

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO 1005892-31.2014.8.26.0114

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, infra-assinado, Engenheiro Civil, registrado no CREA-SP da 6ª Região sob o número 060.501.186-4, perito nomeado nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA em que são interessados SOCIEDADE DE PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO ILLE DE FRANCE e MARINA GRASIELA DE MIRANDA MAURÍCIO, tendo procedido aos estudos, diligências e cálculos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

L A U D O

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente trabalho fazer a avaliação do bem matriculado sob o nº 84017 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, conforme o r. despacho de fls. 286.

2 - VISTORIA

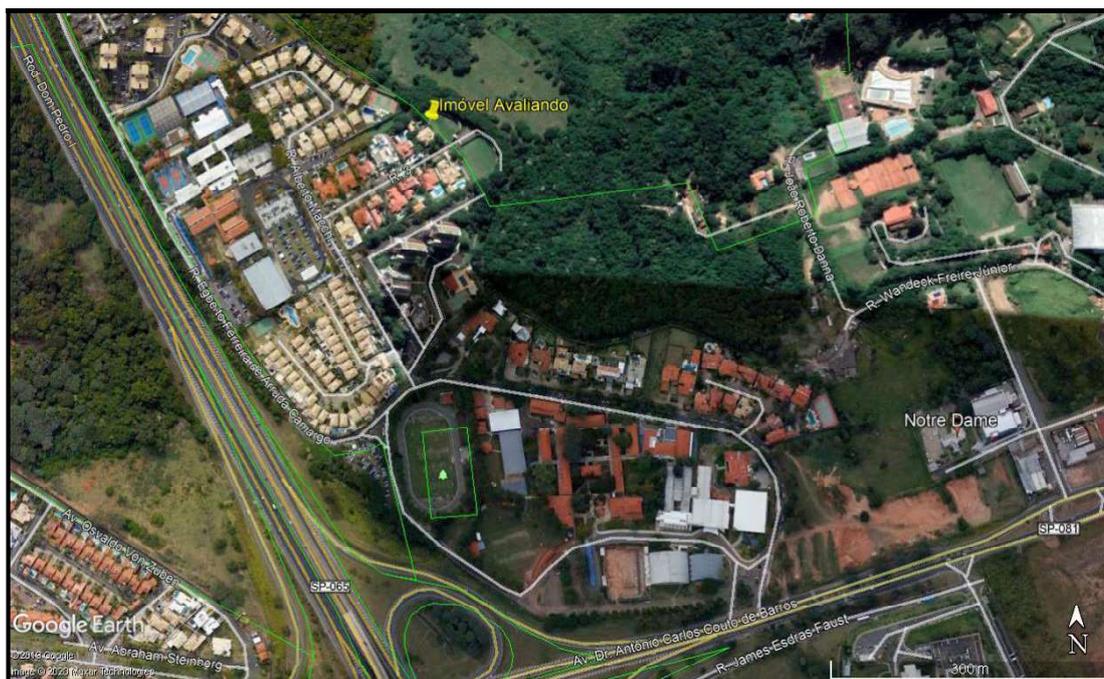
O imóvel objeto da presente ação, foi vistoriado em 27/01/2020, localiza-se à Rua Luiz Dias nº 145, no loteamento Ille da France, observando-se aqui que o nome utilizado no local para o loteamento é "*Villaggio Porto San Remo*", cujo endereço é Rua Alberto Macchi nº 64, bairro Notre Dame, município de Campinas - SP.

O *Villaggio Porto San Remo* possui treze casas em uma única rua interna, a Rua Luiz Dias (antiga Rua 3), controle de acesso na portaria e a região todos os melhoramentos públicos tradicionais tais como, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de energia elétrica pública e domiciliar, redes de água e esgoto, transporte público, escolas, etc.

O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 84.017 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP – fls. 110/114, e cadastrado na prefeitura local sob o código 3422.63.79.0130.01001. O zoneamento é ZM2 – Zona Mista 2; zona residencial de média densidade habitacional, com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade compatíveis com o uso residencial e adequados à hierarquização viária.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Vista da localização do imóvel avaliando em imagem via satélite obtida através do *Google Earth*



Detalhe da localização do imóvel. Observe-se que o *Villaggio Porto San Remo* possui 13 casas e uma única rua.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

O terreno é plano, possui 25,30 metros de frente para a Rua Luiz Dias; 42,74 metros do lado direito de quem olha do terreno para a rua confrontando com o lote 01-D; 42,42 metros do lado esquerdo confrontando com área institucional; 25,30 metros nos fundos onde confronta com a gleba 21, encerrando a área de 1.077,27 m².

Sobre o terreno acima descrito ergue-se construção de natureza residencial de padrão superior, com 20 anos de idade aparente, necessitando de simples reparos e área construída total de 474,11 m², assim descrita pelo estudo “Valores de Edificações” elaborado pelo Instituto Brasileiro de Abvaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP:

“1.2.6- Casa Padrão Superior – Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, coberta com telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.”

No pavimento térreo, com 229,96 m² de área construída estão localizados garagem coberta e fechada para dois veículos, lavado, sala de televisão, sala de estar, sala de jantar, escritório, cozinha, área de serviço e duas despensas. Na parte externa há uma varanda, uma área de lazer com churrasqueira e banheiro (vestiário) com 69,20 m² e uma piscina com 43,40 m². Já o pavimento

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

superior, com área de 131,55 m² é composto por quatro suítes, sendo uma delas a máster, com closet.

Internamente o estado de conservação da residência é bom, com pintura interna aparentemente realizada a menos de 2 anos. Não há sinais de vazamentos ou infiltrações, os pisos de todos os ambientes também se encontram bem conservados. Externamente há necessidade de pintura externa geral (incluindo madeiramento e calhas); a “edícula” nos fundos necessita, além da pintura geral, acabamento nos pilares, o banheiro/vestiário apresenta sinais de infiltração no teto, e o piso necessita de reparos, tendo em vista recalque ocorrido nesta área e já repado. A piscina também necessita de reparos uma vez que seu revestimento de azulejos se soltou junto com a manta de impermeabilização, porém não há sinais de danos evidentes em sua estrutura.

O estado geral de conservação do imóvel e seus detalhes podem ser bem visualizados nas fotografias contidas no anexo 01 do presente trabalho.

3 - AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo, que consiste basicamente, determinação do valor procurado, através do conhecimento dos preços de casas semelhantes na mesma região geoeconômica, devidamente homogêneos. Para tanto, foi elaborada uma pesquisa com sete elementos comparativos, juntada no

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

anexo 02, efetivada com base em informações obtidas junto às imobiliárias que trabalham na região na qual se localiza o imóvel avaliando.

Após sua homogeneização, chegou-se ao valor unitário básico de R\$ 4.448,00/m² de área construída, válido para o mês de fevereiro/2020.

Tendo em vista que a piscina e a edícula necessitam de reparos, como bem mostram as fotografias do anexo 01, a estas áreas será aplicado valor correspondente a 70% do unitário considerado.

$$V_{\text{imóvel}} = 361,51 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.448,00/\text{m}^2 + 112,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.113,60/\text{m}^2$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.960.000,00 - \text{fevereiro/2020}$$

4 - QUESITOS DO REQUERENTE

1) Queira o senhor perito descrever a área total e indicar a localização do imóvel;

Resp: Vide capítulo 2. Vistoria.

