

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

AUTOS : 1035601-38.2019.8.26.0114
AÇÃO : EXECUÇÃO
AUTOR : CONDOMÍNIO PRAÇA CAPITAL
RÉU : PROCESSUM PROCESSAMENTO DE DADOS

HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE, Engenheiro Civil, Perito Judicial, após amplas vistorias do condomínio e do imóvel sub judice, pesquisas atualizadas de mercado de imóveis similares no mesmo condomínio, elaboração das planilhas de cálculo para avaliação de venda no estado encontrado pelos critérios previstos nas Normas Técnicas, estudos e análises, vem apresentar a V.Exa. o seguinte:

= LAUDO AVALIATÓRIO =

1 - PRELIMINARES

Trata-se da Ação de Execução nos Autos 1035601-38.2019 perante a R. 4ª Vara Cível de Campinas movida pelo Condomínio Praça Capital contra Processum Processamento de Dados.

O presente Laudo Pericial tem por objetivo a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice, descrito no termo de penhora às fls.108 como objeto da matrícula nº 125.369 do 2º CRI local às fls.37, ou seja, Conjunto 124 do piso térreo do Bloco D (Paris) do Condomínio-Autor, situado na Avenida José Rocha Bonfim nº 214, antiga Avenida 03, Loteamento Center Santa Genebra, Campinas/SP.

2 - DETERMINAÇÃO DE AVALIAÇÃO

O R. Despacho às fls.92 determinou a avaliação do imóvel a cargo do signatário, sentindo-se muito honrado com a nomeação.

Como sempre, não adentramos em aspectos jurídicos, contábeis, testemunhais, avaliação locatícia, outros imóveis e/ou que extrapolam o referido objetivo único da Perícia de Engenharia.

3 - DOCUMENTOS DISPONÍVEIS

3.1 - DOCUMENTOS DOS AUTOS

- Matrícula nº 125.369 do 2º CRI local com a descrição tabular às fls.37:

IMÓVEL: conjunto nº 124 (cento e vinte e quatro) – localizado no pavimento térreo do Bloco Paris (Bloco D), do Condomínio Comercial “PRAÇA CAPITAL”, situado na Avenida 03, n. 214, no Bairro Center Santa Genebra, nesta cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala comercial e 01 (um) wc; sendo o sexto à esquerda do corredor de circulação interno, confrontando pela frente com recuo da construção do Bloco D, pela lateral esquerda, confrontando com conjunto nº 123, pela lateral direita confrontando com conjunto nº 125 e pelo fundo, confronta com área comum, e possui as seguintes áreas e fração ideal: área privativa de 38,98000m², área comum no terreno do Bloco de 12,81948m², área comum na totalidade do terreno de 18,83760m², área total de 70,63708m², fração ideal no terreno do Bloco de 1,99827%, fração ideal na totalidade do terreno de 0,34407%. O Condomínio foi edificado sobre o Lote n. 02, oriundo da subdivisão do lote 01, proveniente da fusão dos lotes 01 a 21, da Quadra C, medindo 12,38m mais 231,46m pela Avenida 03; mais 104,72m em curva de concordância entre a Avenida 03 e Rua 04, mais 4,20m pela Rua 04; deflete à direita 43,11m; deflete à direita em curva 39,32m; deflete à esquerda 7,18m; deflete à direita 14,89m; deflete à esquerda 19,73m mais 35,79m; deflete à direita 46,16m; deflete à esquerda 39,11m; deflete à direita 35,66m mais 8,94, mais 13,79m mais 2,66m; deflete à esquerda 44,50m onde confronta com os lotes 01A e 01B; deflete à direita 70,91m pela Avenida 02 e deflete à direita 87,89m onde confronta com o lote 01C, encerrando a área de 26.556,31m².

- Termo de penhora - fls.108.

3.2 - **DOCUMENTOS OBTIDOS - ANEXO I**

- Informações e fotos do condomínio extraídas da internet;
- Certidão do valor venal no exercício atual e certidão do valor de referência do imóvel sub judice;
- Dados do zoneamento do local em questão, inclusive aerofoto, quadro de uso e ocupação do solo e restrições aeroportuárias.

4 - **VISTORIA**

4.1 - **TRABALHOS DO LAUDO PERICIAL**

Procedemos às pesquisas de mercado no condomínio em questão e vistorias do imóvel sub judice em 28/09/2020, onde constatamos suas características físicas de localização, situação, dependências, instalações, padrão construtivo, materiais, estado físico-funcional e de conservação.

Os trabalhos de campo foram comunicados às Partes às fls.112.

Os documentos obtidos estão ao **Anexo I**.

O registro fotográfico com legendas explicativas está ao **Anexo II**.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado atual de compra e venda de apartamentos similares no mesmo condomínio conforme detalhadamente exposto ao **Anexo III**.

Por fim, apresentamos a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice.

4.2 - **ACOMPANHAMENTO**

Os trabalhos de campo da perícia foram acompanhados in loco por: Sra. Silvia Teixeira de Moraes - gerente condominial e Sr. Sérgio Carvalho - corretor de imóveis e que abriu o imóvel sub judice para a perícia.

4.3 - FICHA DE VISTORIA

Apresentamos a ficha de informações preenchida pelo signatário com as características do condomínio e do imóvel sub judice:

a) CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO

LOCALIZAÇÃO

sub judice: Conjunto 124 do piso térreo do Bloco D (Paris) do Condomínio-Autor, situado na Avenida José Rocha Bonfim nº 214, antiga Avenida 03, Loteamento Center Santa Genebra, Campinas/SP

CONFRONTANTES DO CONDOMÍNIO

frente: Rodovia Dom Pedro I

fundos: Condomínio Avalon 1

SITUAÇÃO

quadra inteira

PADRÃO DA REGIÃO

médio

DOCUMENTAÇÃO

vide item 3 e **Anexo I**

OCUPAÇÃO PREDOM.

empresas/escritórios

USO DA REGIÃO

misto

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

todos, inclusive pavimentação

CONDOMÍNIO

nº de blocos: 13

nº total de salas: 484

lojas: 63

DIMENSÕES DA UNIDADE

área real privativa: 39,98m²

área comum do bloco: 12,81948m²

área comum do terreno: 18,8376m²

área total: 70,63708m²

PARTES COMUNS - fls.18/20

portaria geral: sala de espera, recepção, wc e depósito

portaria funcional: sala pop e depósito de material de limpeza (DML)

operacional: compartimento para lixo, oficina com depósito e wc

áreas: manobra, circulação, carga e descarga

Bloco A - subsolo: sala do gerador, DML, central de medição, DG, telefonia, sala da administração, vestiários masculino e feminino e refeitório com copa

Bloco A - térreo e superior: sanitários masculinos, femininos, DML, 6 salas condominiais, sanitário PCD, brigada de incêndio, sala de apoio, coffee break, depósito e sala de segurança

b) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

TOPOGRAFIA

plana

SUPERFÍCIE

seca

ACESSO INTERNO

direto

FECHAMENTO DE DIVISAS

muros e grades

c) CARACTERÍSTICAS GERAIS DO CONDOMÍNIO - ANEXO I

TORRES (13)

A - Nova York

B - Londres

C - Frankfurt

D - Paris

E - Sidney

F - Tokyo

G - Moscou

H - Toronto

I - São Paulo

J - Milão

K - Madri

L - Roma

M - Chicago

SALAS

484 unidades

63 lojas

14 recepções com catracas

ÁREAS EXTERNAS

portaria

cancelas

área de descanso

lanchonetes

restaurantes

depósito

depósitos de lixo

acesso coberto

estacionamentos

GARAGEM

descobertas e cobertas

simples e duplas

RECUO

laterais

entre edificações internas

FECHAMENTO FRONTAL

portão eletrônico

interfone

JARDIM

paisagismo

GARAGEM

não demarcada

ESTRUTURA

concreto armado

FECHAMENTO INTERNO

tijolo/bloco

PISO EXTERNO

pedra

REVESTIMENTO EXTERNO

chapisco/emboço/reb.

