

711

LUIZ FELIPE NEVES TOZATO

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

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



1862/07

114 FCMSP.19.001366SP-1 221119 1809 668

AUTOS : 0041633-96.2007.8.26.0114  
 CLASSE : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO  
 EXEQUENTE : LINDA GENTRY EL DASH  
 EXECUTADOS: AHMED ATIA MAHMOUD EL DASH

LUIZ FELIPE NEVES TOZATO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação (fl. 565), tendo concluído os seus trabalhos, vem perante V.Ex<sup>a</sup>., respeitosamente, apresentar à apreciação dos QUESITOS.

Página 1

(11) 98924-2340

lfntozato@gmail.com



## I. DA ATIVIDADE PERICIAL

Faz-se importante lembrar a função do perito judicial diante do feito. Nesta lide, a sua nomeação ocorreu, tão somente, com a finalidade de avaliação de imóveis previamente arrolados com o intuito de auxiliar na elaboração da sentença deste Tribunal.

Nos quesitos apresentados, percebe-se questionamentos simples quanto à métrica e aos limites dos objetos avaliados, trivialmente solucionáveis. Concluindo, portanto, não se poder falar em impugnação.

## II. DOS IMÓVEIS

- Matrícula 24.566

Lembrando que o imóvel compartilha as funções comercial e residencial e que sua área total é de 858,70m<sup>2</sup> = 363,23 (comercial) + 495,47(residencial), elucidado para a melhor tomada de decisão. O valor do m<sup>2</sup>, respectivamente, é: R\$ 4.078,92 (comercial) e R\$ 3.976,18 (residencial).

Isto posto, pode-se atribuir os seguintes valores para as metragens sugeridas:

Matrícula	24.556	Área	Área parcial	Valor
858,70m <sup>2</sup>	COMERCIAL	363,23m <sup>2</sup>	238,23m <sup>2</sup>	R\$ 971.721,11
			125,00m <sup>2</sup>	<u>R\$ 509.865,00</u>
	RESIDENCIAL	495,47m <sup>2</sup>	495,47m <sup>2</sup>	R\$ 1.970.077,90
			TOTAL	R\$ 3.451.664,02

Obs: O valor de R\$497.000,00 informado nos quesitos foi calculado erroneamente utilizando-se o valor do m<sup>2</sup> residencial quando o correto é utilizar-se do comercial.



714

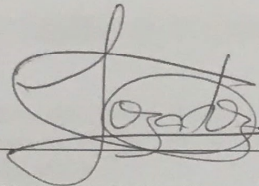
**LUIZ FELIPE NEVES TOZATO**

Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

**VII - ENCERRAMENTO:**

Entrego o presente impresso em 4 laudas, sendo a última datada e assinada.


Campinas, 22/11/2019




**Eng° Civil Luiz Felipe Neves Tozato**

**Perito Judicial**

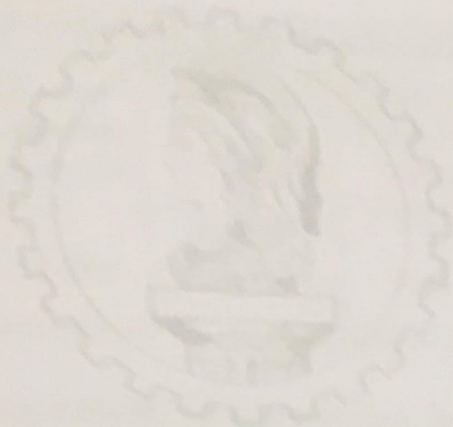
Página 4

 (11) 98924-2340

 [lfntozato@gmail.com](mailto:lfntozato@gmail.com)



1866/02



114 1241,10 ANEXO 1-5 14827 1866 02

AUTOS : 0041633-96.2007.8.26.0114  
CLASSE : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO  
EXEQUENTE : LINDA GENTRY EL DASH  
EXECUTADOS: AHMED ATIA MAHMOUD EL DASH

LUIZ FELIPE NEVES TOZATO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrado com a nomeação (fl. 565), tendo concluído os seus trabalhos, vem perante V.Ex<sup>a</sup>., respeitosamente, apresentar à apreciação o Laudo Anexo.



