

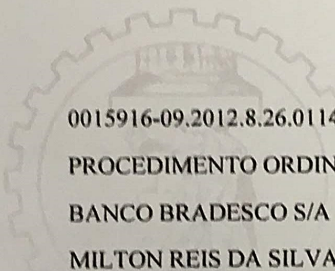
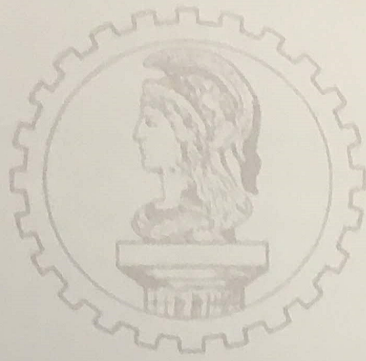
Luiz Felipe Neves Tozato 30/07

LUIZ FELIPE NEVES TOZATO

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

259

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DE CAMPINAS**



AUTOS : 0015916-09.2012.8.26.0114
CLASSE : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
EXEQUENTE : BANCO BRADESCO S/A
EXECUTADOS: MILTON REIS DA SILVA SOUZA
 AMANDA PATRÍCIA MARTINS

114 FCS-19.0008324-6 26/07/19 1759 00

LUIZ FELIPE NEVES TOZATO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação (fl. 219), tendo concluído os seus trabalhos, vem perante V.Exª., respeitosamente, apresentar à apreciação o Laudo Anexo.

Página 1



260

I. OBJETO DA AVALIAÇÃO

A perícia teve por objetivo a avaliação do valor de mercado do imóvel subjúdice que possui as seguintes características:

Imóvel: Rua Votorantim, 100. Apto 113-B. Campinas - SP				
Classificação	Matrícula no 2º CRI	Área Útil (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)
Apartamento padrão	108.363	60,18	33,297	93,477

II. DA COMUNICAÇÃO

A comunicação com as partes ocorreu por meio de carta deixada na portaria do condomínio em que se encontra o imóvel subjúdice, como mostra a Figura 1. Esta opção foi adotada devido à falta de procurador formalizado nos autos e à inexistência de endereço eletrônico ou telefone correto para a comunicação com as partes.

Ademais, houve tentativa de comunicação por meio do telefone presente à fl. 153, da declaração de imposto de renda da Srta. Amanda Patrícia Martins. Entretanto, a interlocutora que atendeu este signatário não reconheceu os nomes das partes tão pouco a existência do processo.

Embora, na carta, tenha sido feito o pedido para que a confirmação do recebimento da comunicação fosse feita por e-mail para o endereço eletrônico deste signatário, não houve a sua devida realização.

LUIZ FELIPE NEVES TOZATO

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

261

Notificação de Perícia Judicial

Processo nº: 0015916-09.2012.8.26.0114.



Prezados(as) senhores(as),

Requeridos: Sr. **Milton Reis da Silva Souza** & Srta. **Amanda Patricia Martins**

Como Perito Judicial nomeado nos autos (pg. 219) do processo em epígrafe, na ação movida por Banco Bradesco S/A em face de Milton Reis da Silva Souza & Amanda Patricia Martins, venho, por meio deste, notificá-los da data e hora de perícia a ser realizada no imóvel arrolado, em conformidade com o Art. 474 do CPC.

DIA 20/07/2019 (SÁBADO) ÀS 11:00

Matrícula: 108.363 - Rua Votorantim, 100. Apartamento nº113-B.

Edifício 2 – Plaza San Angel, Residencial Villa Málaga. - 2º CRI - Campinas - SP.

Pede-se que a **confirmação do recebimento** desta comunicação seja realizada pelo endereço eletrônico deste signatário.

Saliento que a presença de todas as partes e/ou de seus procuradores não é necessária caso não possam comparecer, desde que não sejam essenciais à realização da diligência.

Att.

Luiz Felipe Neves Tozato

Perito Judicial - 4ª Vara Cível Campinas

LFNZATO@GMAIL.COM

(Figura 1 – Confirmação da data e horário da realização da diligência deixada na portaria do Condomínio Villa Málaga).