emassamento

látex/textura

TIPO DE EDIFICAÇÃO

salas comerciais

SUB JUDICE

sala

1 wc

1 vaga de garagem descoberta (fls.20)

ESTADO FÍSICO FUNCIONAL GERAL

vide fatores técnicos de depreciação ao Anexo III

d) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PREDOMINANTES DO SUB JUDICE

PISO

porcelanato/pastilha

PAREDE

tijolo/bloco

FORRO

laje

INSTALAÇÃO

embutida

completa

bacia de caixa acoplada

lavatório de cuba oculta

boa qualidade

REVEST. PAREDE

chapisco/emboço/reb.

emassamento/látex/textura

REVEST. FORRO

chapisco/emboço/reb.

emassamento

látex

PORTA

madeira

JANELA

alumínio

e) MOBILIÁRIO NÃO FAZ PARTE DA AVALIAÇÃO

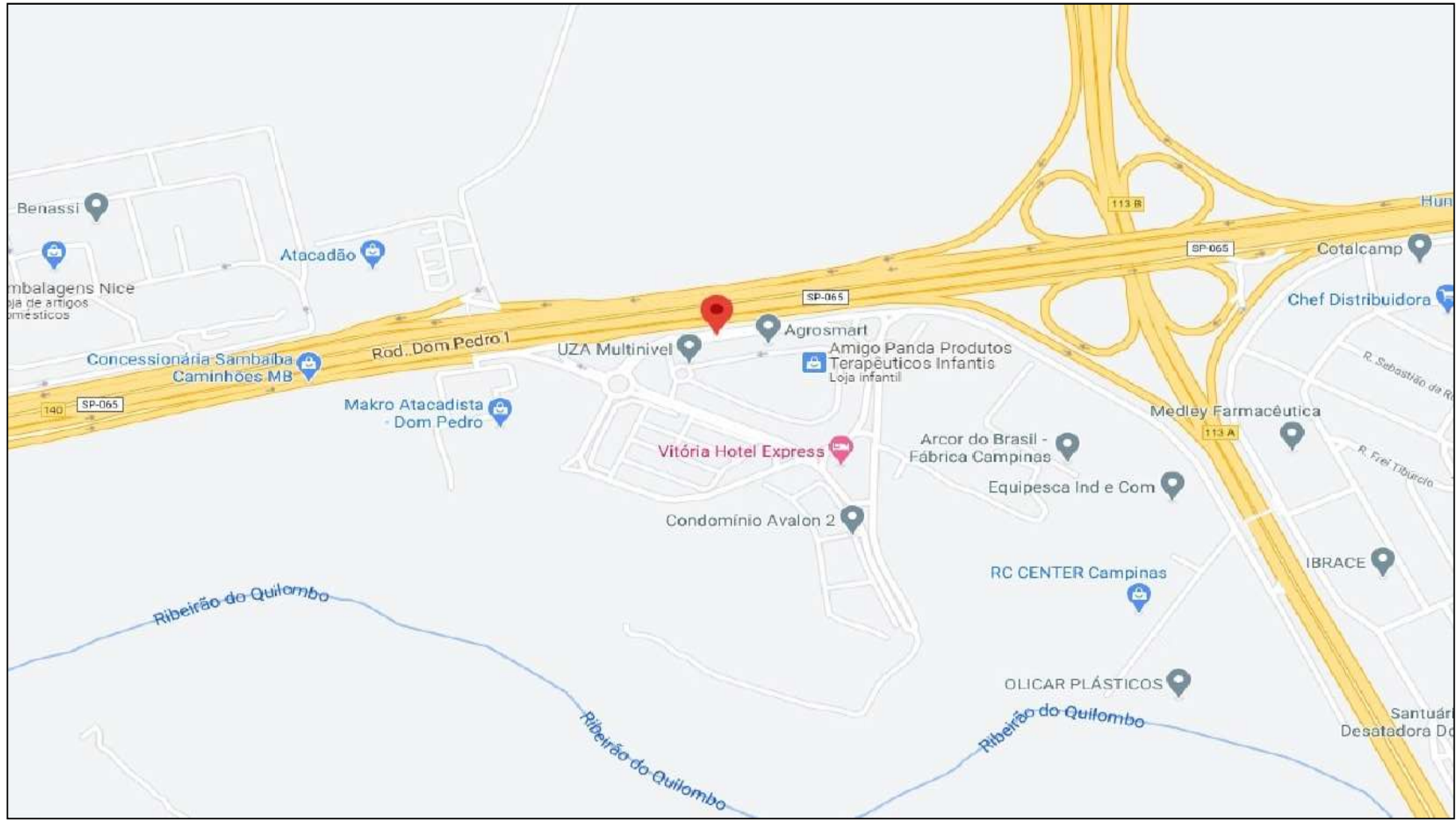
ITENS NÃO INCLUÍDOS

mobiliário/removíveis não estão incluídos no imóvel sub judice: mesas, cadeiras, aparador, bancadas, estantes, eletrodomésticos, máquina de café, objetos de escritório etc.

4.4 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte : Esquemático - Sem Escala