520  
C**I. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

A perícia teve por objetivo a avaliação do valor de mercado dos imóveis sub judice que possuem as seguintes características:

<b>Imóvel 1: Avenida Prof. Atilio Martini nº404, Jardim Novo Barão Geraldo – Campinas-SP</b>					
Classificação	Matrícula no 2º CRI	Testada (m)	Frente aos Fundos Maior (m)	Área Tabular (m²)	Área Construída (m²)
Misto	24.599	6,71 + 12,96(curva)	50,00	896,00	517,45

1. Durante a avaliação, foi informado pelo Sr. Ahmed El Dash que no imóvel da matrícula 24.599 foram construídas três edificações distintas, cada uma com a sua finalidade, tendo o seu cadastro no IPTU desmembrado em 3 registros (presentes no Anexo 1 – A.1). Entretanto, não houve desmembramento na matrícula do imóvel que continuou a abranger os três edifícios.

<b>Imóvel 2: Rua Edele Próspero Picolli, 407 – Campinas-SP</b>					
Classificação	Matrícula no 2º CRI	Testada (m)	Frente aos Fundos Maior (m)	Área Tabular (m²)	Área Construída (m²)
Conjunto Habitacional de Casas	15.781	9,93 + 16,37(curva)	30,00	502,06	400,00

<b>Imóvel 3: Rua Américo de Campos, 1265 – Campinas-SP</b>					
Classificação	Matrícula no 2º CRI	Testada (m)	Frente aos Fundos Maior (m)	Área Tabular (m²)	Área Construída (m²)
Casa Padrão Médio	23.831	20,50	30,00	874,60	157,00

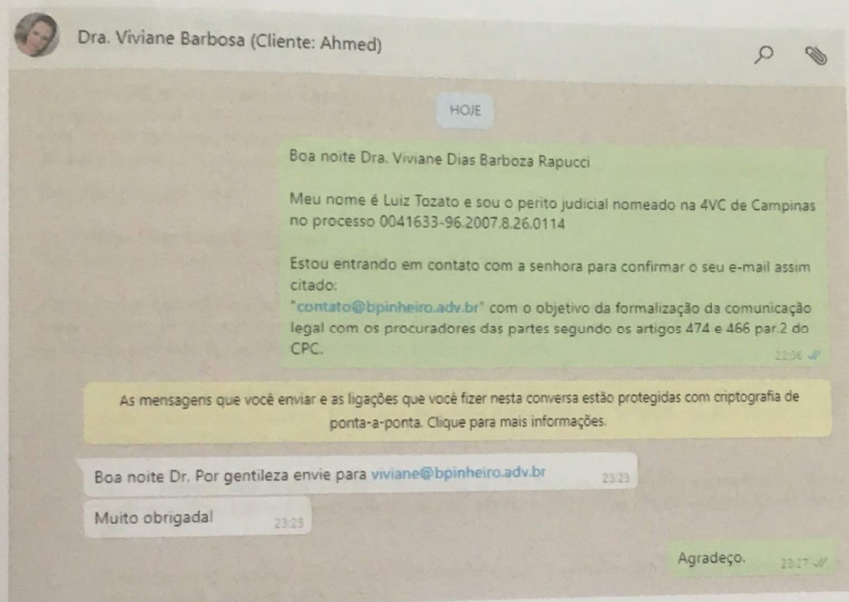
O Imóvel 4, correspondente à matrícula 8.207, não mais pertence ao Sr. Ahmed El Dash conforme a Carta de Arrematação processo nº0026213-85.2006.8.26.0114 fornecido por sua procuradora (Anexo 1 – A.2)



531  
C

## II. DA COMUNICAÇÃO

A comunicação com os procuradores das partes ocorreu por meio do e-mail deste signatário utilizando-se de destinatários confirmados em comunicação preliminar para a melhorar a acurácia da interlocução. Houve a confirmação do e-mail de destino apenas pela Dra. Viviane Barbosa e, após inúmeras tentativas sem sucesso de comunicação com o Dr. Marcelo Iezzi por diversos meios, procedeu-se à intimação em mãos da Sra. Linda Gentry El Dash em seu endereço residencial.



(Figura 1 – Comunicação preliminar com Dra. Viviane Barbosa)



LUIZ FELIPE NEVES TOZATO  
Eng. Civil - CREA/SP 5070254919

572  
Q

M Gmail

LUIZ FELIPE NEVES TOZATO <lfntozato@gmail.com>

Re: Vistoria Pericial referente ao Processo Nº 0041633-96.2007.8.26.0114 – 4ª Vara  
Cível de Campinas.