Página 3

(11) 98924-2340

lfntozato@gmail.com



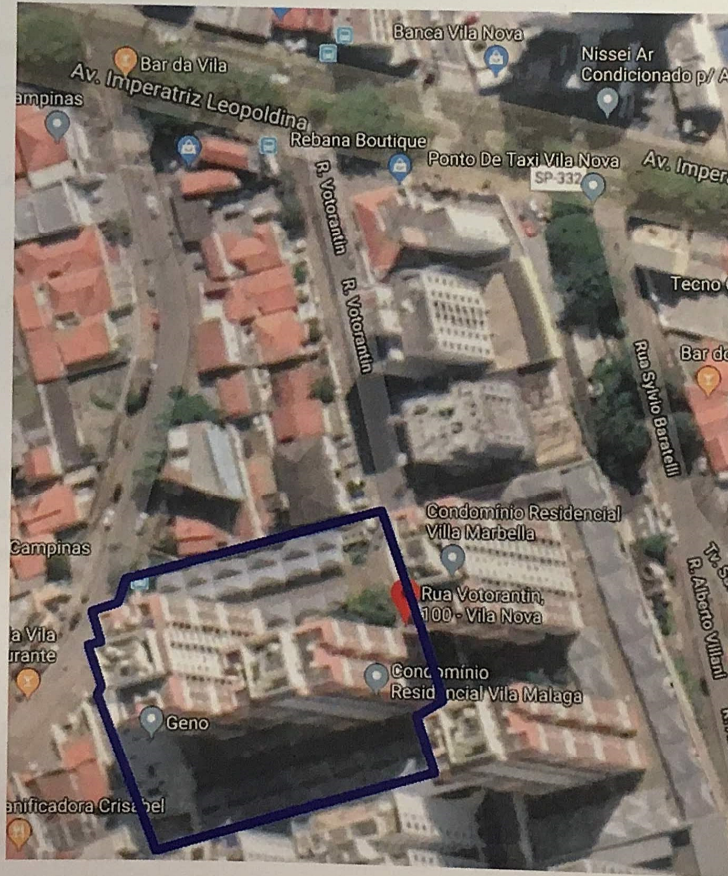
262

III. DA VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20/07/2019, iniciada impreterivelmente às 11:00 estando presente este signatário e o Sr. Milton Reis da Silva Souza, que acompanhou a avaliação. Nesta vistoria foram levantados os seguintes dados sobre o imóvel, necessários à perícia:

a. Localização

O imóvel desta perícia situa-se na Rua Votorantim, nº 100, apartamento 113 do Edifício Plaza San Angel, integrante do condomínio Villa Málaga no bairro Vila Nova, município de Campinas – SP, conforme a Figura 2.



(Figura 2 – Localização do perímetro do condomínio em que o imóvel se integra e das ruas próximas)



LUIZ FELIPE NEVES TOZATO

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

263

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês Global Positioning System), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

Assim, em frente ao imóvel em questão tem-se o ponto de coordenadas geodésicas, como segue, apenas para fim ilustrativo:

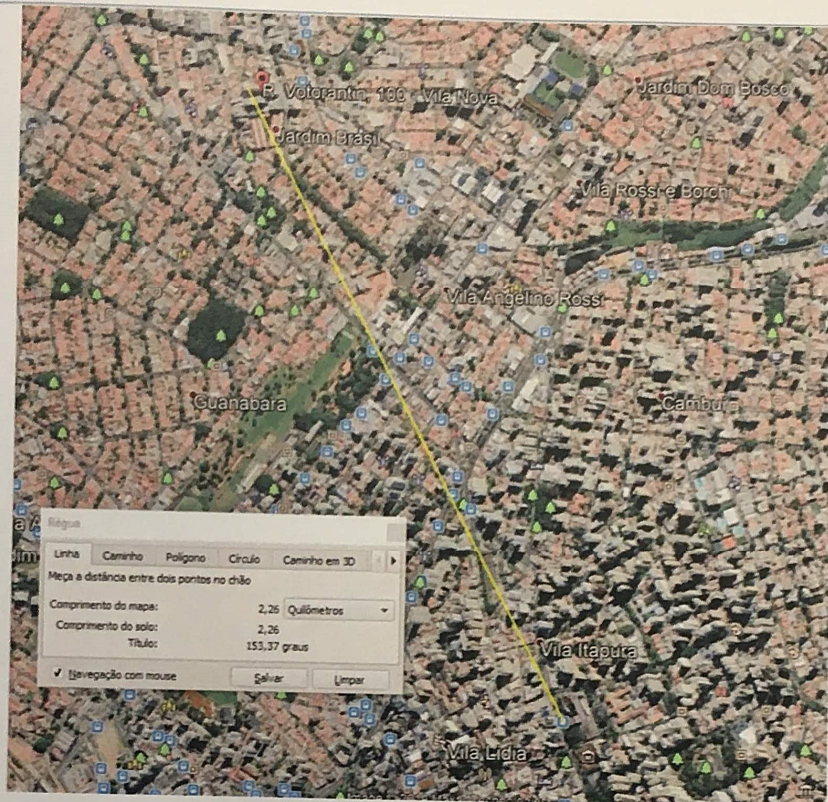
Latitude: 22°52'58.6"S

Longitude: 47°04'02.9"W

Dessa forma, a distância em linha reta aferida entre o imóvel do estudo e o Paço Municipal do Município de Campinas foi de **2,26 Km**, conforme indicado na Figura 3.



264



(Figura 3 – Distância até o paço municipal de Campinas)

b. Caracterização Regional

De acordo com a Lei Complementar nº 208 de 20/12/2018 (Dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Campinas), a região é caracterizada como **ZM2**, zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos mistos e não-residenciais de baixo e médio impacto compatíveis com o uso residencial e adequado ao sistema viário.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas com a presença de edificações verticais inclusive, predominando o padrão construtivo "**Médio**", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA", publicado pelo IBAPE-SP.

A ocupação comercial é diversa, contendo alguns comércios, situados internamente às casas ou em suas frentes.



265

c. Melhoramentos Públicos

A via para qual o imóvel faz frente é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- Via Pavimentada em Asfalto;
- Iluminação pública suficiente;
- Guias e Sarjetas;
- Redes de água potável, esgoto e drenagem de águas pluviais;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia particular e pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público nas proximidades da via;
- Praça de lazer e parques.

d. Fotos do Imóvel

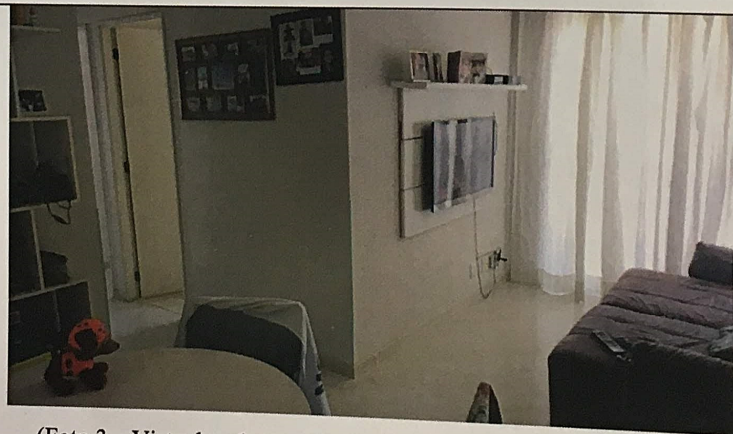




266



(Foto 2 – Vista da Vaga de Estacionamento Padrão do Condomínio)