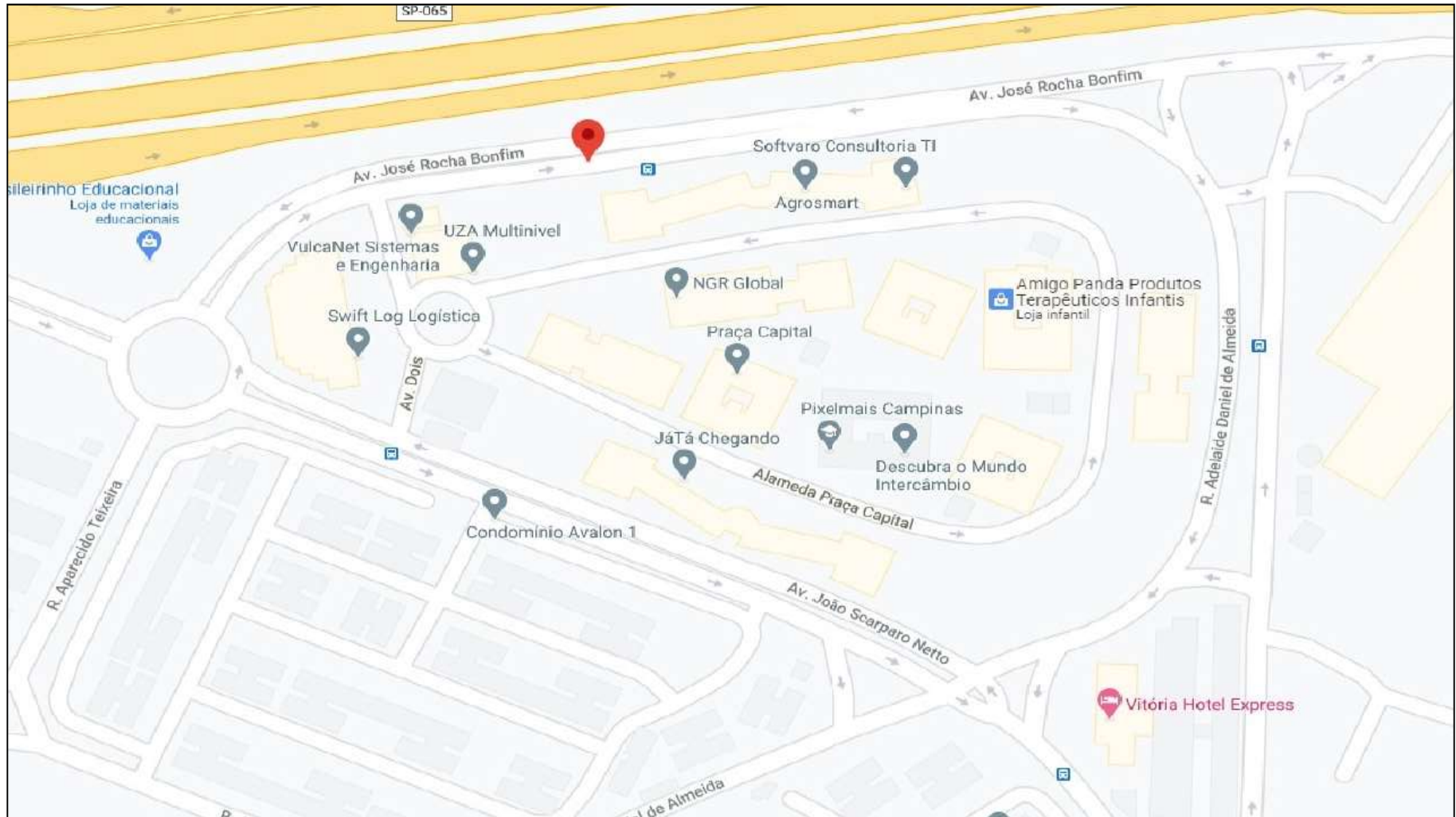
Legenda : Local em questão



4.5 - PLANTA DA QUADRA

Fonte : Esquemático - Sem Escala

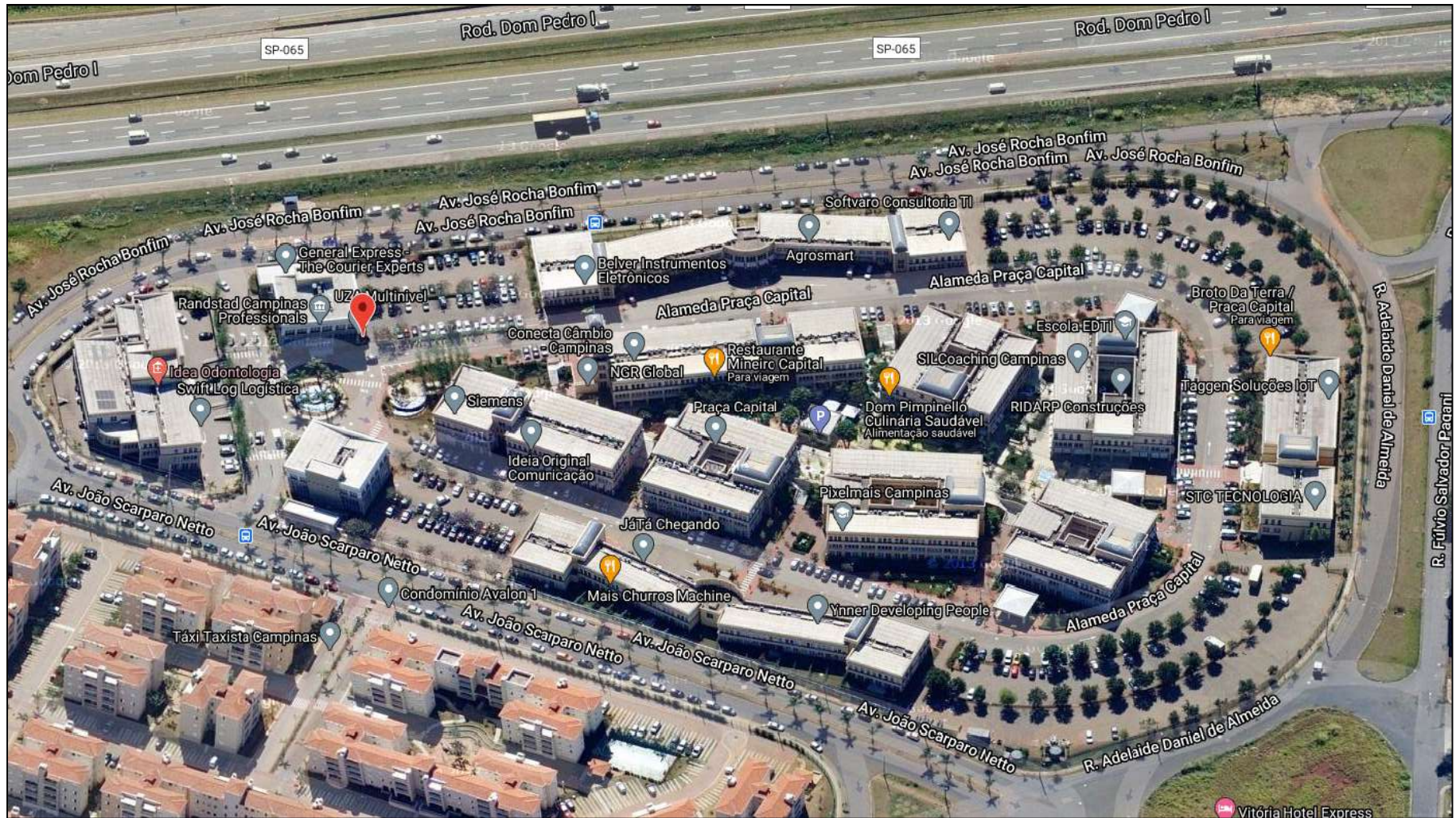
Legenda : Local em questão



4.6 - AEROFOTO 3D

Fonte : Esquemático - Sem Escala

Legenda : Local em questão



4.7 - AEROFOTO DETALHE

Fonte : Esquemático - Sem Escala

Legenda : Local em questão - Bloco D (Paris) com o imóvel sub judice



4.8 - **REGISTRO FOTOGRÁFICO - ANEXO II**

Apresentamos as fotos e respectivas legendas explicativas das vistorias e constatações ao **Anexo II**

5 - **FONTES PESQUISADAS - ANEXO III**

5.1 - **NORMAS TÉCNICAS**

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas preconizadas pela *ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* e, ainda, do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, do qual o signatário é Membro Titular e participou do seletivo grupo de Peritos Judiciais que fez a primeira revisão das normas no ano de 1995.

Adotamos o *Método Comparativo Direto de Valores de Mercado*, determinando-se o valor homogêneo final da unidade autônoma no condomínio em questão (sala comercial similar ao sub judice) dentro da condição paradigma e média aritmética da pesquisa imobiliária específica com um coeficiente de variação inferior a 30% (rigor normal).

5.2 - **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

A pesquisa imobiliária foi desenvolvida pessoalmente pelo signatário, obtendo um resultado satisfatório de elementos comparativos de oferta e venda de mercado no mesmo condomínio, a partir de fontes diferentes entre proprietários, corretores e imobiliárias credenciadas da região, cujos dados foram analisados e homogêneos pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações para a respectiva situação paradigma.

5.3 - SITUAÇÃO PARADIGMA

- local : salas similares ao imóvel sub judice e exclusivamente inseridos no mesmo condomínio (f = 1,00);
- padrão construtivo : classifica-se no trabalho técnico “Valores de Edificações/2017” do IBAPE/SP como “escritório padrão médio”;
- unidade autônoma : 1 sala + 1 vaga de garagem;
- idade aparente : edificação com idade aparente 10 anos;
- estado : tipo “b” (f = 0, 8909);
- data base : agosto/2020.

Vide Anexo III.

6 - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE VENDA DE MERCADO

Considerando-se a pesquisa de mercado homogeneizada pela perícia juntada ao Anexo III, temos que a avaliação técnica de venda de mercado do imóvel sub judice no estado encontrado pela perícia (V) resulta em:

V = R\$ 204.684,00 para agosto/2020



7 - **ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo Avaliatório de 13 folhas, incluindo-se textos técnicos, plantas, aerofotos, estudos e cálculos, seguido dos anexos abaixo descritos.