Viviane Dias Barboza Rapucci <viviane@cpinheiro.adv.br>  
Para: LUIZ FELIPE NEVES TOZATO <lfntozato@gmail.com>

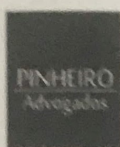
25 de janeiro de 2019 13:15

Prezado Dr. Luiz Felipe, boa tarde!

E-mail recebido e cliente já comunicado.

Obrigada!

Cordiais saudações,



Viviane Dias Barboza Rapucci  
Advogada  
**Pinheiro Advogados**  
OAB/SP 14943  
19 3276-7808  
Av. Jorge Tibiriçá, 1172 - V. Geopina - CEP 13044-125  
Campinas / SP

De: LUIZ FELIPE NEVES TOZATO <lfntozato@gmail.com>

Enviado: quinta-feira, 24 de janeiro de 2019 23:26:11

Para: Viviane Dias Barboza Rapucci

Assunto: Vistoria Pericial referente ao Processo Nº 0041633-96.2007.8.26.0114 – 4ª Vara Cível de Campinas.

Prezados(as) senhores(as)

Dr. Viviane Dias Barboza Rapucci

DD. Patrona do Requerido: Ahmed Atia Mahmoud El Dash

Como Perito Judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, na ação movida por Linda Gentry El Dash em face de Ahmed Atia Mohamoud El Dash venho, por meio deste, notificá-los da data e hora da vistoria pericial a ser realizada nos imóveis desta ação, a saber:

- **Imóvel Matrícula 24.599** – 01 prédio c/ área de 363,23m<sup>2</sup> e 16 apartamentos c/ área de 30m<sup>2</sup> cada e respectivos terrenos. Endereço: **Avenida Atilio Martini, nº 404**, Jardim Novo Barão Geraldo, Campinas – SP.
- **Imóvel Matrícula 15.781** – 04 casas c/ área total de 517,45m<sup>2</sup> e respectivos terrenos. Endereço: **Rua Edele Própero Picolli, nº 407 (407a) e 419 (419a)**, Barão Geraldo, Campinas – SP.

A vistoria dos imóveis sobrescritos fica marcada para o próximo dia **30 de Janeiro de 2018**, **Quarta-feira, às 9h00**, nesta ordem.

- **Imóvel Matrícula 23.831** – Duas casas e respectivos terrenos. Endereço: **Rua Américo de Campos, nº 1265**, Barão Geraldo, Campinas.
- **Imóvel Matrícula 8.207** – Galpão, casa e respectivo terreno. Endereço: **Avenida Santa Isabel, 2260/2258, Vila Santa Isabel**, Barão Geraldo, Campinas.

A vistoria dos imóveis sobrescritos fica marcada para o próximo dia **31 de Janeiro de 2018**, **Quinta-feira, às 9h00**, nesta ordem.

Solicito aos(as) senhores(as) procuradores(as) que notifiquem seus clientes e respectivos Assistentes Técnicos quanto ao dia e hora da vistoria e **confirmem o recebimento deste comunicado**.

Att.

Luiz Felipe Neves Tozato  
Perito Judicial

(Figura 2 – Comunicação formal acerca da data de realização da perícia e sua respectiva acusação de recebimento pela Dra. Viviane Barbosa)

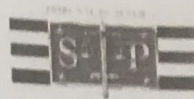
Página 4

(11) 98924-2340

M lfntozato@gmail.com



Assunto: - Vistoria Pericial referente ao  
Processo Nº 0041633-96.2007.8.26.0114  
- 4º Vara Cível de Campinas.



Eu, Linda Gentry El Dash, cidadã norte-americana, separada judicialmente, professora universitária, portadora da célula de identidade RNE nº W-165326 G e inscrita no CPF/MF sob o nº 867.20.128/72, com endereço a Rua Ruberlei Boaretto da Silva, nº 08, Cidade Universitária, Distrito de Barão Geraldo, Campinas - SP, acuso recebimento em mãos do perito Luiz Felipe Neves Tozato, nomeado nos autos, na data de 24/01/2019 da comunicação da data de realização da perícia dos imóveis penhorados no processo em epígrafe.

