

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

651
3

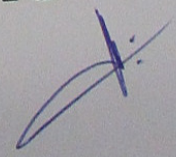
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

PROCESSO N° 3.494/2001 (0044162-98.2001.8.26.0114)

114 FOLAS.1.6.00238233-D 141016 1212 72

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado,
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos da **FALÊNCIA
DE ROBERTA PERES MARINS - ME**, tendo concluído o trabalho com que foi
distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a
que chegou e que seguem consubstanciadas por meio do seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



.1.

653
5

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o valor de mercado do imóvel constituído de terreno e edificações, situado na **Rua Tenente Lorival Bertinoti, nº 229 (Lote 13 da Quadra O)**, Village Campinas, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 68.592 - 2º CRI de Campinas/SP (fls. 190).

1.2 - Às fls. 641 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 - Em 10 de outubro de 2016, às 10:30 horas, o signatário esteve no imóvel e não pode vistoriá-lo pois se achava fechado. Verificou que o mesmo está sendo habitado regularmente.

1.5 - Da impossibilidade de vistoriar o imóvel internamente, a avaliação será feita com embasamento no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2, que trata dessa modalidade; a saber:

0.1.1.1 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

653
x

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO:

O imóvel em estudo, conforme mencionado nos itens 1.1 retro, fica situado na Rua Tenente Lorival Bertinoti, nº 229 (Lote 13 da Quadra O), no quarteirão nº 15.196 que é completado pelas Ruas Antonio Morato de Carvalho, Antonio Pereira da Silva e Desembargador Moacir Cesar de Almeida Bicudo, loteamento Village Campinas, Campinas/SP, objeto da matrícula nº 68.592 - 2º CRI de Campinas/SP (fls. 190).



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87688.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação tipicamente residencial.

É dotada da seguinte infraestrutura básica: redes de água potável, telefone, energia elétrica e iluminação pública. Não possui galerias pluviais, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica. Conta com transporte coletivo, coleta de lixo, creches e outros.

2.2 - O IMÓVEL EM ESTUDO:

2.2.1 - Terreno (Lote 13 da Quadra O):


Conforme consta da matrícula do imóvel, o terreno apresenta um formato retangular, com as seguintes dimensões:

- frente para a Rua Tenente Lorival Bertinoti (antiga Rua 11): 23,80 m;
- fundos: 23,80 m, confrontando com o Lote 10;
- lado direito): 56,00 m, confrontando com o Lote 12;
- lado esquerdo: 56,00 m, confrontando com o Lote 14;
- Área total: 1.32,80 m²

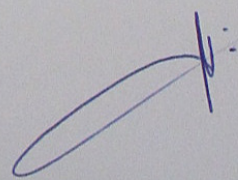
2.2.2 - Edificação:

Do que foi possível verificar, constatamos que no terreno foi edificado um prédio residencial, térreo, que segundo dados do Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Campinas, conta com a área de 136,46 m².

655
8

	Prefeitura Municipal de Campinas Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2016	Data: 10/10/2016 Hora: 15:33
Identificação do Imóvel		
Código Cartográfico:	1463.53.28.0124.01001	
Tipo do Imóvel:	Predial	
Código Anterior:	02-055023127	
Localização:	RUA TENENTE LORIVAL BERTINOTI, 229 / .. VILLAGE CAMPINAS	
Quartirão/Quadra:	15196-0	
Lote/Sublote:	013-	
Dados do Terreno		
Área do Terreno:	1.332,80	
Valor do Metro 2:	R\$ 26,13 / UFIC 8,4278	
Fatores de Correção:	1	
FG / FP / FV:	Não / Não / Não	
FLE / FZ / FE:	Não / Não / Não	
Valor do Terreno:	R\$ 34.827,71 / UFIC 11.232,5718	
Frente:	23,80	
Dados da Edificação		
Área Construída:	136,46	
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 809,95 / UFIC 261,2235	
Ano de Depreciação:	1996	
Fator de Depreciação:	0,797	
Valor da Construção:	R\$ 88.089,00 / UFIC 28.410,3074	
Tipo Padrão Construção:	RH-3-0	

- a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);
- b - alvenaria: de tijolos de barro assentados em argamassa de cimento e areia;
- c - revestimentos da fachada: reboco;
- d - esquadrias e ferragens externas: de ferro e de madeira;
- e - cobertura: telhas de cerâmica apoiadas em madeiramento serrado;
- f - pinturas: esmalte e látex;



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

656
y

g - fechamento perimetral: muros de alvenaria com reboco e portão de ferro;

- Idade aparente: 20 anos (ano de depreciação aplicado pela Prefeitura Municipal = 1994)
- Estado de Conservação Externa: Bom.