N. T. P. D.

- Anexo I - Documentos Obtidos
- Anexo II - Registro Fotográfico
- Anexo III - Fontes Pesquisadas

Campinas, 30/IX/2020

Engº Civil Herói João Carlos Vicente

Perito Judicial

Laudo Pericial nº 2.882

ANEXO I

DOCUMENTOS
OBTIDOS

Empreendimento com projeto inovador, inaugurou o formato de condomínios horizontais na RMC

As melhores empresas estão aqui, no Praça Capital. **Que tal trazer a sua empresa também?**

Buscar Empresas



Prédios



Ramo de Atividade



FILTRAR

As melhores empresas estão aqui, no Praça Capital. **Que tal trazer a sua empresa também?**

Buscar Empresas



Prédios ▾



Ramo de Atividade ▾



FILTRAR





Como impulsionar o seu networking na internet?

A crise mundial provocada pelo COVID-19 fez com que muitas coisas mudassem, empresas e trabalhadores autônomos tiveram que alterar totalmente a sua rotina, e muitas das coisas que antes eram essenciais para fortalecer a carreira e contatos, como participação em reuniões, eventos e workshops, tiveram que ser adaptadas para uma nova realidade onde o virtual [...]



Os efeitos da felicidade no trabalho

Você é feliz em seu trabalho? Mais do que uma pergunta que provoca a reflexão, esse sentimento é fundamental para a produtividade, fazendo com que os projetos fluam melhor, sem procrastinação e sem tédio, é uma sensação de que o que você faz tem um propósito, e isso estimula a acordar todos os dias [...]



Como se reinventar em tempo de crises

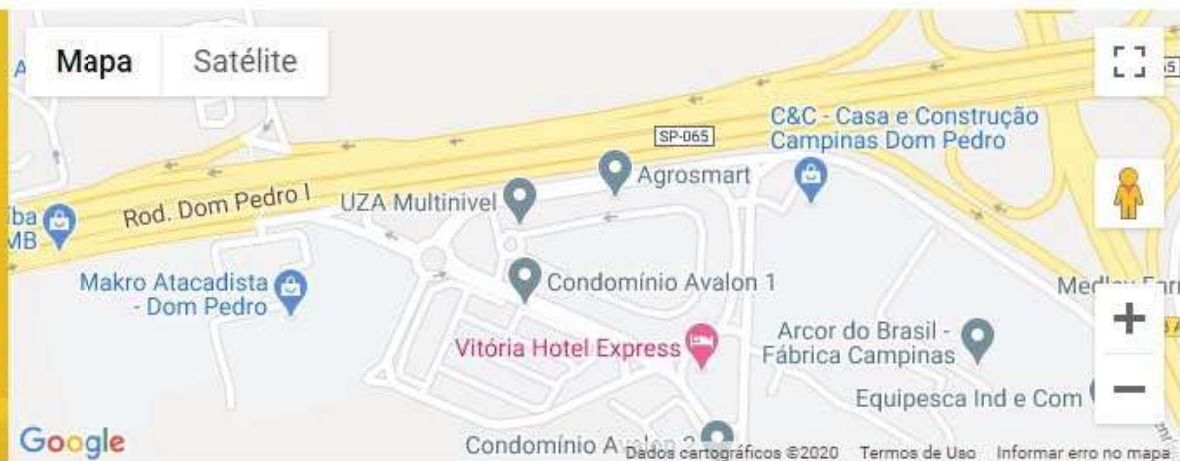
O Coronavírus provocou uma série de impactos no mundo, causando mudanças profundas nas maneiras das empresas trabalharem, afetando planejamentos e estratégias consolidadas e forçando muitas delas a explorarem novos nichos, a buscarem por alternativas urgentes para sobreviverem e continuarem garantindo o o seu sucesso e sustento dos seus colaboradores e familiares. E em momentos [...]

[Veja todos os posts](#)

Localizado estrategicamente ao lado da Rodovia Dom Pedro I. Próximo a UNICAMP, PUC-Campinas e dos principais polos tecnológicos da região.

Localização

Avenida José Rocha Bonfim, 214
 Jardim Santa Genebra
 Campinas - São Paulo
 CEP 13080-650



Venha conhecer nossas instalações, conheça o Praça Capital!

VENHA PARA O PRAÇA

Locação e Vendas

Telefone: **19 3709-1199**

O **Praça Capital** é composto por **484 salas comerciais e 63 lojas**, que totalizam **547 unidades privativas**.

O empreendimento possui 14 recepções, para garantir o atendimento exclusivo por blocos desta forma temos mais comodidade aos ocupantes e seus clientes.

As unidades estão distribuídas em 13 prédios, sendo eles:

Nova York, Londres, Frankfurt, Paris, Sidney, Tokyo, Moscou, Toronto, São Paulo, Milão, Madri, Roma e Chicago.

A segurança é prioridade no Praça Capital, destinamos investimentos planejados para a melhora contínua do processo como um todo.

O empreendimento possui 14 catracas, 6 cancelas, 23 portas com controle de acesso e mais de 130 câmeras de monitoramento, contamos também com nossa equipe **especializada para a gestão eficiente**.

Os espaços corporativos foram idealizados para comportar diversos segmentos de negócios, tais como escritórios, clínicas, estúdios, lojas, pequenas e médias empresas. Temos salas comerciais com tamanhos à partir de 38 m², já equipadas com ar condicionado e piso elevado. O empreendimento também possui como parte da infraestrutura, rede de cabos para telefonia e internet aos condôminos.

Entre em contato através do telefone **(19) 3709 1199** ou preencha o formulário abaixo para conhecer o Praça Capital através dos **ossos corretores de exclusivos**.





Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

EXERCÍCIO FISCAL DE 2020	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3252.42.83.0143.04018
Endereço do Imóvel:	AVENIDA JOSÉ ROCHA BOMFIM, 214
Complemento:	BLD UN124
Bairro / Loteamento:	CENTER SANTA GENEBRA
Quarteirão / Quadra / Lote:	09792-C 001-SUB
DADOS DO TERRENO	
Valor do m ² do terreno - R\$:	1.318,51
Valor do terreno - R\$:	139.145,30
Área terreno / Fração ideal:	91,37
Produto dos fatores de correção:	1,1550
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m ² da construção - R\$:	1.318,06
Valor da construção - R\$:	65.616,22
Área construída:	55,13
Ano da construção:	2008
Padrão da construção:	NRH - 5.0
Fator de depreciação:	0,8600
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 204.761,52	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	09/09/2020
Assinatura eletrônica:	000118.7146220.200909
IP do solicitante:	172.21.15.167

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

* Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado.

* Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF nº 001/2011, de 10 de março de 2011.

* A autenticidade desta certidão **deverá** ser confirmada no endereço eletrônico - <http://www.campinas.sp.gov.br> ou <https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>.



Por favor, identifique seu imóvel

Este site é
Por favor, id

Código C

3252.42.8

Digite o

Enviar

Código Cartográfico: 3252.42.83.0143.04018

Endereço do Imóvel: AVENIDA JOSÉ ROCHA BOMFIM, 214 - BLD UN124

Bairro / Loteamento: CENTER SANTA GENEBRA QT 09792-C LT 001-SUB

Índice: 1

Valor Venal de Referência do ITBI: R\$ 204.761,52

Data da Transmissão: 09/09/2020

Data da Consulta: 09/09/2020

Sair





O material aqui apresentado tem caráter consultivo.
Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cód.Cartográfico: **3252.42.83.0143**

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PMC](#)

Zoneamento

Zoneamento: **ZAE A** (Zona de Atividade Econômica A) [LC.nº208/2018](#)

Ocupações:
CSEI

Usos:  [Tabela CNAE](#) [Verifica CNAE](#)
CVBI, UR, CVMI, CVAI, CABI, CAMI, CAAI, SBI, SMI, SAI, STAI, EBI, EMI, EAI, IBI, IMI, UP, IAI*, SRF

PD2018 Macrozona: **Macrometropolitana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Amarais**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **MM-49**

Anotações Diversas

Anotação SEPLURB/DEPLAN 'Regiões Restritivas': Área envoltória do Ceasa [Lei 5.017/80](#)