2) Queira o senhor perito informar quais são as construções que estão nessa matrícula, especificando sua metragem, características, estado

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

de conservação, idade aparente, se são ou não obsoletas, bem como o valor de mercado correspondente;

Resp: Vide capítulo 2. Vistoria.

3) Queira o senhor perito informar se todos os cômodos e demais áreas construtivas do imóvel estão em boas condições de uso;

Resp: Todos os cômodos internos estão em boas condições de uso. Na parte externa apenas a piscina não está em condições de ser utilizada, e a adícula necessita de reparos/reforma.

4) Queira o senhor perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes;

Resp: Sim, vide a pesquisa e homogeneização de valores do anexo 02.

5) Queira o senhor perito informar se, para elaboração do laudo do imóvel, utilizou informações prestadas por imobiliárias, corretoras, jornais, periódicos, etc;

Resp: Sim, vide a pesquisa e homogeneização de valores do anexo 02.

6) Queira o senhor perito informar o método utilizado para avaliação do imóvel;

Resp: Método Comparativo.

7) No caso de ser adotado o método comparativo, queira o senhor perito informar se visualizou outros anúncios de imóveis no mesmo bairro donde está situado o imóvel em questão;

Resp: Sim, vide a pesquisa e homogeneização de valores do anexo 02.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

8) Queira o senhor perito indicar quem reside no imóvel e a que título estão neste (locação, comodato, etc.).

Resp: Quem reside no imóvel é o Sr. Flamínio Maurício Neto.

5 - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor de mercado do imóvel avaliando, base fevereiro/2020, é de R\$ 1.960.000,00 (Hum milhão novecentos e sessenta mil Reais)

6 - ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo impresso em 08 (oito) folhas, de um só lado, sendo esta última data e assinada. Acompanham o laudo a Documentação Fotográfica e a Pesquisa e Homogeneização de Valores.

Campinas, 05 de fevereiro de 2020



Eng.º Mário Fernandes Braga Filho

ANEXO 01

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

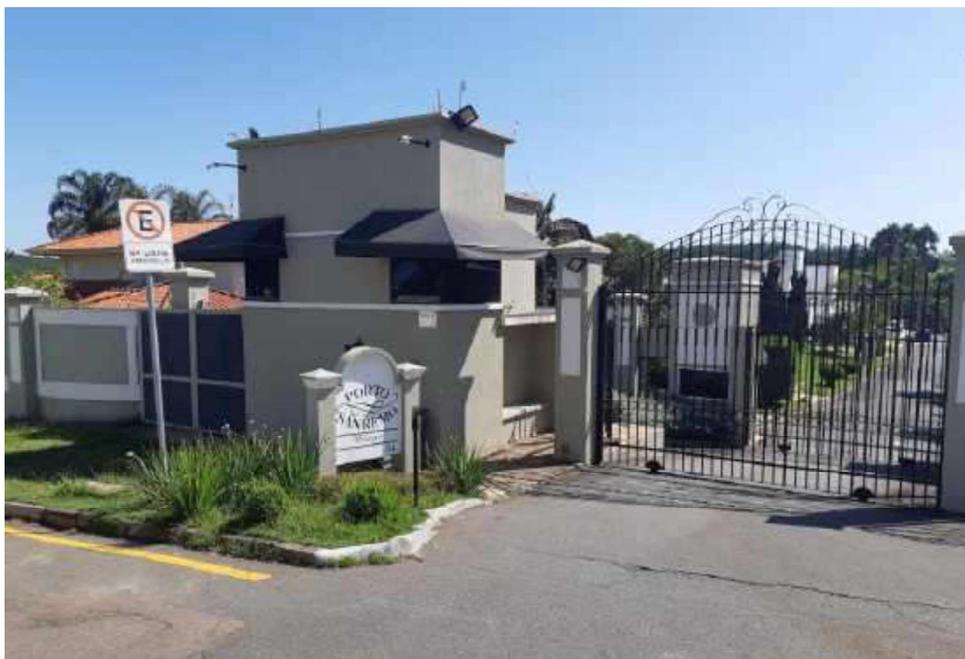


FOTO 01 – Detalhe da entrada do *Villagio Porto San Remo*.

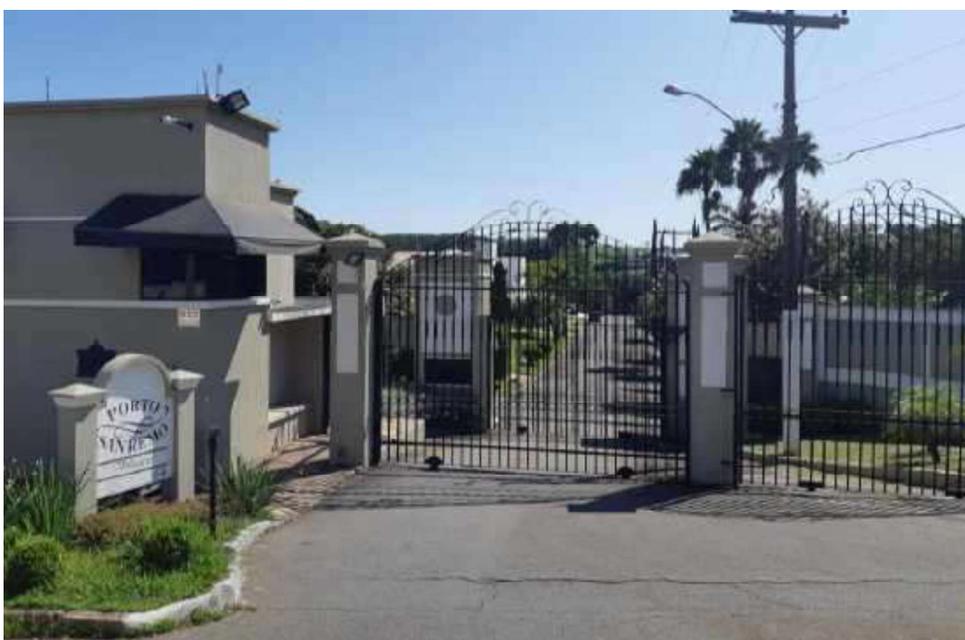


FOTO 02 – Outra vista da entrada e da única rua do condomínio, Rua Luiz Dias.



FOTO 03 – Rua Luiz Dias em direção à entrada do condomínio.