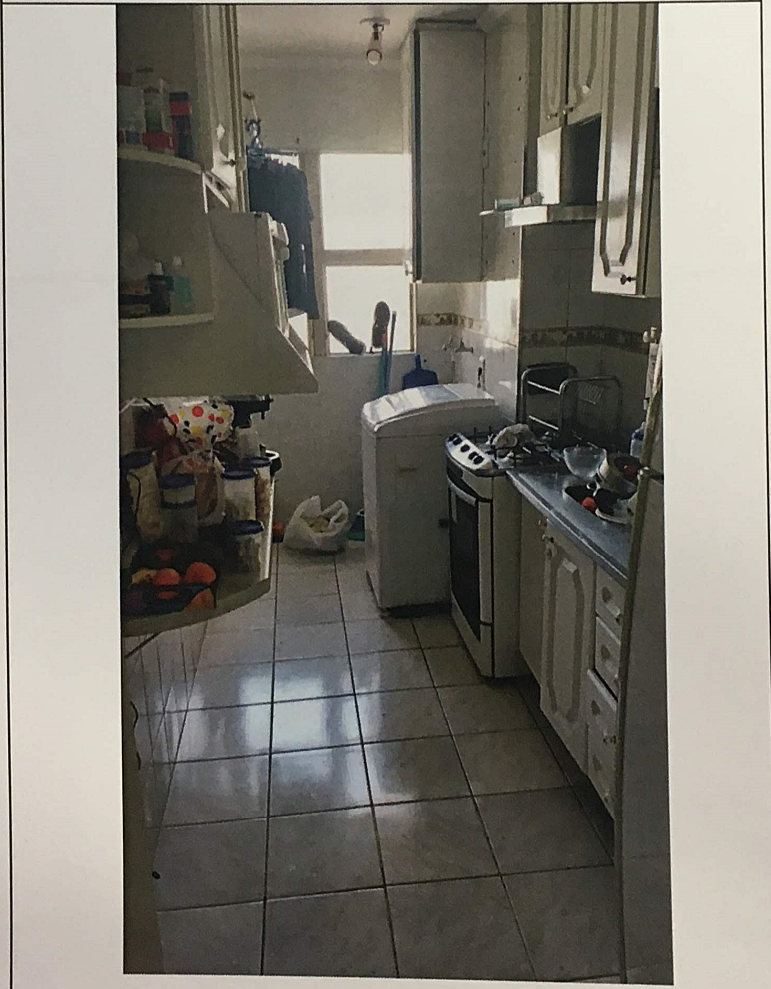
(Foto 3 – Vista da sala a partir da porta de entrada do apartamento)



267



(Foto 4 – Vista da sala de estar a partir da sacada)



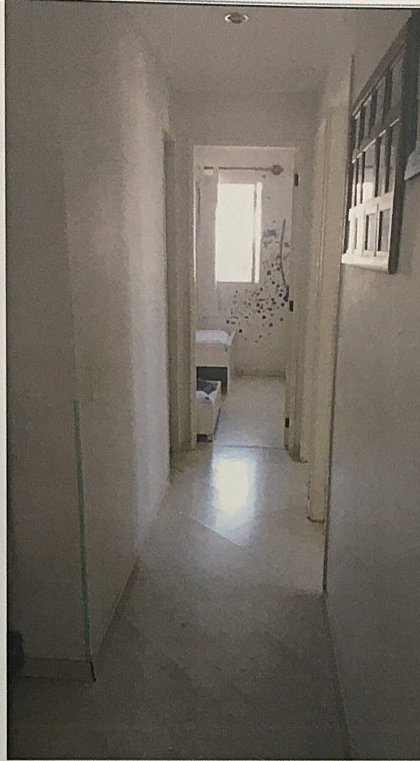
(Foto 5 – Vista da cozinha a partir da porta de entrada do apartamento)



LUIZ FELIPE NEVES TOZATO

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

266



(Foto 6 – Vista do corredor a partir da sala de estar)



(Foto 7 – Vista do corredor a partir do quarto 03)