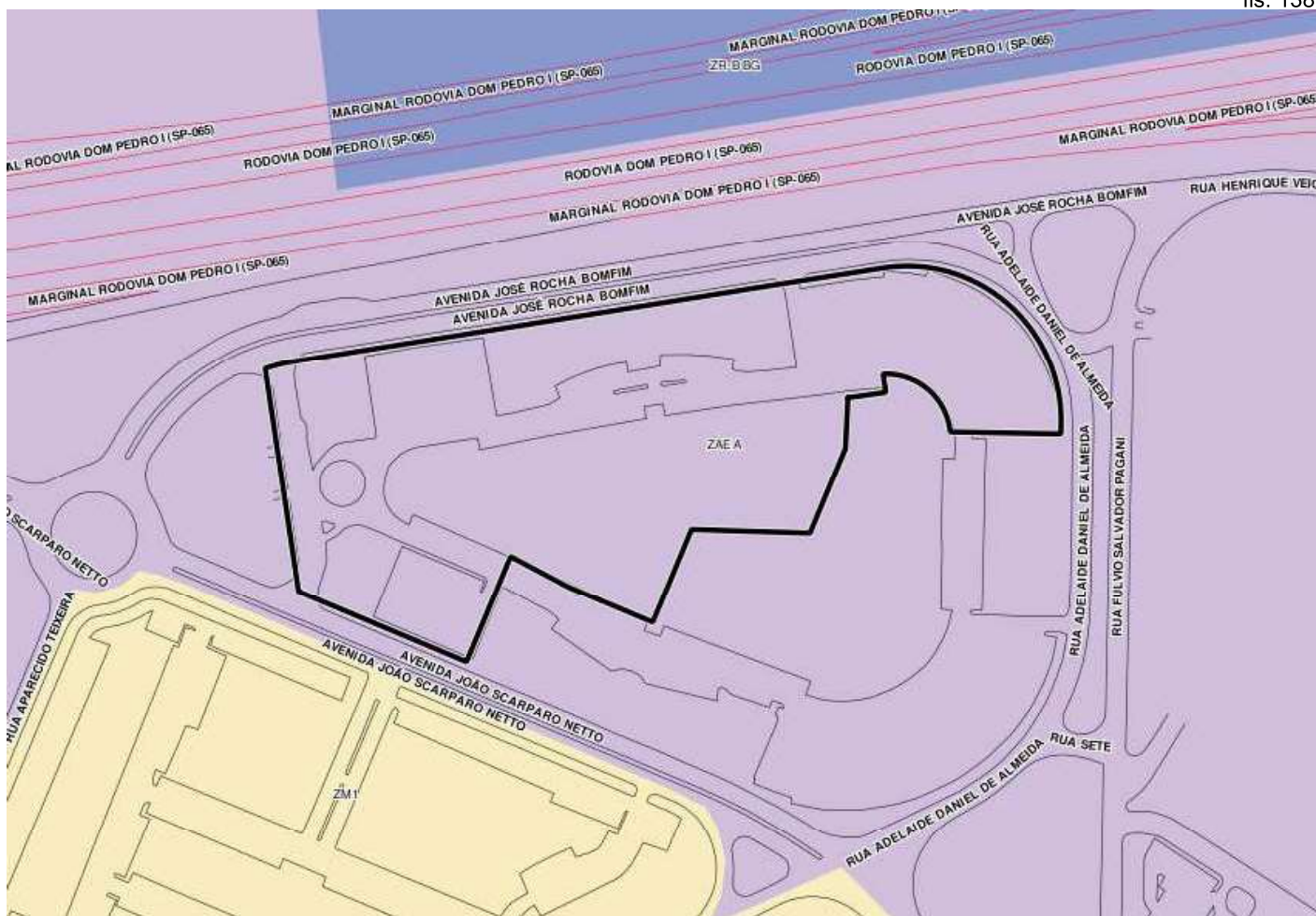
Anotações diversas DIDC

Anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas':
Solicitar ficha informativa da CSPC, conforme Ordem de Serviço 08/2019

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei N° 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