Linda Gentry El Dash

(Figura 3 – Declaração de recebimento da comunicação formal acerca da data de realização das avaliações)

### III. DA VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 30/01/2018, iniciada impreterivelmente às 09:13 estando presente este signatário, a Sra. Linda Gentry El Dash, o Sr. Ahmed El Dash e seus procuradores, respectivamente, Dr. Márcio Henrique Mamoni, recém contratado pela parte, e Dra. Viviane Barbosa, sendo que todos acompanharam a vistoria do Imóvel 1 de matrícula 24.599. O assistente técnico nomeado pelo Sr. Ahmed El Dash apenas acompanhou a avaliação do Imóvel 2 de matrícula 15.781 que ocorreu em sequência ao primeiro. A vistoria do imóvel 3 aconteceu no dia 31/02/2018 conforme comunicação, mas não houve a presença da parte Linda Gentry El Dash ou de seu procurador contando apenas com o Sr. Ahmed El Dash também desprovido de sua procuradora. Nestas vistorias foram levantados os seguintes dados sobre os imóveis, necessários à perícia e, na ordem em que foram apresentados na comunicação formal:



5/14  
C

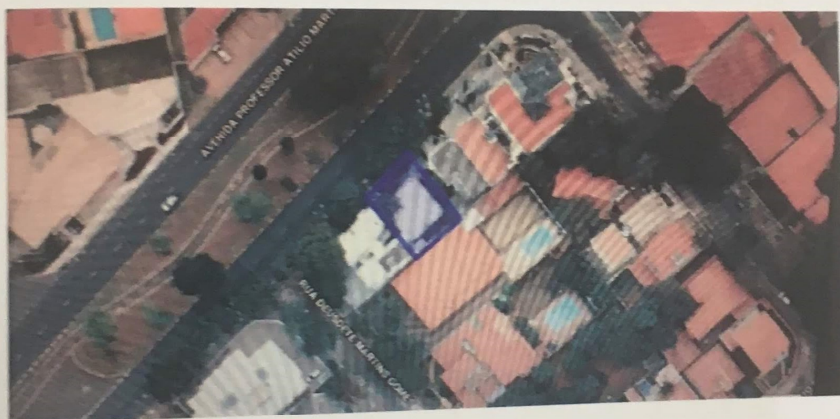
## Imóvel 1 – Matrícula 24.599

### a. Localização

O imóvel desta perícia situa-se na Av. Atilio Martini, 404 no bairro Jardim Novo Barão Geraldo, município de Campinas – SP e constitui-se de 3 prédios que foram divididos em seus cadastros de IPTU, porém constam dentro da mesma matrícula:



(Bloco 1 – Área de escritórios e comercial)



(Bloco 2 e 3 – Kitnets)

Página 6



575  
C

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.

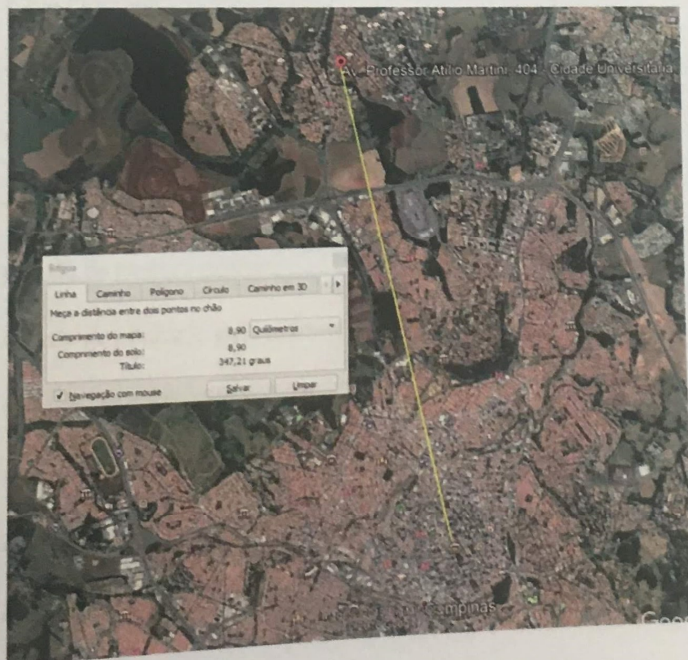
Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

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

Latitude: **22°49'21.2"S**

Longitude: **47°04'36.8"W**

Dessa forma, a distância em linha reta aferida entre o imóvel do estudo e o Paço Municipal do Município de Campinas foi de 8,90 Km.