FOTO 04 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



FOTO 05 – Suíte nº 1



FOTO 06 – Banheiro da suíte nº 1

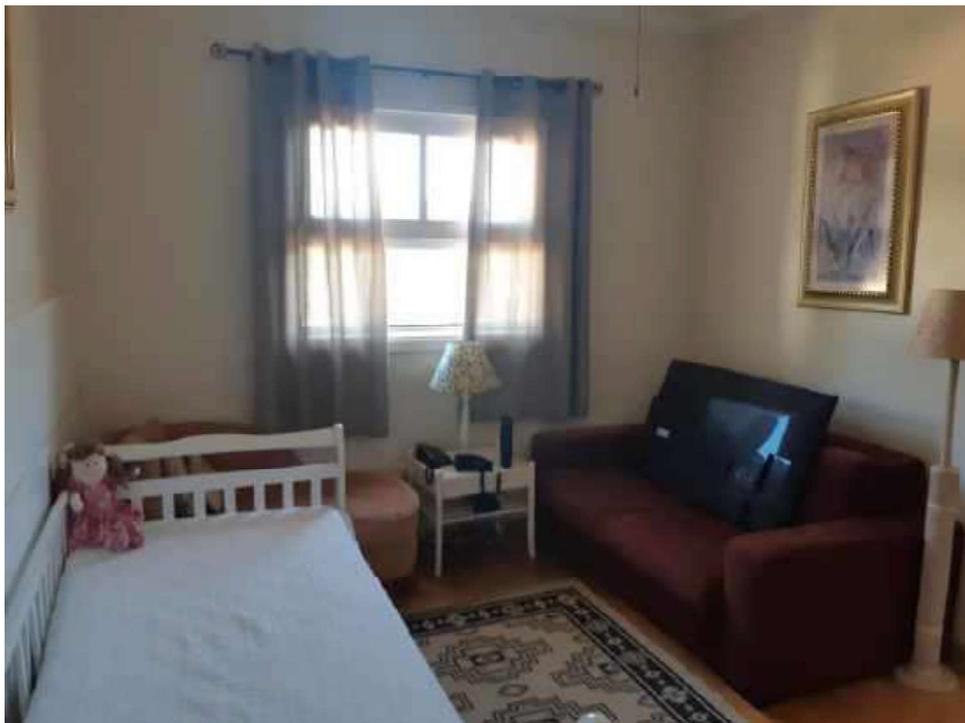


FOTO 07 – Suíte nº 2



FOTO 08 – Banheiro da Suíte nº 2

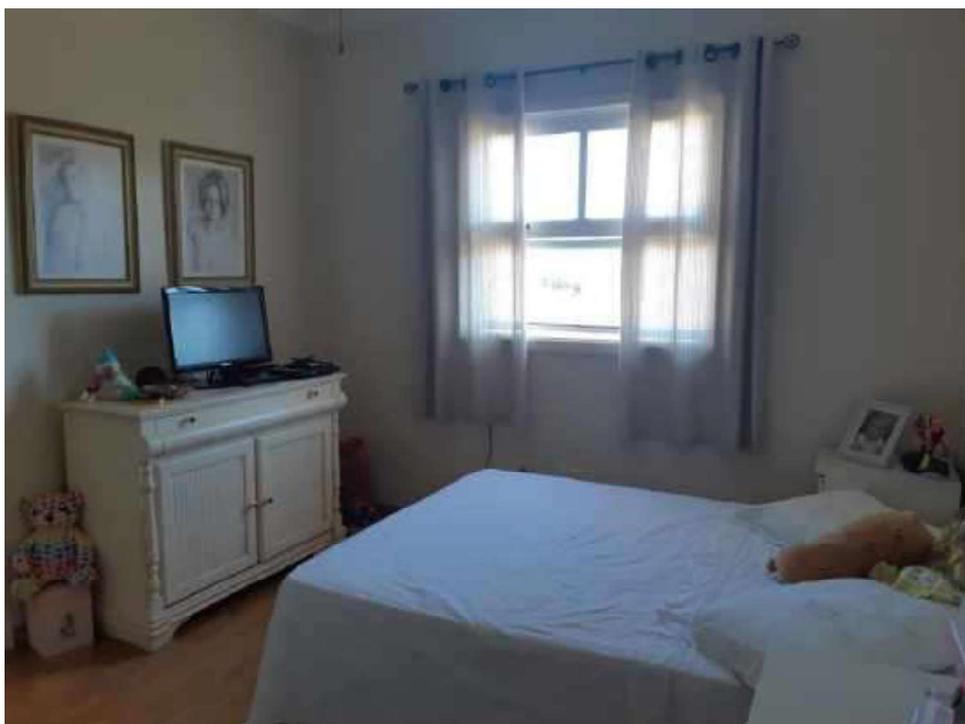
MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4**FOTO 09** – Suíte nº 3**FOTO 10** – Banheiro da suíte nº 3



FOTO 11 – Detalhe de um dos armários.