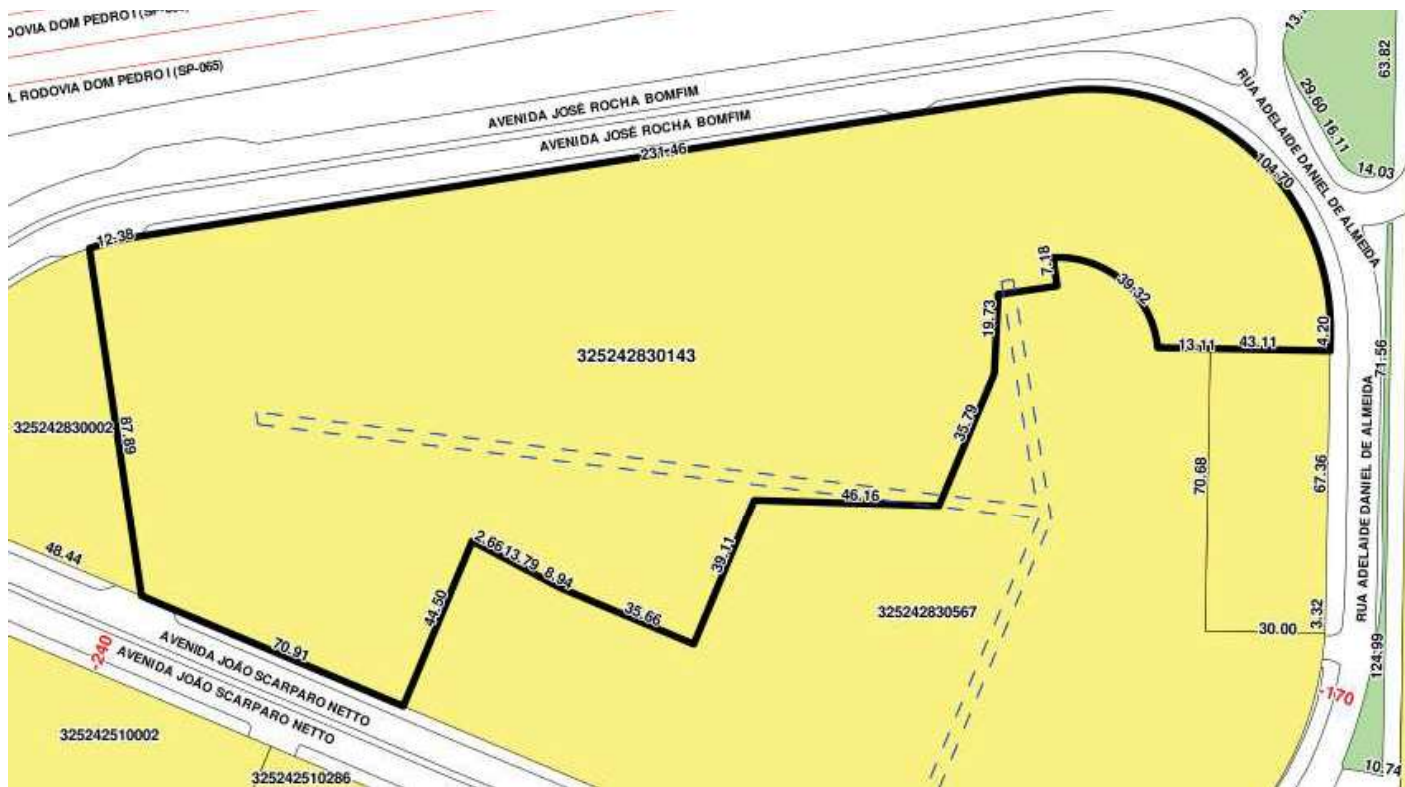
Desenho



Detalhe zoneamento - Situação sem escala



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala



Situação da propriedade sem escala

ANEXO II

REGISTRO
FOTOGRAFICO



Foto (01) Avenida de acesso ao condomínio.jpg



Foto (02) Portaria do condomínio.jpg



Foto (03) Detalhe da portaria do condomínio.jpg



Foto (04) Identificação visual do condomínio.jpg



Foto (05) Acesso ao interior do condomínio por cancelas automáticas.jpg



Foto (06) Idem a anterior, na continuação.jpg



Foto (07) Ruas de circulação interna do condomínio.jpg



Foto (08) Idem a anterior, na continuação.jpg



Foto (09) Placa de identificação do bloco com o sub judice.jpg



Foto (10) Fachada frontal do bloco com o sub judice.jpg



Foto (11) Recepção do bloco com o sub judge.jpg



Foto (12) Vista interna da recepção.jpg



Foto (13) Vista interna do bloco com o sub judice (SETA).jpg

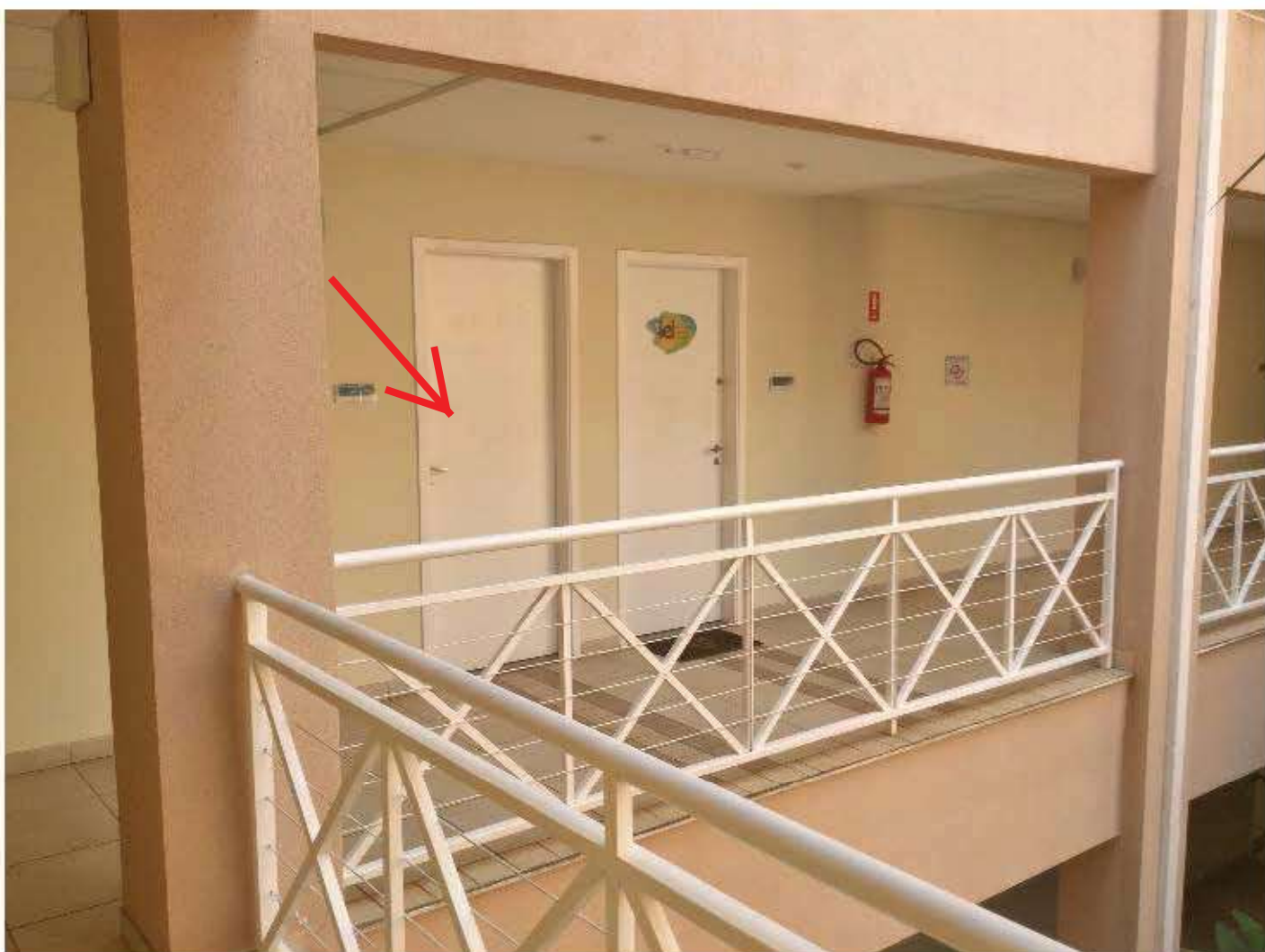


Foto (14) Idem a anterior, na continuação (SETA).jpg



Foto (15) Porta de entrada do sub judice (SETA).jpg



Foto (16) Identificação do sub judice.jpg



Foto (17) Vistorias internas do sub judice (entrada).jpg



Foto (18) Idem a anterior, no sentido oposto.jpg



Foto (19) Vista panorâmica do interior do sub judice, de quem olha da porta de entrada.jpg



Foto (20) Divisão interna.jpg



Foto (21) Idem a anterior, no sentido oposto.jpg



Foto (22) Vista geral das divisões internas.jpg



Foto (23) Vista geral das divisões internas.jpg



Foto (24) Outra divisão interna.jpg



Foto (25) Idem a anterior, no sentido oposto.jpg



Foto (26) Vista em direção ao banheiro.jpg



Foto (27) Espaço na entrada.jpg



Foto (28) Banheiro.jpg



Foto (29) Final das vistorias internas do sub judice com o detalhe do banheiro.jpg



Foto (30) Espaço do condomínio com café.jpg



Foto (31) Espaço do condomínio com banco 24 horas.jpg



Foto (32) Praça de alimentação do condomínio.jpg



Foto (33) Centro de convenções do condomínio.jpg



Foto (34) Interior do centro de convenções do condomínio.jpg



Foto (35) Final das vistorias da perícia, de quem olha para o interior do centro de convenções.jpg

ANEXO III

FONTES PESQUISADAS

ANEXO III - FONTES PESQUISADAS

1 - SITUAÇÃO PARADIGMA

No presente caso, temos a seguinte situação paradigma:

- local : salas similares ao imóvel sub judice e exclusivamente inseridos no mesmo condomínio (f = 1,00);
- padrão construtivo : classifica-se no trabalho técnico “Valores de Edificações/2017” do IBAPE/SP como “escritório padrão médio”;
- unidade autônoma : 1 sala + 1 vaga de garagem;
- idade aparente : edificação com idade aparente 10 anos;
- estado : tipo “b” (f = 0, 8909);
- data base : agosto/2020.

2 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

2.1 - FATOR OFERTA

O fator de fonte, também chamado de fator oferta, é aplicado neste caso para corrigir a elasticidade dos negócios em oferta, compensando desta maneira a superestimação natural e, ainda, diante da atual recessão do mercado imobiliário.

2.2 - FATOR TRANSPOSIÇÃO

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

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

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

Neste caso, como a pesquisa imobiliária da perícia limitou-se ao mesmo condomínio do imóvel avaliando, então deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos valores unitários e/ou fiscais devido a proximidade com pólos diferenciados de valorização, condomínios diferentes etc.

2.3 - **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO**

O padrão construtivo da edificação será considerado como fator de homogeneização conforme as proporções indicadas no trabalho técnico “Valores de Edificações” do IBAPE/SP, aplicando-se as depreciações decorrentes da idade aparente e estado de conservação.

2.4 - **MÉDIA SANEADA**

O unitário médio final será obtido pela média saneada dos elementos comparativos em R\$/unidade (reais/unidade) dentro do intervalo de 30%.