(Figura 4 – Distância até o paço municipal de Campinas)



536  
①

### 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 ZM1, zona residencial de baixa 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, 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.

### c. Melhoramentos Públicos

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

- Via Pavimentada em Asfalto;
- Iluminação pública;
- 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 nas proximidades da via;
- Praça de lazer.





537  
56

d. Fotos do Imóvel de Matrícula 24.599



(Foto 1 - Vista da Avenida Prof. Atilio Martini, 404 em frente ao imóvel denominado Bloco 1 para a melhor compreensão deste laudo)



(Foto 2 - Vista da Avenida Prof. Atilio Martini, em frente ao imóvel)



(Foto 3 - Vista frontal da entrada do imóvel e de sua finalidade comercial)



528  
C



(Foto 4 - Vista após a porta de entrada)



(Foto 5 - Cozinha presente no imóvel)



(Foto 6 - Depósito)

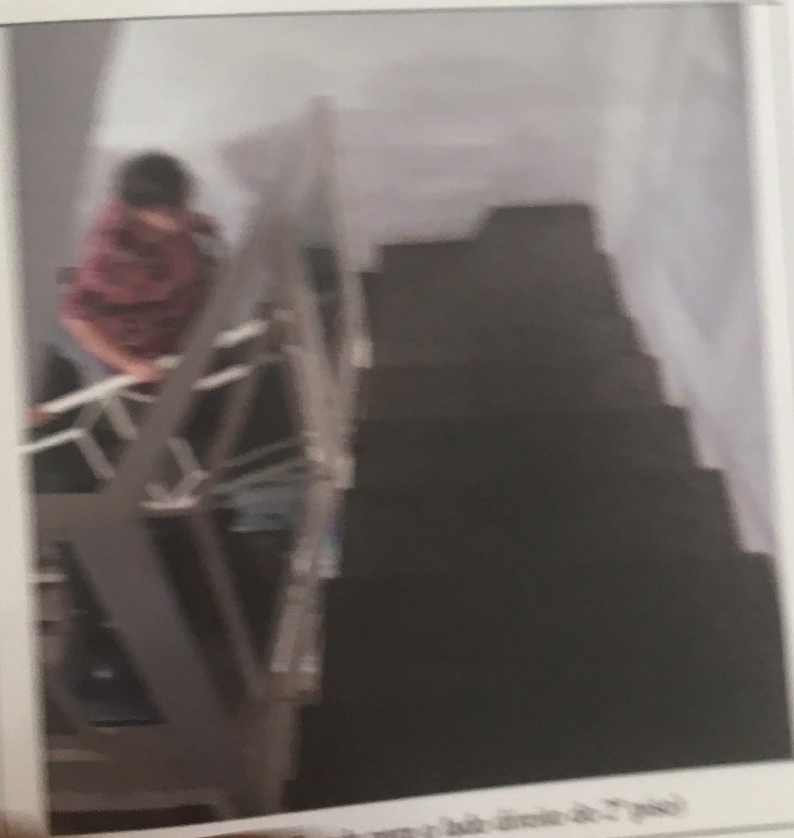
36  
C







Escada 7 - Frente



Escada com o lado direito de 7 (7/6)

11



580  
C

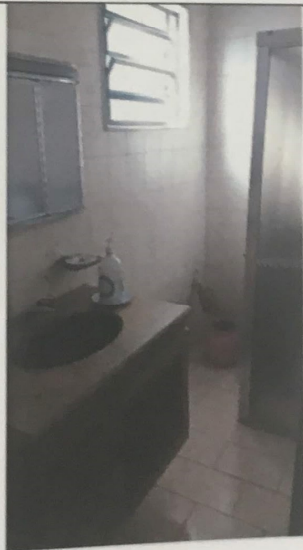
36  
C



(Foto 9 – Escritório no lado direito do 2º pavimento)



(Foto 10 – Sala de reunião no lado direito do 2º piso)



(Foto 11 – Sanitário)



SBI  
C



(Foto 12 – Fachada Externa do, denominado, bloco 1, mostrando os lados direito e esquerdo.)