Tomada da Rua Tenente Lorival Bertinoti mostrando o imóvel avaliando.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

657
x



Nova vista do portão de entrada do imóvel avaliando.



Identificação do imóvel (Lote 13 da Quadra O)

7.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.381
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

658
3



Aspecto geral da Rua Tenente Lorival Bertinoti (antiga Rua 11)



Vista da área interna da propriedade, com destaque para a edificação residencial nos fundos.

659
3

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho, e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, e o laudo será conduzido pelo modelo simplificado.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO EVOLUTIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

8.2.4.1 - A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

3.2 - VALOR DO TERRENO:

Foi empregado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** a partir de pesquisa feita na região do imóvel, conforme consta do **Anexo 01**.

O **Método Comparativo** é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600 87686-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

660
3

O Tratamento dos dados da amostra (com 9 elementos – Anexo 01), bem como a definição do valor do terreno apresentou os seguintes resultados:

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 1.332,80

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 166,21
- Mínimo (7,17%) = 154,30
- Máximo (9,13%) = 181,38
- Valor Total
- Médio = 221.533,00
- Mínimo = 205.661,23
- Máximo = 241.756,17

Adotando-se o valor médio como representativo de mercado, teremos:

V_{TERRENO} - OUTUBRO/2016 = R\$ 221.553,00

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $1/(+2,465741879E-005 + 3,16043144E-007 * \text{Área Total})^{1/2}$

661
3

GRÁFICO DE ADERÊNCIA

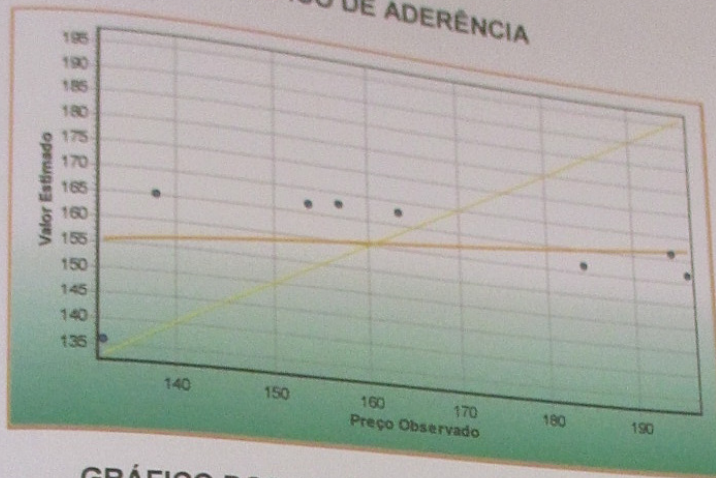
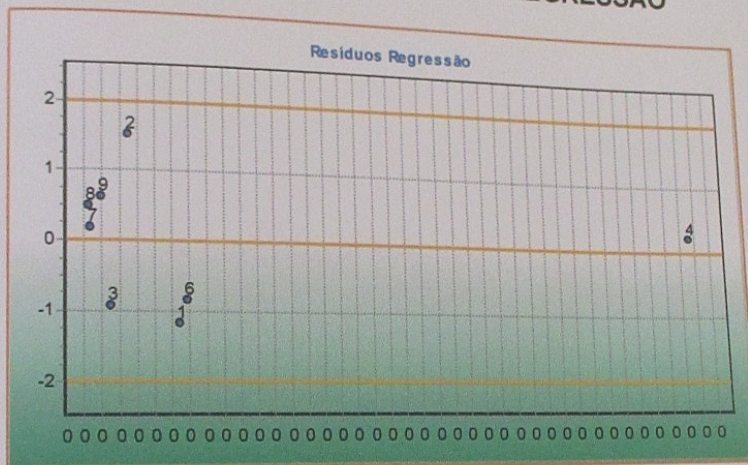


GRÁFICO DOS RESÍDUOS MDA REGRESSÃO



3.3 - VALOR DA EDIFICAÇÃO:

O valor da edificação, como um todo, foi feita com base no estudo **Valores de Edificação de Imóveis Urbanos (IBAPE)**, cujas tipologias, valores unitários e respectivos fatores de depreciação são apropriados para a avaliação das edificação em questão, com as adaptações necessárias a cada caso verificado. Ao valor unitário

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391
AVALIÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

de construção selecionada não foram aplicados quaisquer outros fatores valorizantes e/ou desvalorizantes a título de "vantagem da coisa feita", por terem sido considerados embutidos nos padrões do próprio estudo. Aplicação da correspondente depreciação com base no fator FOC (fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação), do próprio estudo.