3 - **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Vide planilhas a seguir.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO

PROCESSO 1035601-38.2019 da R.4ª Vara Cível de Campinas

AVALIANDO Conjunto 124 do pavimento térreo do Bloco D (Paris) do Condomínio Praça Capital

TIPO Conjunto comercial escritório padrão médio - sem elevador

DATA BASE agosto/2020

Paradigma	Área (m²)	IL	Depend.	Padrão	Idade (a.:%)	Estado
	paradigma	paradigma	1 vaga	médio	10	b
	38,98	100,00	30	1,452	18%	0,8909

ELEMENTO COMPARATIVO EC10

Fonte: Pesquisa de Mercado
 America Invest Imóveis - CRECI 205458
 Rua Dr. Mascarenhas, 521 - fone 97116-4197
 Código - SA00002

Oferta: Sala padrão no condomínio sub judice
 área = 38,98 m²
 sala = 1
 vagas = 1

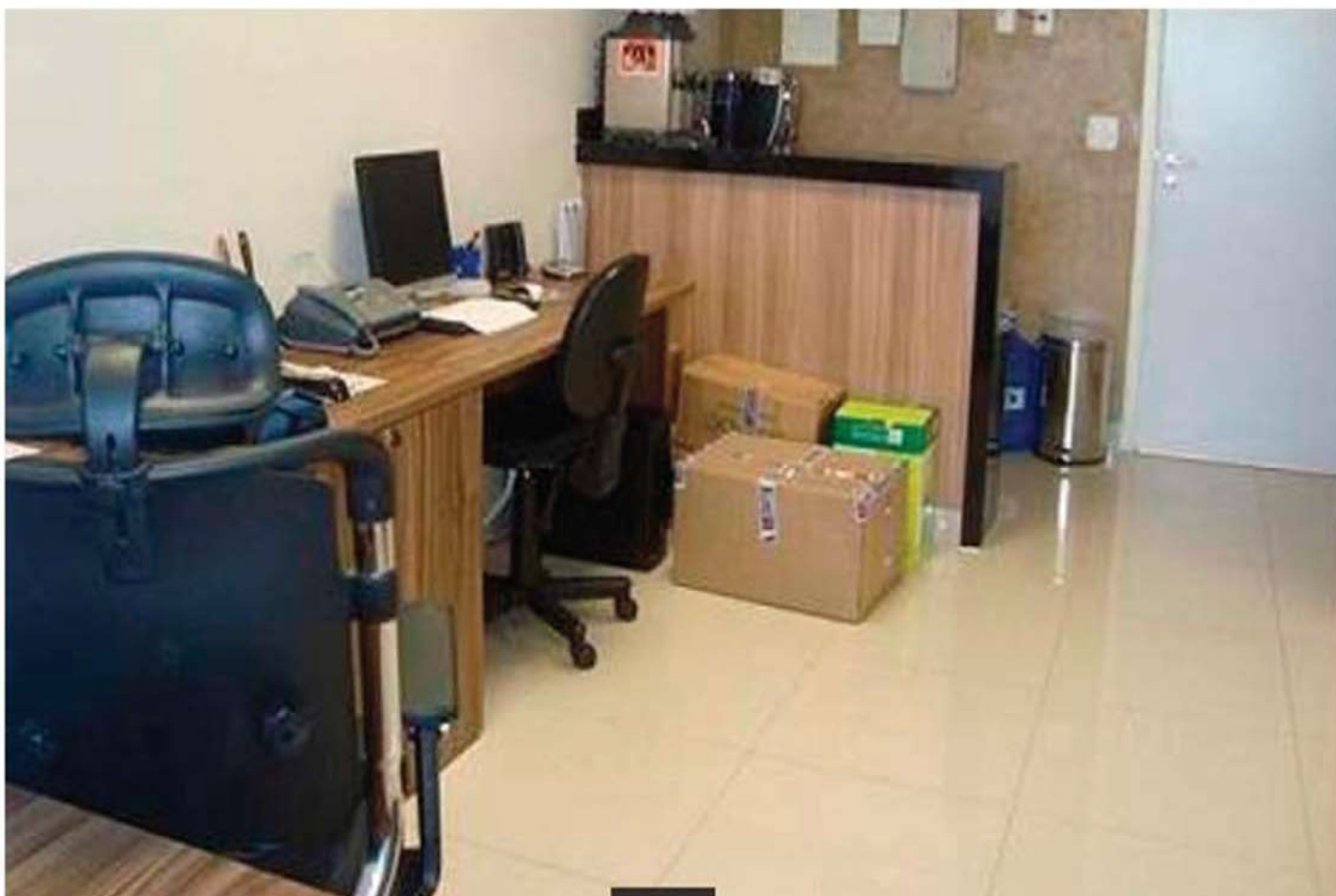
Valor: R\$ 250.000,00

Valor Unitário: R\$ 6.414,00 /m² => Unitário após o fator oferta = R\$ 5.773,00 /m²

Homogeneização:

tipo	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais	Somatório
elemento	100,00	30	1,452	0,8909	igual parad.	
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
fator %	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

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 5.773,00



ELEMENTO COMPARATIVO EC20

Fonte: Pesquisa de Mercado
 Abadia Consultoria - CRECI 27742-J
 Av. José Paulino, 3.470 - fone 3844-7886
 Código - SA0007-D2D

Oferta: Sala padrão no condomínio sub judice
 área = 45,00 m²
 sala = 1
 vagas = 1

Valor: R\$ 280.000,00

Valor Unitário: R\$ 6.222,00 /m² => Unitário após o fator oferta = R\$ 5.600,00 /m²

Homogeneização:

tipo	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais	Somatório
elemento	100,00	30	1,452	0,8909	igual parad.	
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 5.600,00



ELEMENTO COMPARATIVO EC30

Fonte: Pesquisa de Mercado
 Jubran Kfourri Imóveis - CRECI 23675-J
 R. Dr. Jesuíno M. Machado, 418 - fone 3753-3000
 Código - SA01258

Oferta: Sala padrão no condomínio sub judice
 área = 51,75 m²
 sala = 1
 vagas = 1