(Foto 13 – Porta de acesso no térreo ao lado esquerdo do 2º piso)





322  
C



(Foto 14 – Escada ao 2º piso do lado esquerdo)



(Foto 15 – Sala de eventos e palestras no lado esquerdo do 2º piso do bloco 1)

336  
C





583  
C



(Foto 16 – Auditório)



(Foto 17 – Sanitários)



(Foto 18 – Caixa de Entrada de Energia)



524  
C



(Foto 19 – Fachada do Bloco 2 – nomenclatura convencionada para o melhor entendimento do Laudo Pericial)



(Foto 20 – Fachada do Bloco 3 – nomenclatura convencionada para o melhor entendimento do Laudo Pericial)

636  
C

a  
Civil





SBS  
C



(Foto 21 – Entrada padrão das Kitnets – no total são 14 unidades)



(Foto 22 – Interior da Kitnet)



(Foto 23 – Interior da Kitnet)

0  
636  
C

a  
Cível



566  
C



(Foto 24 – Interior da Kitnet)



(Foto 25 – Interior da Kitnet)



TO  
636  
C

a  
Civil



587  
e



(Foto 26 – Entrada da Kitnet 11)



(Foto 27 – Interior da Kitnet)



(Foto 28 – Interior da Kitnet)





(Foto 29 - Área de convivência na cobertura)



(Foto 30 - Área de convivência na cobertura)



(Foto 31 - Corredor de acesso)



589

90



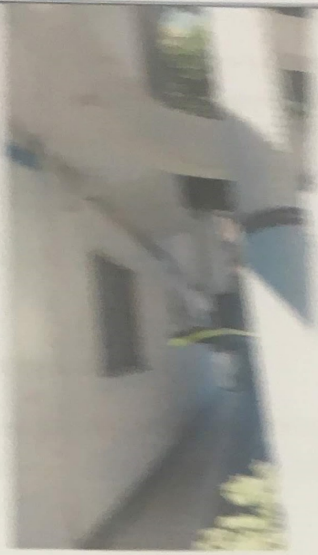
(Foto 32 – Escada de acesso à cobertura)



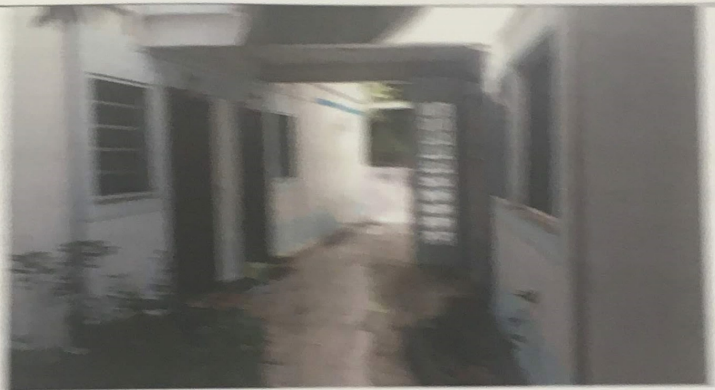
(Foto 33 – Corredor de acesso às kitnets)



10/10/10



(Photograph of building facade)



(Photograph of hallway)



(Photograph of metal gate and fence)



**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 conservada e nenhuma avaria que comprometesse o funcionamento do imóvel, a sua estrutura ou a sua utilização.

#### 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

Por tratar-se de um imóvel misto, ele será analisado em duas partes. Na primeira, nota-se a presença de um imóvel **comercial** identificado pelo boleto de IPTU presente no Anexo 1 – A.1 cujo endereço é Avenida Atílio Martini, 382, seu respectivo código cartográfico 3234.24.30.0125.01001 e denominado por este signatário de **Bloco 1**. Na segunda, a presença de um imóvel residencial constituído como um condomínio de Kitnets com finalidade residencial cujos endereços são Av. Atílio Martini, 372 e Av. Atílio Martini, 388 com seus respectivos códigos cartográficos 3234.24.30.0078.01001 e 3234.24.30.0110.01001 sendo denominados de **Blocos 2 e 3**.

Realizando uma pesquisa de imóveis semelhantes em oferta de venda no mercado imobiliário, foram selecionados 15 elementos comparativos que estarão disponíveis no Anexo 1 – A.3.

#### PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área Construída Total	363,23 (comercial) + 495,47(residencial) = 858,7 m <sup>2</sup>
Local	Avenida Atílio Martini, 372; 382; 388.
Topografia	Plana
Zoneamento	Residencial Horizontal



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO – Bloco 1 (Comercial)

Nº	Imobiliária	Contato	Área(m²)	Testada(m) ou T. Equival.	Profundidade Equivalente (m)	Valor de Anúncio (R\$)	Fator Oferta (0,9)
1	Imobiliária Jazz	(019) 3325-7051	705	10	70,50	R\$3.800.000,00	R\$3.420.000,00
2	Líbano Imóveis	(019) 3789-9999	522	8	65,25	R\$2.500.000,00	R\$2.250.000,00
3	Líbano Imóveis	(019) 3789-9999	160	7	22,86	R\$1.350.000,00	R\$1.215.000,00
4	Líbano Imóveis	(019) 3789-9999	172	8	21,50	R\$1.150.000,00	R\$1.035.000,00
5	Carpe Diem Imóveis	(019) 3579-5655	120	12	10,00	R\$699.300,00	R\$629.370,00
6	Rute Stuartman	(019) 3368-0881	60	6	10,00	R\$350.000,00	R\$315.000,00
7	Provectum	(019) 3112-1511	39	6	6,50	R\$320.000,00	R\$288.000,00
8	Rute Stuartman	(019) 3368-0881	39	4	9,75	R\$300.000,00	R\$270.000,00
9	Home Gods	(019) 2519-0321	48	4	12,00	R\$300.000,00	R\$270.000,00
10	Barão Housing	(019) 3289-4113	1950	30	65,00	R\$6.000.000,00	R\$5.400.000,00
11	Barão Housing	(019) 3289-4113	500	12	41,67	R\$3.800.000,00	R\$3.420.000,00
12	Barão Housing	(019) 3289-4113	650	20	32,50	R\$3.500.000,00	R\$3.150.000,00
13	Vívence Imóveis	(019) 3234-3755	500	20	25,00	R\$3.000.000,00	R\$2.700.000,00
14	Kubran Kfourri	(019) 3753-3000	350	12	29,17	R\$2.300.000,00	R\$2.070.000,00
15	Durant Imóveis	(019) 99883-4490	160	7	22,86	R\$990.000,00	R\$891.000,00













QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Imobiliária	Contato	Área(m <sup>2</sup> )	Testada(m) ou T. Equival.	Profundidade Equivalente (m)	Valor de Anúncio (R\$)	Fator
1	Imobiliária Barão	(019) 4141-1010	170	10	17,00	R\$850.000,00	R\$765.000,00
2	Casa do Barão Imóveis	(019) 3305-9444	59	5	11,80	R\$265.000,00	R\$238.500,00
3	Realty Campinas	(019) 99193-9484	60	6	10,00	R\$300.000,00	R\$270.000,00
4	Realty Campinas	(019) 99193-9484	50	8	6,25	R\$240.000,00	R\$216.000,00
5	Rute Stuartman	(019) 3368-0881	40	12	3,33	R\$300.000,00	R\$270.000,00
6	Imob. Ciudad. Univers.	(019) 3289-3322	60	6	10,00	R\$300.000,00	R\$270.000,00
7	Líbano Imóveis	(019) 3789-9999	50	6	8,33	R\$210.000,00	R\$189.000,00
8	Live Here	(019) 3217-8887	13	4	3,25	R\$135.000,00	R\$121.500,00
9	Wpost Imóveis	(019) 3289-2155	60	4	15,00	R\$585.000,00	R\$526.500,00
10	Conecta Imóveis	(019) 3933-2020	76	30	2,53	R\$389.000,00	R\$350.100,00
11	Conecta Imóveis	(019) 3933-2020	81	12	6,75	R\$550.000,00	R\$495.000,00
12	Rute Stuartman	(019) 3368-0881	86	20	4,30	R\$375.000,00	R\$337.500,00
13	Casa do Barão Imóveis	(019) 3305-9444	63	20	3,15	R\$370.000,00	R\$333.000,00
14	Imobiliária Barão	(019) 4141-1010	57	12	4,75	R\$450.000,00	R\$405.000,00
15	Live Here	(019) 3217-8887	60	7	8,57	R\$585.000,00	R\$526.500,00