Página 10

(11) 98924-2340

M lfntozato@gmail.com



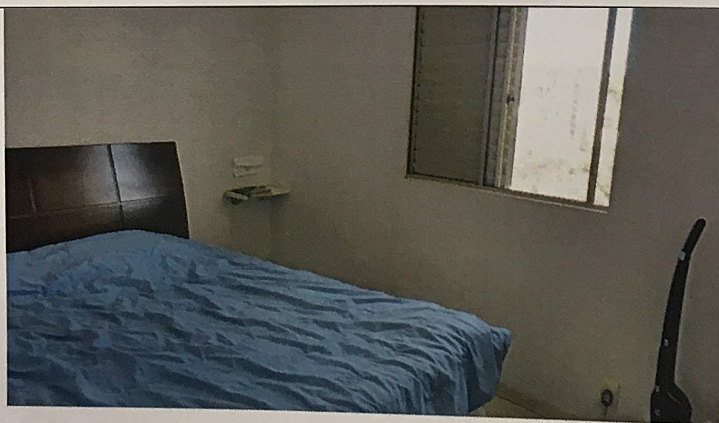
LUIZ FELIPE NEVES TOZATO

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

267




(Foto 8 – Vista do quarto 01, transformado em Closet)



(Foto 9 – Vista do quarto 02, utilizado pelo casal)

Página 11

(11) 98924-2340

 lfntozato@gmail.com



LUIZ FELIPE NEVES TOZATO

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

268



(Foto 10 – Vista do quarto 02 por outro ângulo)




(Foto 11 – Vista do quarto 03)



(Foto 12 – Vista do quarto 03 por outro ângulo)

Página 12

(11) 98924-2340

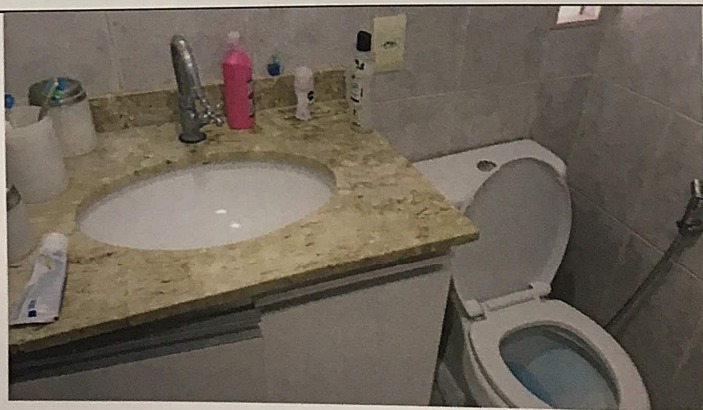
 lfntozato@gmail.com



269



(Foto 13 – Vista do banheiro situado no corredor)



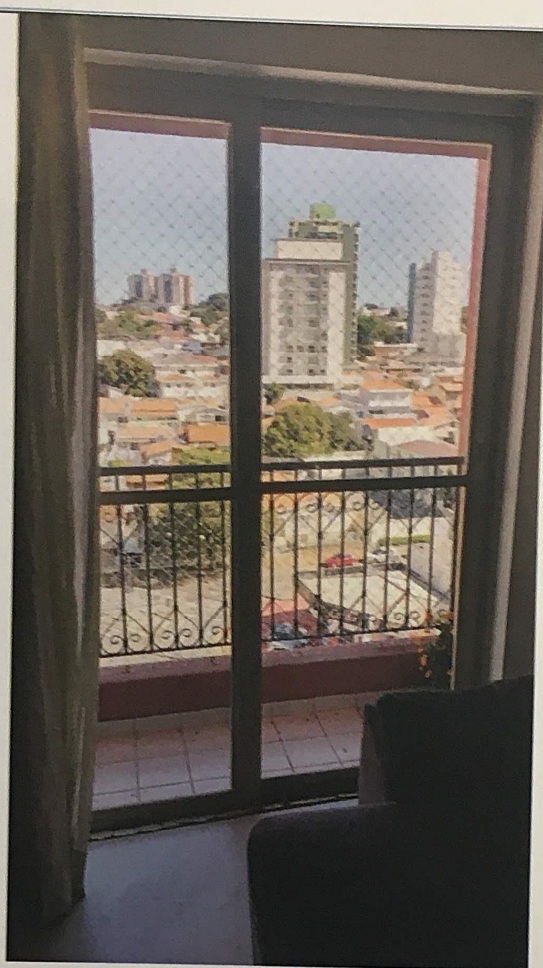
(Foto 14 – Vista do banheiro por outro ângulo)



