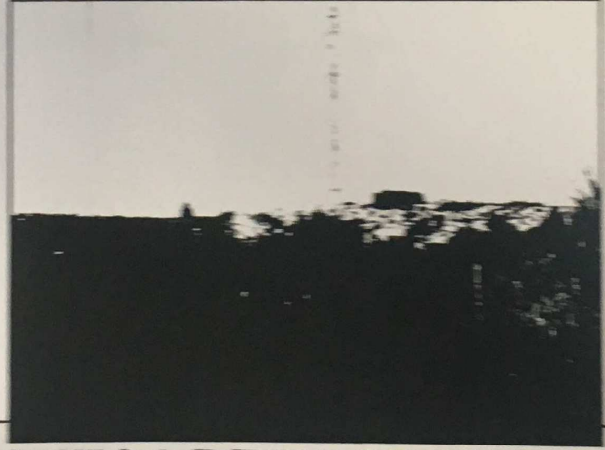
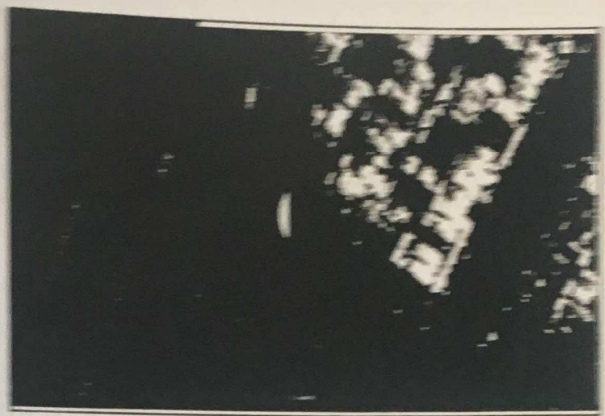
**Unitário Homogeneizado:** Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 156,00

Eng. Civil Hemi José Carlos Vicente  
CREASP 187.985/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPESP 688

1240

DOC 12

DOC 13



*[Handwritten signature]*

1241

DOC 12  
DOC 13

ELEMENTO COMPARATIVO 89

**Fonte:** Pesquisa de Mercado  
Unic Imóveis  
Rua Quatorze de Dezembro, 48 - CRSCI 26.129-J  
Referência AR00020 - Res 3231-9168

**Objeto:** Rodovia Anhanguera, ao lado de Joazeiro - Parque Via Norte  
AT = 60.000,00 m²

**Valor:** R\$ 48.000.000,00

Valor Unitário:

vc = (R\$) = 0,00

vp =  $\frac{vt(R\$)}{F.Fonte} \times vc(R\$)$  =  $\frac{48.000.000,00}{0,90} \times 0,00$  = 43.200.000,00 (R\$)

v = (R\$/m²) = 720,00

Homogeneização:

tipo elemento	Dimensão	Acesso	MP	Topografia	E.	Situação
	60.000,00	direto	paradigma	paradigma	paradigma	paradigma
fator	0,90	1,00	1,00	1,00	100,00	1,00
fator %	-0,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
homog. (R\$/m²)	-137,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo elemento	Detalhes	Somatório				
	paradigma					
fator	1,00					
fator %	0,00					
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-137,00

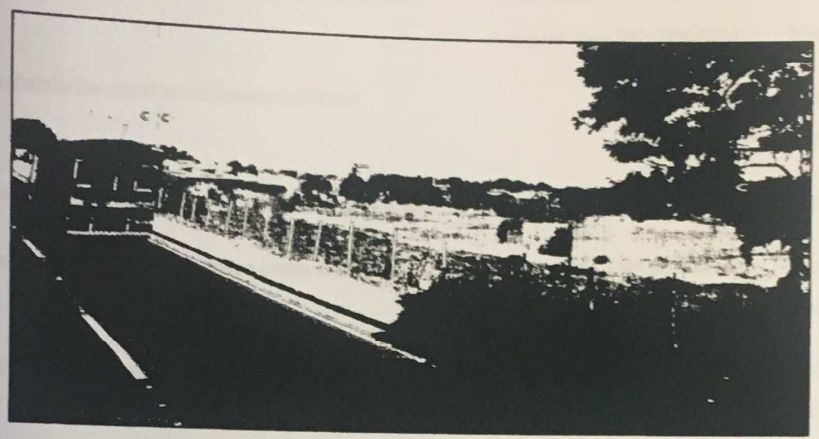
Unidade Homogeneizada: Vu (R\$/m²) = 883,00