FOTO 12 – Suíte nº 4 - Master



FOTO 13 – Outra vista da suíte nº 4



FOTO 14 – Armários do closet da suíte nº 4



FOTO 15 – Banheiro da suíte nº 4

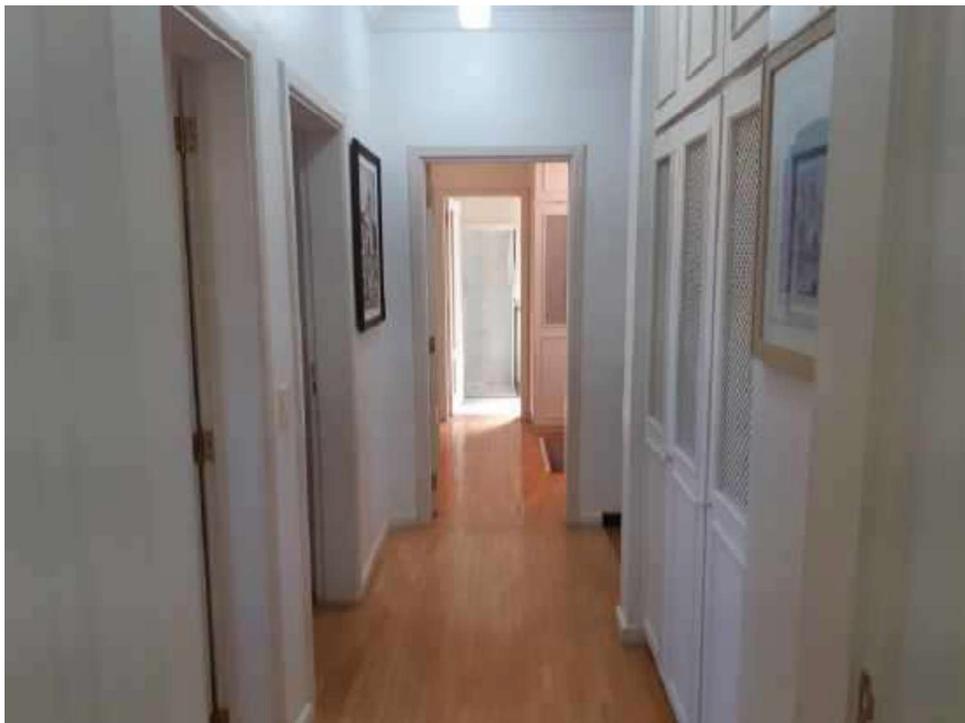


FOTO 16 – Corredor do pavimento superior

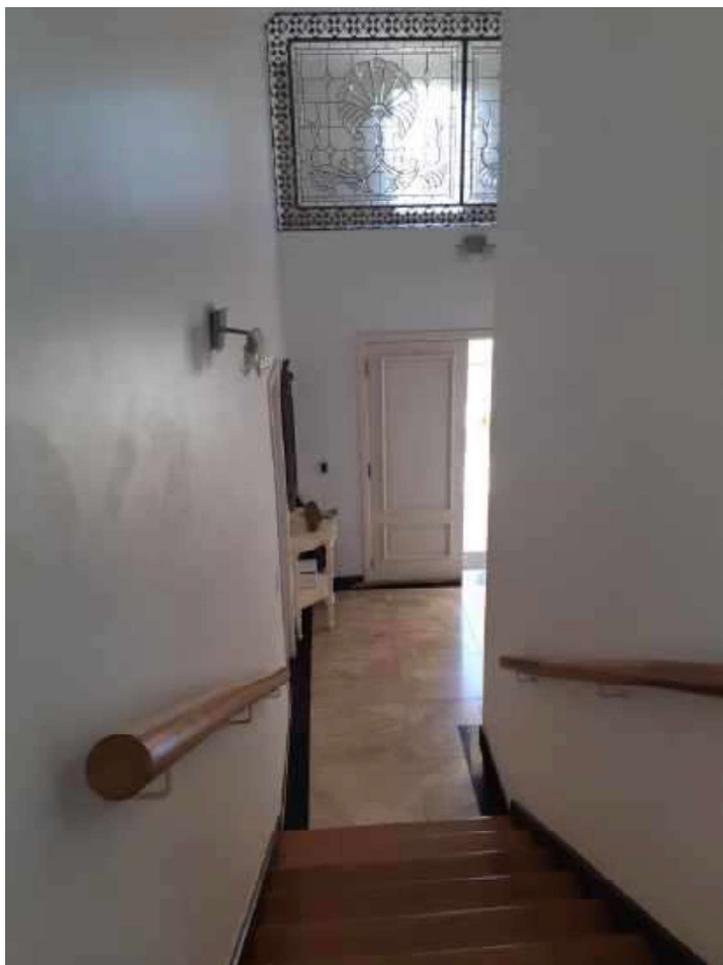


FOTO 17 – Escada do pavimento superior para a entrada

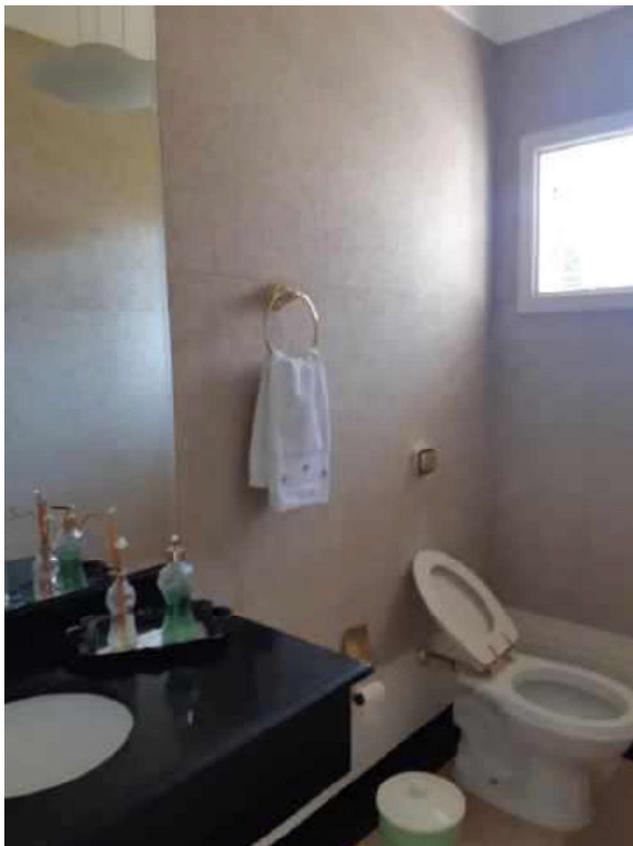


FOTO 18 – Lavabo



FOTO 19 – Escada da entrada para o pavimento térreo



FOTO 20 – Sala de TV

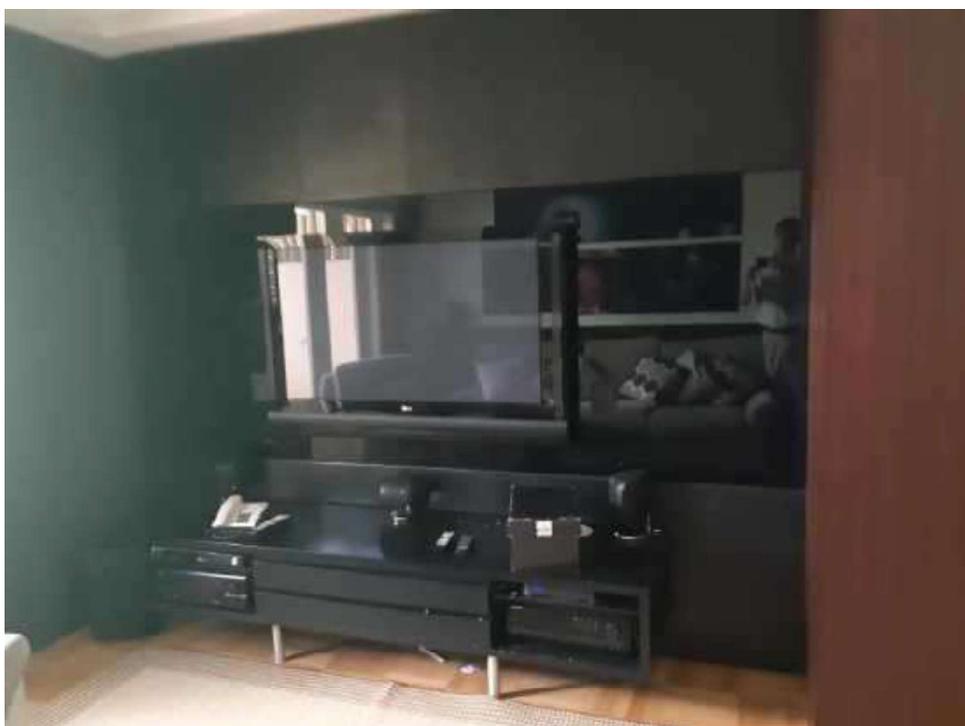


FOTO 21 – Sala de TV