Foram utiliza as seguintes referências básicas:

- área total edificada = 136,46 m²;
- Estado geral de conservação: bom, precisando de reparos simples;
- Idade Aparente: 20 anos;
- Vida útil final (construção averbada) = 50 anos;
- Fator de Depreciação (FOC) = 0,7324
- preço unitário: prédio residencial de padrão simples (1,056 x R8N) = R\$ 1.367,60/m²

$$V_{\text{CONSTRUÇÃO - OUTUBRO/2016}} = 136,46 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.367,60/\text{m}^2 \times 0,7324 =$$

$$V_{\text{CONSTRUÇÃO - OUTUBRO/2016}} = \text{R\$ } 136.682,00$$

3.1.3 - FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - FC:

Será adotado um fator de comercialização de "1,00", incidente sobre a parcela do terreno e da edificação, tendo-se em conta:

- a) o potencial de renda que o imóvel pode produzir;
- b) a região em que se insere apresenta um desenvolvimento comercial relativo à região em que se insere.

O estudo adotado para a composição do valor da edificação já possui embutido em seus unitários a *vantagem da coisa feita*, conforme mencionado.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/MT nº 13.886
Corredor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

663
3

3.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Pelo critério evolutivo, o valor do imóvel resulta da equação:

$$V_i = (V_T + V_C) \cdot F_c$$

Onde:

V_i = valor do imóvel.

V_T = valor do terreno = R\$ 221.533,00

V_C = valor da construção = R\$ 136.682,00

F_c = Fator de comercialização = 1,00

$$V_{\text{IMÓVEL - OUTUBRO/2016}} = R\$ (221.533,00 + 136.682,00) \times 1,00$$

$$V_{\text{IMÓVEL - OUTUBRO/2016}} = \mathbf{R\$ 358.000,00}$$

Obs: arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado pela NBR 14.653-2

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do Capítulo III, o valor de mercado do imóvel, na data base do laudo (10 de outubro de 2015), em números inteiros, é de **R\$ 358.000,00** (trezentos e cinquenta e oito mil reais).

.13.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

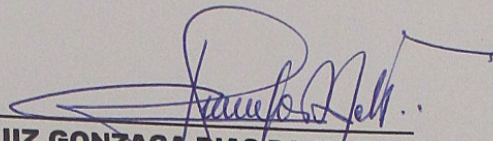
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

664
X

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 14 (quatorze) páginas, impressas em anverso, devidamente conferidas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo signatário.

Campinas, 10 de outubro de 2016.
Acompanha 1 (um) anexo.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
- PERITO JUDICIAL -

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

665
x

ANEXO 01

PESQUISA DE VALOR DE TERRENO NO LOTEAMENTO VILLAGE CAMPINAS, CAMPINAS/SP E MEMORIAL DE CÁLCULO POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA - REGRESSÃO LINEAR

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg.M.T nº 13.886
CRECI nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6666
3

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS VILLAGE CAMPINAS, CAMPINAS/SP

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Professor Emílio Coelho, Village Campinas, Campinas/SP.
OFERTANTE: Oppen Soluções Imobiliárias, Fone: (19) 3213.2232.
CÓDIGO DA IMOBILIÁRIA: TE0026.
DATA: outubro/2016 (em oferta).
ÁREA: 1.834,00 m².
PREÇO: R\$ 400.000,00 à vista
FATOR FONTE: 0,90 (oferta).
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: R\$ 196,29/m².



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Village Campinas, Campinas/SP.
OFERTANTE: Imobiliária Barão, Fone: (19) 4141.1010
CÓDIGO DA IMOBILIÁRIA: TE0188.
DATA: outubro/2016 (em oferta).
ÁREA: 1.466,20 m².
PREÇO: R\$ 225.000,00 à vista.
FATOR FONTE: 0,90 (oferta).

1/7

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87886-1
Engenheiro de Segurança do Trabalho RegM.T nº 13.888
CRECI nº 134.391
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

667
5

PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: R\$ 138,11/m².



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Professor Emílio Coelho, Village Campinas, Campinas/SP.
OFERTANTE: Premium Home Negócios Imobiliários, Fone: (19) 3722.2115
CÓDIGO DA IMOBILIÁRIA: TE00049.
DATA: outubro/2016 (em oferta).
ÁREA: 1.342,00 m².
PREÇO: R\$ 290.000,00 à vista.
FATOR FONTE: 0,90 (oferta).
PREÇO UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: R\$ 194,49/m².