Eng. Civil Heroi João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1294

DOC 12

DOC 13



Eng. Civil Herói João Carlos Vicente  
CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

1295  
P

MEDIDA SANEADA

Valor Unitário Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m²) = 281,00

Limites Exigidos no Subitem 10.6 da Norma Técnica do IBAPE/2011:  
Limite Mínimo = Vuf - 30% (R\$/m²) = 197,00  
Limite Máximo = Vuf + 30% (R\$/m²) = 365,00

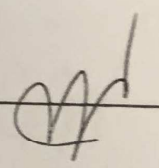
Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado:  
Menor Vu (R\$/m²) = 90,00  
Maior Vu (R\$/m²) = 583,00

Unitário Homog. Saneado Retificado (excluindo elementos discrepantes \*\*): Vuf (R\$/m² x mês) = 283,00

Limites Exigidos no Subitem 10.6 da Norma Técnica do IBAPE/2011:  
Limite Mínimo = Vuf - 30% (R\$/mês x m²) = 198,00  
Limite Máximo = Vuf + 30% (R\$/mês x m²) = 368,00

Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado:  
Menor Vu (R\$/mês x m²) = 205,00  
Maior Vu (R\$/mês x m²) = 365,00

Conclusão Técnica da Pesquisa: Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas Técnicas



DOC 12

DOC 13



Eng.º Civil *Herói Julio Carlos Vicente*  
 CREA/SP 167.585/D - CRECI/SP 41.188 - IBAPE/SP 688

12,96  
10

DOC-12  
DOC-13

**PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE MERCADO**

**AUTOS** 2.645/04 da R.4ª Vara Cível de Campinas  
**TIPO** Gleba bruta na Rodovia Adalberto Panzan - Campinas/SP  
**LOCAL** Região do imóvel avaliando  
**DATA** Dezembro/2015

**Fonte:** Pesquisa de Mercado da Perícia

<b>Componentes:</b>	Serviços =	35.765,000 m²
	Ocupações =	36.744,000 m²
	Livre =	132.006,958 m²
	<b>Total Tabular =</b>	<b>204.515,958 m²</b>

**Valor Unitário Homogeneizado Médio:** Vuf (R\$/m²) = 283,00

**Unitário do Avaliando:**

tipo avaliando	Dimensão	Acesso	MP	Topografia	IL	Situação
	204.515,96	regular	rua terra	paradigma	paradigma	paradigma
fator	0,65	0,80	1,30	1,00	100,00	1,00
fator %	0,00	-0,20	-0,23	0,00	0,00	0,00
homog. (R\$/m²)	0,00	-57,00	-65,00	0,00	0,00	0,00
tipo avaliando	Demais paradigma					Somatório
fator	1,00					
fator %	0,00					
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-122,00

**Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando:** Vua (R\$/m²) = 161,00

<b>Avaliação da Área com Serviços:</b>				fator depreciação específico		
V1 (R\$) =	área	x	Vua	x	0,67	= 3.857.971,00
<b>Avaliação da Área com Ocupações:</b>				fator depreciação específico		
V2 (R\$) =	área	x	Vua	x	0,40	= 2.366.314,00
<b>Avaliação da Área Livre:</b>						
V3 (R\$) =	área	x	Vua	x	1,00	= 21.253.120,00
<b>AVALIAÇÃO TOTAL (V)</b>						
V (R\$) =	V1	+	V2	+	V3	= 27.477.405,00