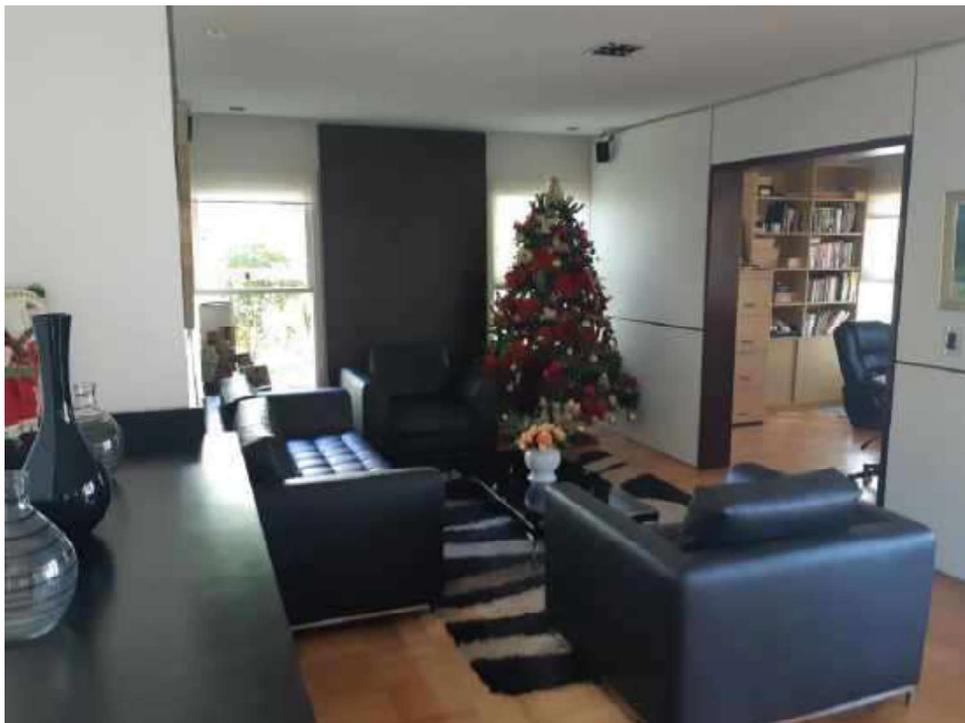


FOTO 22 – Sala de Estar

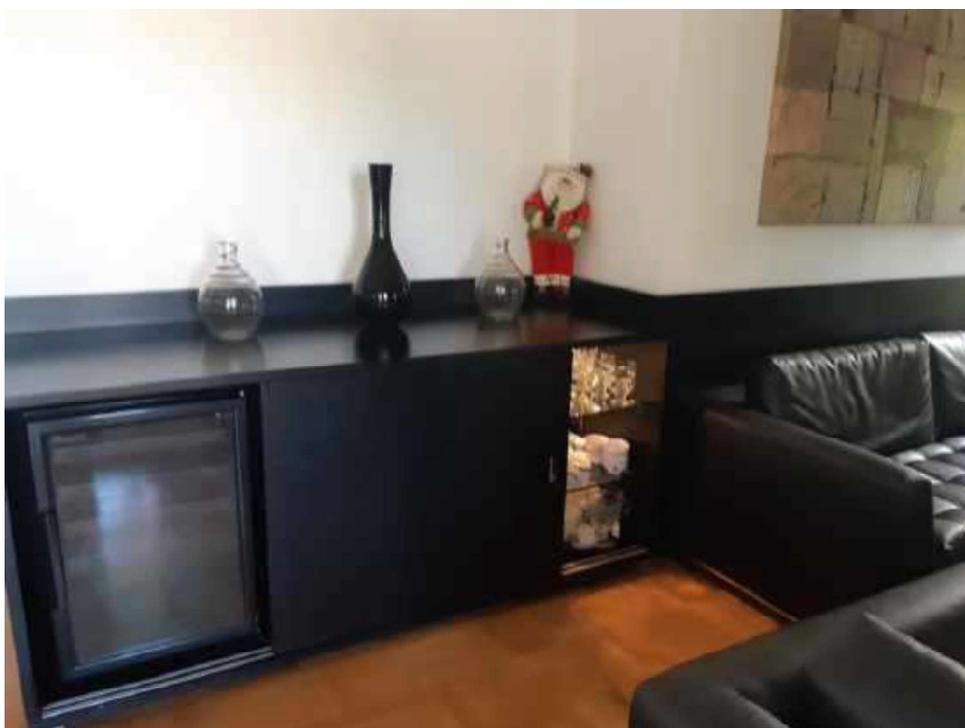


FOTO 23 – Sala de Estar

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

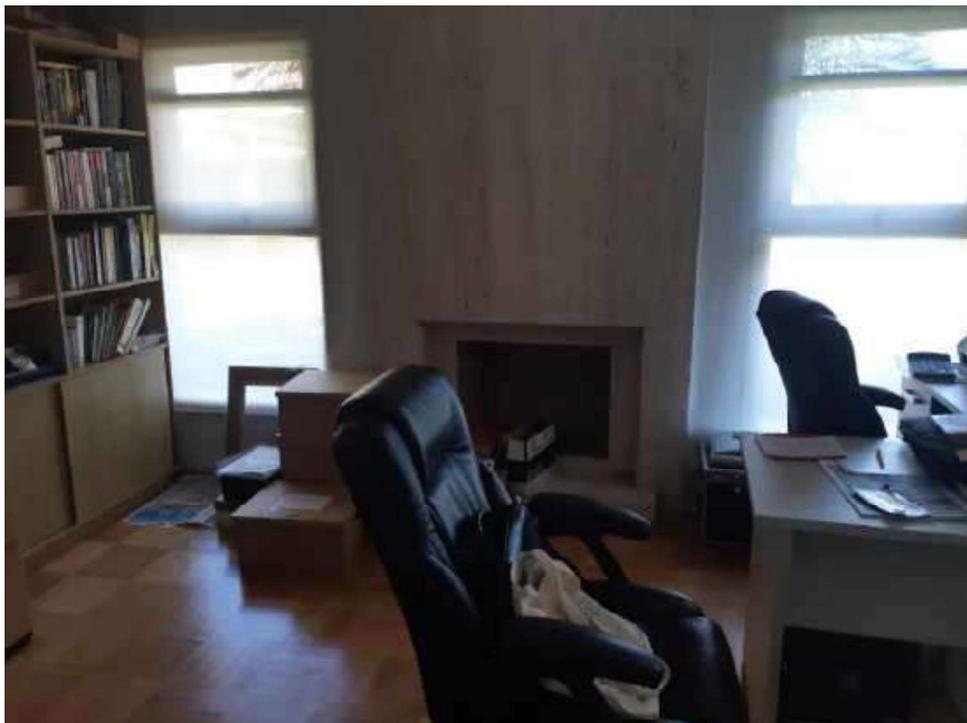


FOTO 24 – Escritório

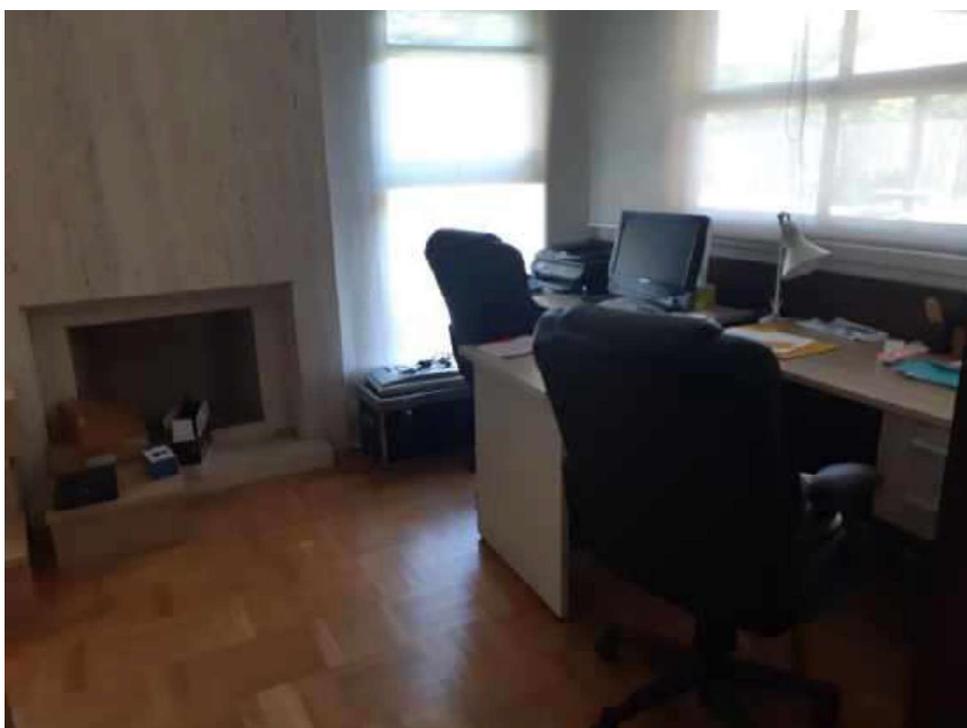


FOTO 25 - Escritório



FOTO 26 – Sala de jantar



FOTO 27 - Cozinha

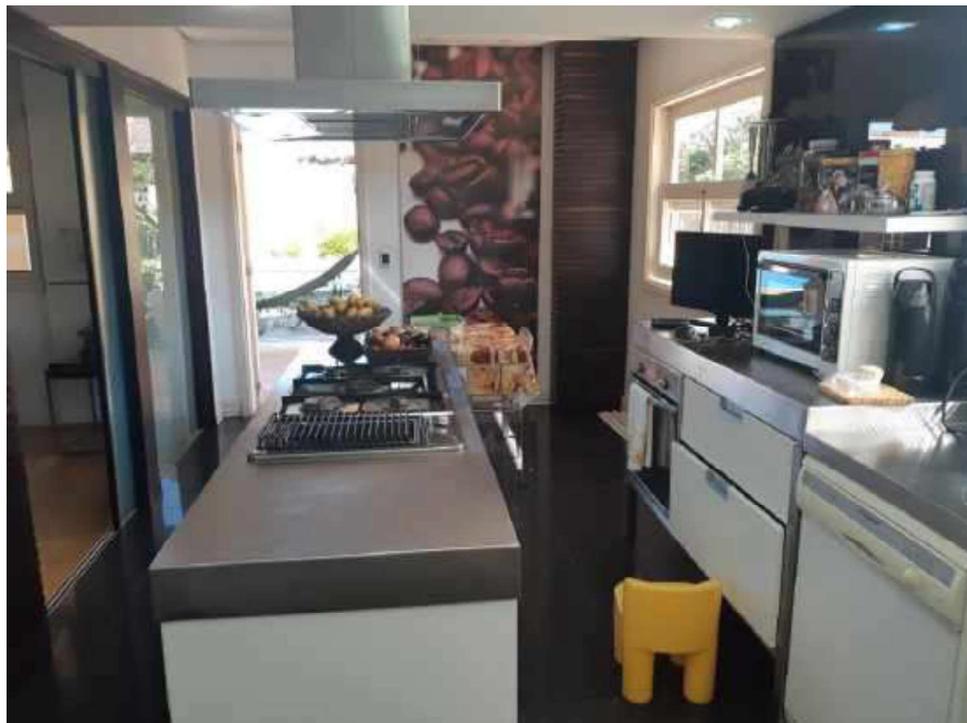


FOTO 28 – Cozinha



FOTO 29 – Despensa 1



FOTO 30 – Área de Serviço



FOTO 31 – Despensa 2



FOTO 32 – Porta da área de serviço