LUIZ FELIPE NEVES TOZATO

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

270



(Foto 15 – Vista da sacada do apartamento)

Observações: durante a vistoria foram constatadas esquadrias (portas e janelas) com bom rolamento e abertura, sem rangidos, iluminação constante, sem falhas, pintura em boas condições, tubulação em bom estado de conservação, sem apresentar cavitação, estando o imóvel apto para habitação.

Página 14

(11) 98924-2340

M lfntozato@gmail.com



271

IV. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

a. Metodologia de Avaliação

A avaliação segue o prescrito pelas normas brasileiras: **Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR 14.653/2004 ABNT - pt 2)** e **Norma de Perícias do IBAPE-SP**.

Para a determinação do Valor de Venda do imóvel será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

b. Levantamento de Dados

Realizando uma pesquisa de imóveis semelhantes em oferta de venda no mercado imobiliário, selecionamos uma amostra com 15 elementos comparativos:

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO	
Área do Apartamento	60,18 m ²
Local	Rua Votorantim, 100. Apto 113-B. Campinas – SP
Matrícula	108.363 2º CRI
Zoneamento	Grupo II - 5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Imobiliária	Contato	Área(m²)	Valor de Anúncio		Fator		Diferença		Valor	
				(R\$)	(R\$)	Oferta (0,95)	Área	Área	Unitário		
1	Logus Imobiliária	(19) 3722-5315	50	R\$310.000,00	R\$294.500,00	-16,92%	R\$ 5.890,00				
2	Santiago Imóveis	(19) 3255-5575	60	R\$320.000,00	R\$304.000,00	-0,30%	R\$ 5.066,67				
3	DMD7	(19) 3238-6125	49	R\$360.000,00	R\$342.000,00	-18,58%	R\$ 6.979,59				
4	Santiago Imóveis	(19) 3255-5575	50	R\$299.000,00	R\$284.050,00	-16,92%	R\$ 5.681,00				
5	Santiago Imóveis	(19) 3255-5575	60	R\$365.000,00	R\$346.750,00	-0,30%	R\$ 5.779,17				
6	Edna Failla	(19) 99772-5815	56	R\$340.000,00	R\$323.000,00	-6,95%	R\$ 5.767,86				
7	Schella Bardal	(19) 99725-6659	58	R\$345.000,00	R\$327.750,00	-3,62%	R\$ 5.650,86				
8	Santiago Imóveis	(19) 3255-5575	60	R\$350.000,00	R\$332.500,00	-0,30%	R\$ 5.541,67				
9	Críar Imobiliária	(19) 3751-1111	49	R\$360.000,00	R\$342.000,00	-18,58%	R\$ 6.979,59				
10	Santiago Imóveis	(19) 3255-5575	50	R\$320.000,00	R\$304.000,00	-16,92%	R\$ 6.080,00				
11	Nilvan Imóveis	(19) 99442-6001	58	R\$350.000,00	R\$332.500,00	-3,62%	R\$ 5.732,76				
12	Diplomata Imobiliária	(19) 3012-8695	68	R\$350.000,00	R\$332.500,00	-18,58%	R\$ 4.889,71				
13	SuaHaus	(19) 99850-1363	49	R\$360.000,00	R\$342.000,00	-0,30%	R\$ 6.979,59				
14	Santiago Imóveis	(19) 3255-5575	60	R\$400.000,00	R\$380.000,00	-0,30%	R\$ 6.333,33				
15	Assad Imóveis	(19) 98253-0005	65	R\$330.000,00	R\$313.500,00	8,01%	R\$ 4.823,08				