(11) 98924-2340



lfmtozato@gmail.com



Diferença Área	Valor		Fator Local	Fator Topografia	Fator Mel. Público	Fator Idade	Fator Acabamento	Fator Esquina	Valor Homog.	Limite Superior	Limite Inferior
	Unitário										
-65,69%	R\$ 4.500,00		0,85	1,00	1,00	0,700	0,75	1,00	R\$ 2.008,13	OK!	OUTLIER
-88,09%	R\$ 4.042,37		0,90	1,00	1,00	0,950	0,95	1,00	R\$ 3.283,42	OK!	OK!
-87,89%	R\$ 4.500,00		0,95	1,00	1,00	0,810	0,80	1,00	R\$ 2.770,20	OK!	OK!
-89,91%	R\$ 4.320,00		0,90	0,95	1,00	0,770	0,75	1,15	R\$ 2.453,01	OK!	OK!
-91,93%	R\$ 6.750,00		0,90	1,00	1,00	0,810	0,80	1,00	R\$ 3.936,60	OK!	OK!
-87,89%	R\$ 4.500,00		1,00	1,00	1,00	0,810	0,80	1,00	R\$ 2.916,00	OK!	OK!
-89,91%	R\$ 3.780,00		1,00	1,00	1,00	0,880	0,85	1,15	R\$ 3.251,56	OK!	OK!
-97,38%	R\$ 9.346,15		1,00	1,00	1,00	1,000	1,10	1,00	R\$ 10.280,77	OUTLIER	OK!
-87,89%	R\$ 8.775,00		1,00	1,00	1,00	0,880	0,95	1,10	R\$ 8.069,49	OUTLIER	OK!
-84,66%	R\$ 4.606,58		1,00	1,00	1,00	0,880	0,95	1,10	R\$ 4.236,21	OK!	OK!
-83,65%	R\$ 6.111,11		1,00	1,00	1,00	0,950	0,95	1,00	R\$ 5.515,28	OK!	OK!
-82,64%	R\$ 3.924,42		1,00	1,00	0,95	0,920	1,05	1,00	R\$ 3.601,44	OK!	OK!
-87,28%	R\$ 5.285,71		1,00	1,00	1,00	0,920	0,95	1,00	R\$ 4.619,71	OK!	OK!
-88,50%	R\$ 7.105,26		1,00	0,95	1,00	0,850	0,90	1,00	R\$ 5.163,75	OK!	OK!
-87,89%	R\$ 8.775,00		1,00	1,00	1,00	0,800	0,85	1,00	R\$ 5.967,00	OK!	OK!

956







596  
C

V. CONCLUSÃO I

**MODELO:**

Avaliação do Lote - Processo 0041633-96.2007.8.26.0114

Matrícula: 24.599

**DATA DE REFERÊNCIA:**

Segunda-feira, 11 de março de 2019

**DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES:**

Área total do lote: 920,11 m<sup>2</sup>

Área Construída: 858,70 m<sup>2</sup>

Testada: 6,71m + 12,96m (curva)

Maior profundidade: 50,00 m

Endereço: Avenida Prof. Atilio Martini nº 404, Jardim Novo Barão Geraldo – Campinas-SP

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

<b><u>Valor Unitário Comercial</u></b>	<b><u>Valor Unitário Residencial</u></b>
Mínimo (médio - $\tau$ ): R\$ 3.739,45	Mínimo (médio - $\tau$ ): R\$ 3.516,86
Médio: R\$ 4.078,92	Médio: R\$ 3.976,18
Máximo (médio + $\tau$ ): R\$ 4.418,39	Máximo (médio + $\tau$ ): R\$ 4.435,50
<b><u>Valor Total Comercial</u></b>	<b><u>Valor Total Residencial</u></b>
Mínimo: R\$ 1.358.282,18	Mínimo: R\$ 1.742.498,77
Médio: R\$ 1.481.587,49	Médio: R\$ 1.970.078,59
Máximo (médio + $\tau$ ): R\$ 1.604.892,80	Máximo (médio + $\tau$ ): R\$ 2.197.658,40

Para fins de arredondamento e praticidade, respeitando a norma, o valor de mercado arbitrado para o imóvel de **matrícula 24.599**, válido para março de 2019 é de:

**R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)**