FOTO 33 - Varanda

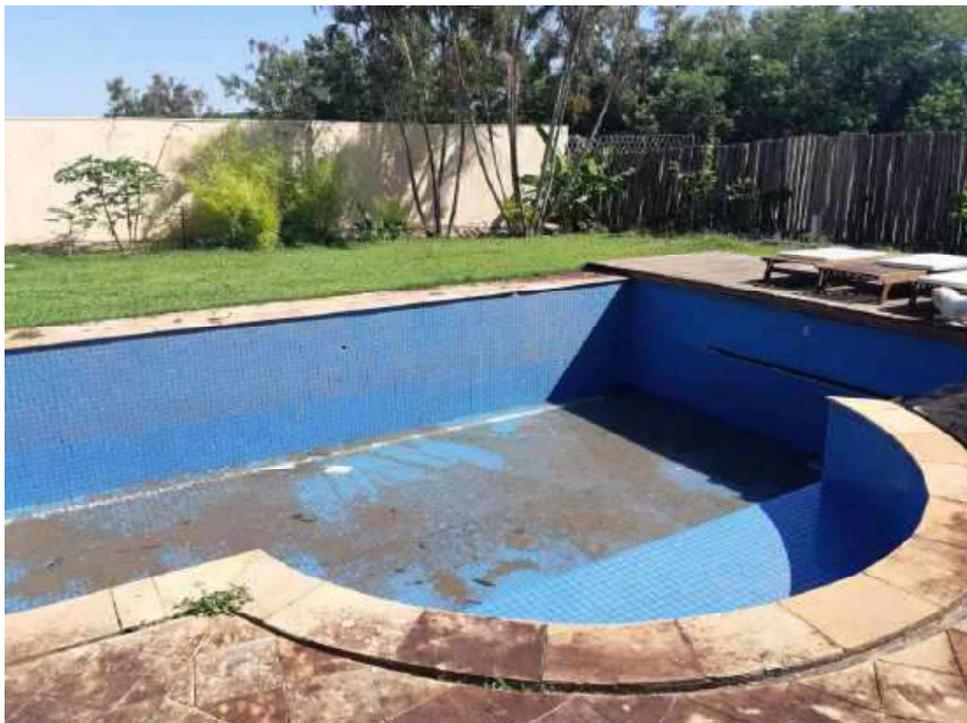


FOTO 34 – Piscina. Sem água e com o revestimento de azulejo solto.



FOTO 35 – Vista da edícula, ao lado da piscina.



FOTO 36 – Outra vista da edícula.



FOTO 37 – Vista interna da edícula.



FOTO 38 – Piso da edícula quebrado e solto devido à problemas já resolvidos.



FOTO 39 – Banheiro/vestiário da edícula.



FOTO 40 – Sinais de infiltração no teto do banheiro da edícula.



FOTO 41 – Trinca no piso da edícula. O problema já foi resolvido, só faltam os reparos.