272



Fator	Fator		Fator		Fator		Fator		Fator		Limite	
	Incidência Solar	Vista	Quartos	Idade	Acabamento	Andar	Valor Homog.	Superior	Inferior			
1,00	1,05	0,95	0,810	1,10	1,00	RS 5.234,87	OK!	OK!				
1,05	1,00	1,00	0,810	1,00	1,00	RS 4.309,20	OK!	OUTLIER				
1,00	1,05	0,95	0,810	1,05	1,00	RS 5.921,30	OUTLIER	OK!				
1,05	1,00	0,95	0,810	1,00	1,00	RS 4.590,11	OK!	OK!				
1,00	1,00	1,00	0,810	1,00	1,00	RS 4.681,13	OK!	OK!				
1,05	1,00	0,95	0,810	1,00	1,00	RS 4.660,28	OK!	OK!				
1,05	1,00	0,95	0,810	1,05	1,00	RS 4.794,04	OK!	OK!				
1,05	1,00	1,00	0,810	1,00	1,00	RS 4.713,19	OK!	OK!				
1,00	1,05	0,95	0,810	1,00	1,05	RS 5.921,30	OUTLIER	OK!				
1,00	1,00	0,95	0,810	1,10	1,00	RS 5.146,42	OK!	OK!				
1,05	1,00	0,95	0,810	1,00	1,00	RS 4.631,93	OK!	OK!				
1,05	1,00	1,00	0,810	1,00	1,00	RS 4.158,69	OK!	OUTLIER				
1,00	1,05	0,95	0,810	1,00	1,05	RS 5.921,30	OUTLIER	OK!				
1,05	1,00	1,00	0,810	1,00	1,00	RS 5.386,50	OK!	OK!				
1,00	1,05	1,00	0,810	1,00	1,00	RS 4.102,03	OK!	OUTLIER				

2x3



CÁLCULOS AVALIATIVOS		Após Sanear	
Número de dados	15	n	9
Graus de Liberdade	14	Graus de Liberdade	8
t de Student 80% bicaudal	1,363	Média Saneada	R\$ 4.870,94
		Desvio Padrão	300,28
		t de student 80%	1,397
		Coefficiente de variac.	6,16%
Grau de Rigor II			
Valor máximo	R\$ 5.563,77	Limite inferior	R\$ 4.731,11
Valor mínimo	R\$ 4.325,87	Média amostral	R\$ 4.870,94
Desvio padrão	618,95	Limite superior	R\$ 5.010,77
Erro padrão da amostra	159,81		
Coefficiente de variação	12,52%		
Média	R\$ 4.944,82		
			Erro amostral R\$ 139,83
Desvio padrão	618,95	Valor unitário adotado	R\$ 4.870,94
		Área Total	60,18
		Valor final	R\$ 293.133,15
		Na prática	R\$ 300.000,00

Observações:

- Os valores de venda constantes dos anúncios foram depreciados em 5% para compensar eventuais superestimativas por parte dos ofertantes.
- Processando os 15 dados amostrais disponíveis e os parâmetros do imóvel avaliado, verificamos que 6 elementos dessa amostra deveriam ser descartados por serem outliers (não compreendidos no intervalo de +/- 1 desvio padrão).





275

V. CONCLUSÕES

MODELO:

Avaliação de Apartamento Padrão Médio - Processo 0015916-09.2012.8.26.0114

Matrícula: 108.363

DATA DE REFERÊNCIA:

Domingo, 21 de julho de 2019

DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:

Área Útil: 60,18 m²

Área Total: 93,477m²

Endereço: Rua Votorantim, 100. Apto 113-B. Vila Nova. Campinas - SP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (médio - τ): R\$ 4.731,11

Médio: R\$ 4.870,94

Máximo (médio + τ): R\$ 5.010,77

Valor Total

Mínimo (médio - τ): R\$284.718,22

Médio: R\$293.133,15

Máximo (médio + τ): R\$301.548,09

Para fins de arredondamento e praticidade, respeitando a norma, o valor de mercado arbitrado para o imóvel, válido para Julho de 2019 é de:

R\$300.000,00 (trezentos mil reais)