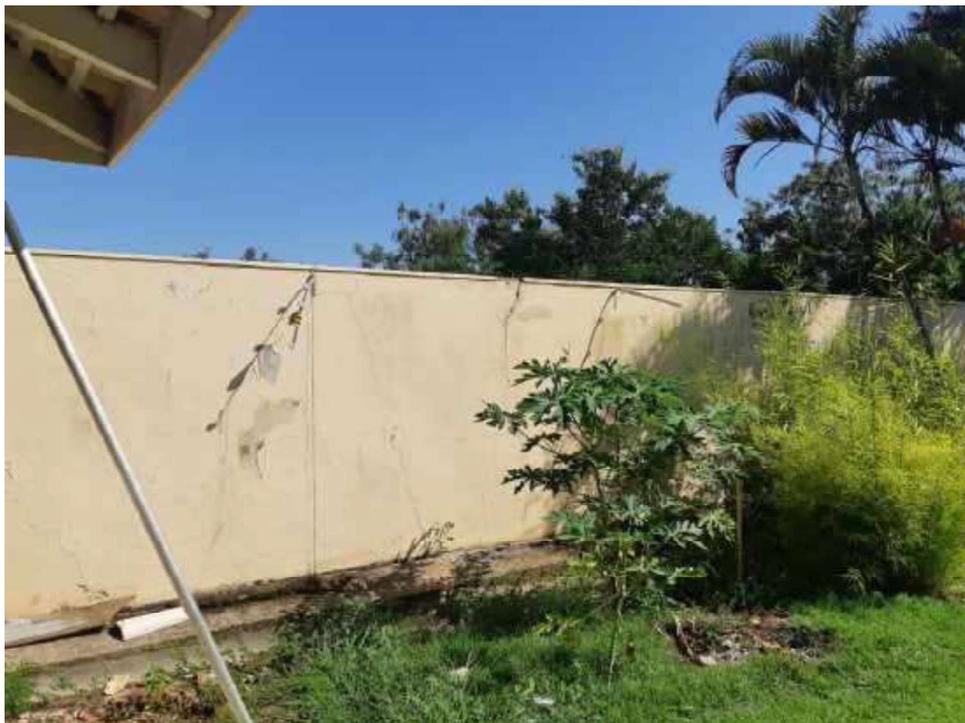


FOTO 42 – Vista do muro de fundos do imóvel.



FOTO 43 – Outra vista do muro de fundos, atrás da edícula.



FOTO 45 – Vista do quintal, com parte da edícula, piscina e fachada de fundos.



FOTO 46 – Vista dos fundos da casa. Piscina com revestimento e manta impermeabilizante soltos.

ANEXO 02

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

No processo de homogeneização dos elementos comparativos serão observados os parâmetros estabelecidos nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza com a aplicação dos seguintes fatores:

FATOR OFERTA: Dedução no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). Devido à atual situação econômica com reflexos no mercado imobiliário, aumentando significativamente as ofertas, o fator a ser utilizado será de 15%.

FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos, quando necessária, será feita através da variação do IPC / FIPE – Índice Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Utilizado para transpor a parcela referente ao terreno de um local para outro; será calculado com base nos índices fiscais publicados na Planta Genérica de valores do município.

FATOR TOPOGRAFIA: Será usado para homogeneizar a influência da topografia.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Será homogeneizar a diferença entre padrões construtivos. Terá com base o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP. Situação Paradigma: Padrão Superior – 1,90.

FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Será usado para homogeneizar o estado de conservação entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos. Situação paradigma: Necessitando de simples reparos – Foc = 0,7376. Os fatores de adequação ao estado de conservação e ao obsolescimento, Foc, serão calculados de acordo com o Método de Ross-Heidecke. Para o imóvel avaliando a idade aparente é de 20 anos.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



LOCAL:- Rua Luiz Dias, penúltima casa da rua lado par.
 Villagio Porto San Remo – Notre Dame

OFERTANTE:- Evolução Ouro - Casas Negócios Imobiliários – Creci 27664J - Fone:
 (11) 4594-1700
 Código CA0656

ÁREA:- 340 m²

PREÇO:- R\$ 2.500.000,00

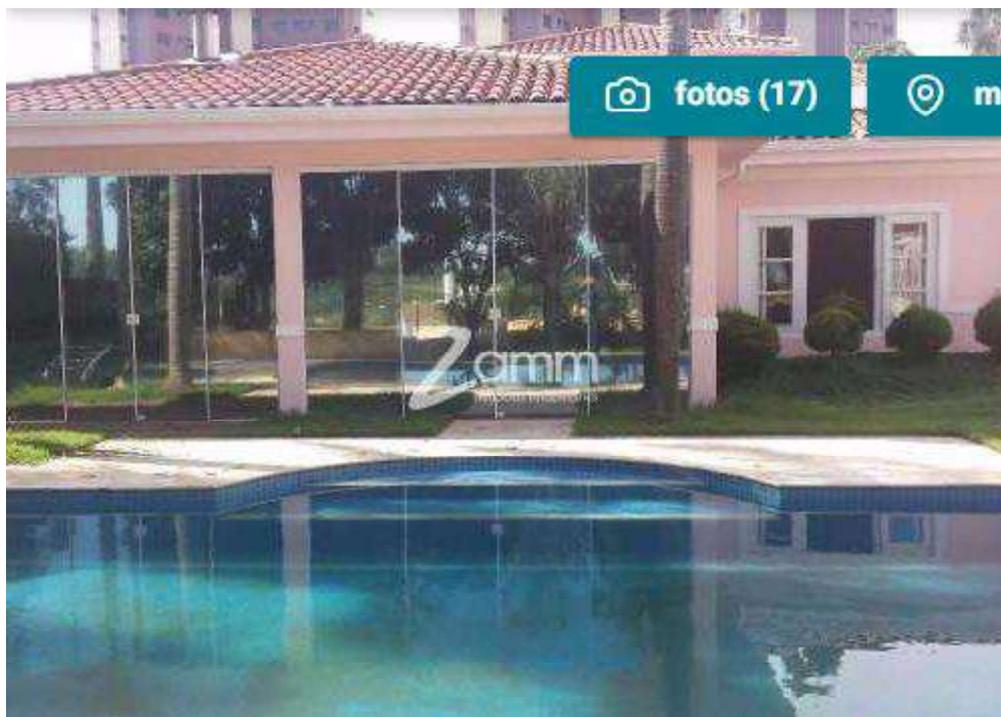
Padrão Superior: 1,900 Estado de Conservação: 20 anos – regular – Foc = 0,84

Data da oferta: Fevereiro/2020

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{\text{R\$ } 2.500.000,00 \times 0,85 \times 0,7376}{340 \text{ m}^2 \times 0,84}$$

$$V_{u01} = \text{R\$ } 5.488,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Luiz Dias, terceira casa da rua lado ímpar.
Villagio Porto San Remo – Notre Dame

OFERTANTE:- Zamm Imóveis – Creci 22022J - Fone: (19) 2511-6658
Código CA000163

ÁREA:- 380 m²

PREÇO:- R\$ 1.990.000,00

Padrão Superior: 1,900 Estado de Conservação: 20 anos – necessitando se simples
reparos – Foc = 07376

Data da oferta: Fevereiro/2020

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u02} = \frac{\text{R\$ } 1.990.000,00 \times 0,85}{380 \text{ m}^2}$$

$$V_{u02} = \text{R\$ } 4.451,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



LOCAL:- Rua Egberto Ferreira de Arruda Camargo, 250 – Condomínio Jardim dos Álamos - Bairro Notre Dame – última casa a partir da portaria.

OFERTANTE:- Piccoloto Imóveis – CRECI: 23643J - Fone: 2138-3838
Código: CA038470

ÁREA TERRENO:- 1.857,60 m² ÁREA CONSTRUÍDA: 498,58 m²

PREÇO:- R\$ 2.700.000,00

Padrão Fino: 2,00 Estado de Conservação: 15 anos – regular – Foc = 0,8580

Data da oferta: Fevereiro/2020

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 2.700.000,00}{498,58 \text{ m}^2} \times 0,85 \times \frac{1,90}{2,00} \times 0,7376$$

$$V_{u03} = \mathbf{R\$ 3.759,00/m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO N^o 04



LOCAL:- Rua Alberto Macchi, 270 – Condomínio Seasons - Bairro Notre Dame.

OFERTANTE:- Piccoloto Imóveis – CRECI: 23643J - Fone: 2138-3838
 Código: CA135938

ÁREA TERRENO:- 630,00 m² ÁREA CONSTRUÍDA: 307,40 m²

PREÇO:- R\$ 2.100.000,00

Padrão Superior: 1,90 Estado de Conservação: 15 anos – regular – Foc = 0,8808

Data da oferta: Fevereiro/2020

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u04} = \frac{\text{R\$ } 2.100.000,00 \times 0,85 \times 0,7376}{307,40 \text{ m}^2 \times 0,8808}$$

$$V_{u04} = \text{R\$ } 4.863,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05



LOCAL:- Rua Egberto Ferreira de Arruda Camargo, 120 – Condomínio Vila Verde - Bairro Notre Dame.

OFERTANTE:- Piccoloto Imóveis – CRECI: 23643J - Fone: 2138-3838
Código: CA137637

ÁREA TERRENO:- 723,90 m² ÁREA CONSTRUÍDA: 466,49 m²

PREÇO:- R\$ 1.700.000,00

Padrão Superior: 1,776 Estado de Conservação: 20 anos – necessitando de simples reparos – Foc = 0,7376

Data da oferta: Fevereiro/2020

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u05} = \frac{\text{R\$ } 1.700.000,00 \times 0,85 \times 1,900}{466,49 \text{ m}^2 \quad 1,600}$$

$$V_{u05} = \text{R\$ } 3.678,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06



LOCAL:- Rua Alberto Macchi, 270 – Condomínio Seasons - Bairro Notre Dame.

OFERTANTE:- Piccoloto Imóveis – CRECI: 23643J - Fone: 2138-3838

Código: CA135938

ÁREA TERRENO:- 490,42 m² ÁREA CONSTRUÍDA: 307,40 m²

PREÇO:- R\$ 2.200.000,00

Padrão Superior: 1,776 Estado de Conservação: 15 anos – regular – Foc = 0,8808

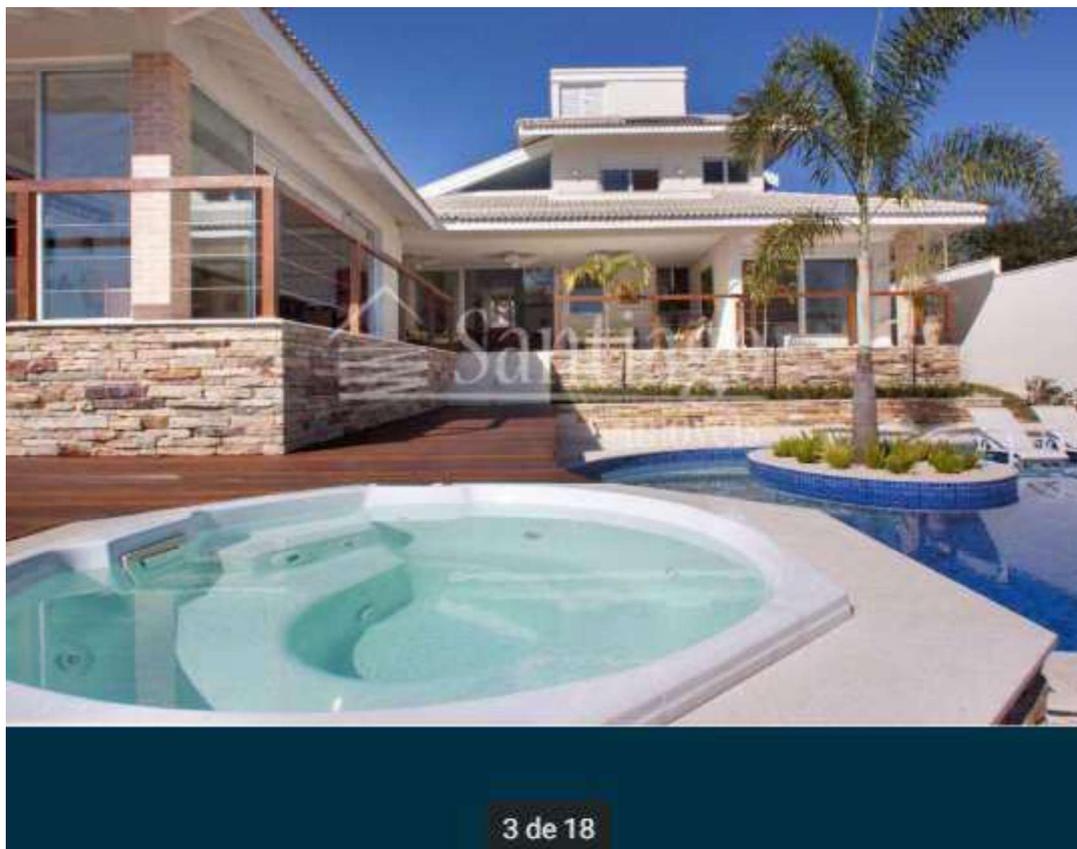
Data da oferta: Fevereiro/2020

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u06} = \frac{\text{R\$ } 2.200.000,00 \times 0,85 \times 1,900 \times 0,7376}{307,40 \text{ m}^2 \quad 1,776 \quad 0,8808}$$

$$V_{u06} = \text{R\$ } 5.450,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07



LOCAL:- Rua Egberto Ferreira de Arruda Camargo, 250 – Condomínio Jardim dos Álamos - Bairro Notre Dame.

OFERTANTE:- Santiago Imóveis – CRECI: 013388J - Fone: 3255-5575
Código: CA116804

ÁREA TERRENO:- 1.300,00 m² ÁREA CONSTRUÍDA: 575 m²

PREÇO:- R\$ 3.000.000,00

Padrão Fino: 2,00 Estado de Conservação: 10 anos – regular – Foc = 0,902

Data da oferta: Fevereiro/2020

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u07} = \frac{\text{R\$ } 3.000.000,00}{575 \text{ m}^2} \times 0,85 \times \frac{1,90}{2,00} \times \frac{0,7376}{0,9020}$$

$$V_{u07} = \text{R\$ } 3.445,00/\text{m}^2$$

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4**R E S U M O**

ELEMENTO N ^o 01	R\$ 5.488,00/m ²
ELEMENTO N ^o 02	R\$ 4.451,00/m ²
ELEMENTO N ^o 03	R\$ 3.759,00/m ²
ELEMENTO N ^o 04	R\$ 4.863,00/m ²
ELEMENTO N ^o 05	R\$ 3.678,00/m ²
ELEMENTO N ^o 06	R\$ 5.450,00/m ²
ELEMENTO N ^o 07	R\$ 3.445,00/m ²
M É D I A	R\$ 4.448,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES I

$$- 30\% = R\$ 4448,00/m^2 \times 0,70 = R\$ 3.113,00/m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 4448,00/m^2 \times 1,30 = R\$ 5.782,00/m^2$$

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário básico por área construída da unidade avalianda corresponde, em fevereiro de 2.020, a:-

$$V_u = R\$ 4.448,00/m^2 \quad - \quad \text{Fevereiro/2020}$$