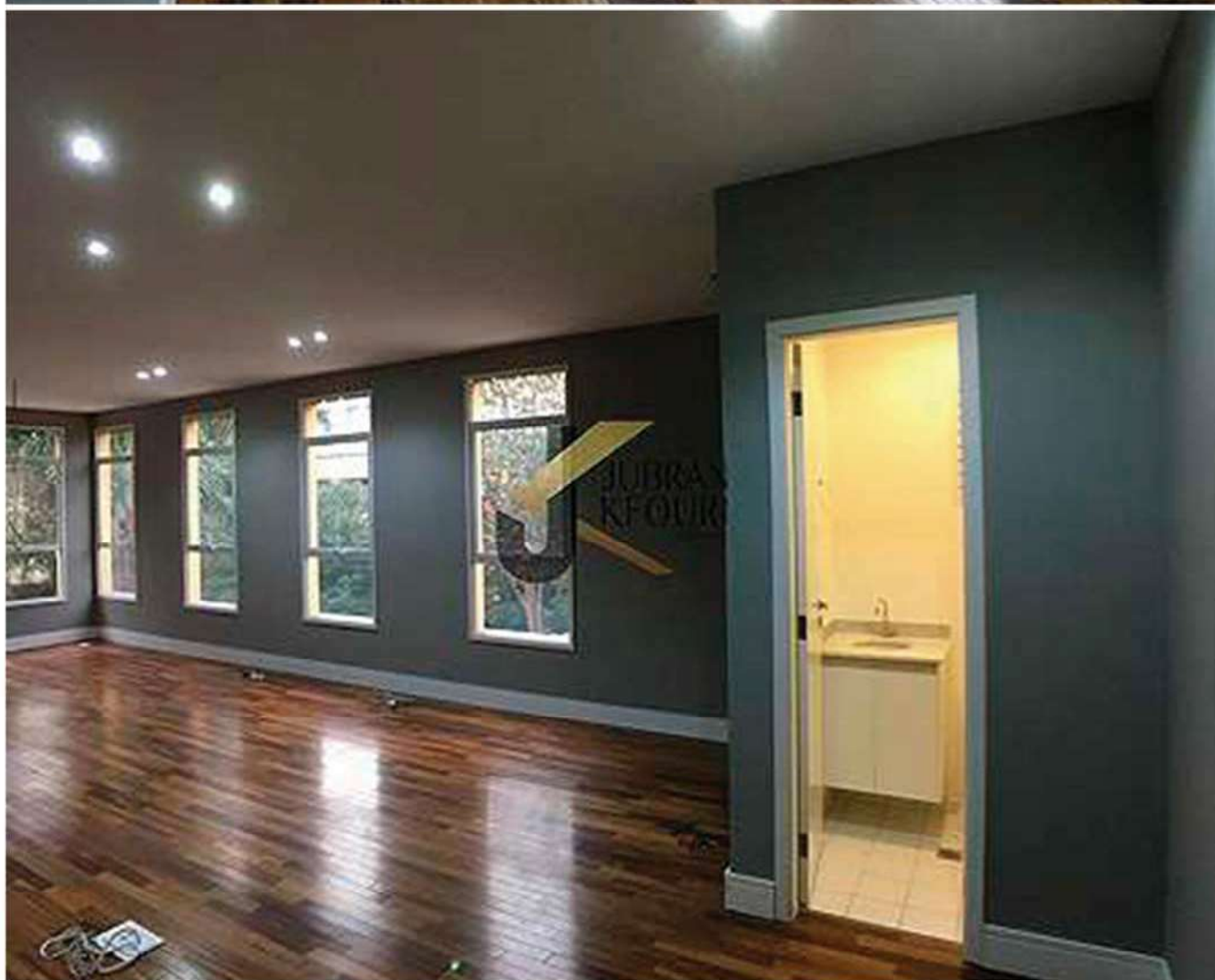
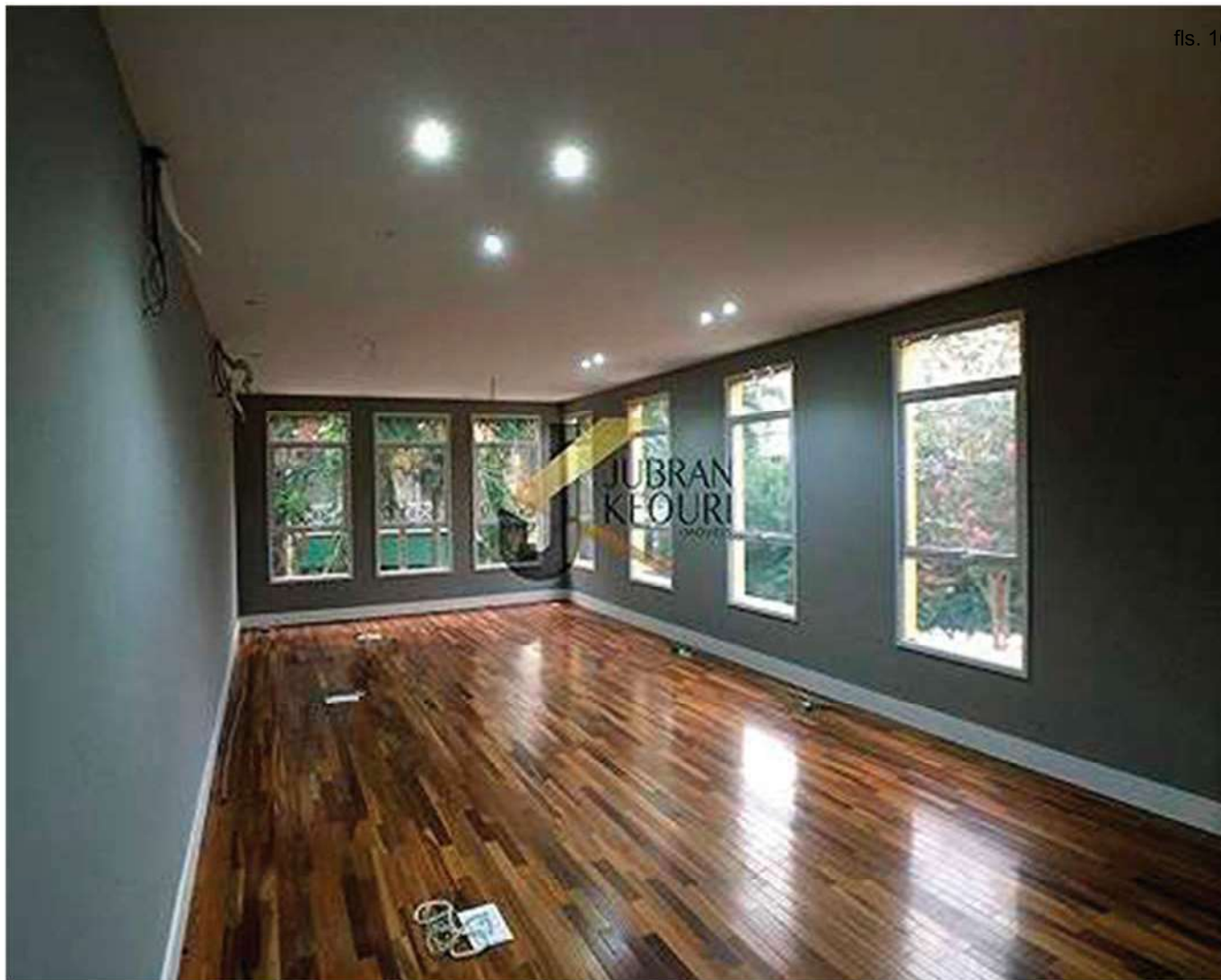
Valor: R\$ 330.000,00

Valor Unitário: R\$ 6.377,00 /m² => Unitário após o fator oferta = R\$ 5.739,00 /m²

Homogeneização:

tipo	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais	Somatório
elemento	100,00	30	1,452	0,8909	igual parad.	
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 5.739,00



ELEMENTO COMPARATIVO EC40

Fonte: Pesquisa de Mercado
 Jubran Kfourri Imóveis - CRECI 23675-J
 R. Dr. Jesuíno M. Machado, 418 - fone 3753-3000
 Código - SA00908

Oferta: Sala padrão no condomínio sub judice
 área = 38,98 m²
 sala = 1
 vagas = 1

Valor: R\$ 250.000,00

Valor Unitário: R\$ 6.414,00 /m² => Unitário após o fator oferta = R\$ 5.773,00 /m²

Homogeneização:

tipo	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais	Somatório
elemento	100,00	30	1,452	0,8909	igual parad.	
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 5.773,00



ELEMENTO COMPARATIVO EC50

Fonte: Pesquisa de Mercado
 Façanha Imóveis - CRECI 26364-J
 Av. Norte Sul, 1073, cj 605 - fone 2121-5600
 Código - SA00041

Oferta: Sala padrão no condomínio sub judice
 área = 49,00 m²
 sala = 1
 vagas = 1

Valor: R\$ 260.000,00

Valor Unitário: R\$ 5.306,00 /m² => Unitário após o fator oferta = R\$ 4.775,00 /m²

Homogeneização:

tipo	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais	Somatório
elemento	100,00	30	1,452	0,8909	igual parad.	
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 4.775,00



ELEMENTO COMPARATIVO EC60

Fonte: Pesquisa de Mercado
 Sr. Sérgio Carvalho
 Corretor no local

Venda: Duas vendas recentes de sala padrão no condomínio sub judice
 área = 38,98 m²
 sala = 1
 vagas = 1

Valor: R\$ 150.000,00

Valor Unitário: R\$ 3.848,00 /m² => Unitário sem o fator oferta = R\$ 3.848,00 /m²

Homogeneização:

tipo	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais	Somatório
elemento	100,00	30	1,452	0,8909	igual parad.	
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 3.848,00



CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Valor Unitário Homogeneizado Médio: **Vuf (R\$/m²) = 5.251,00**

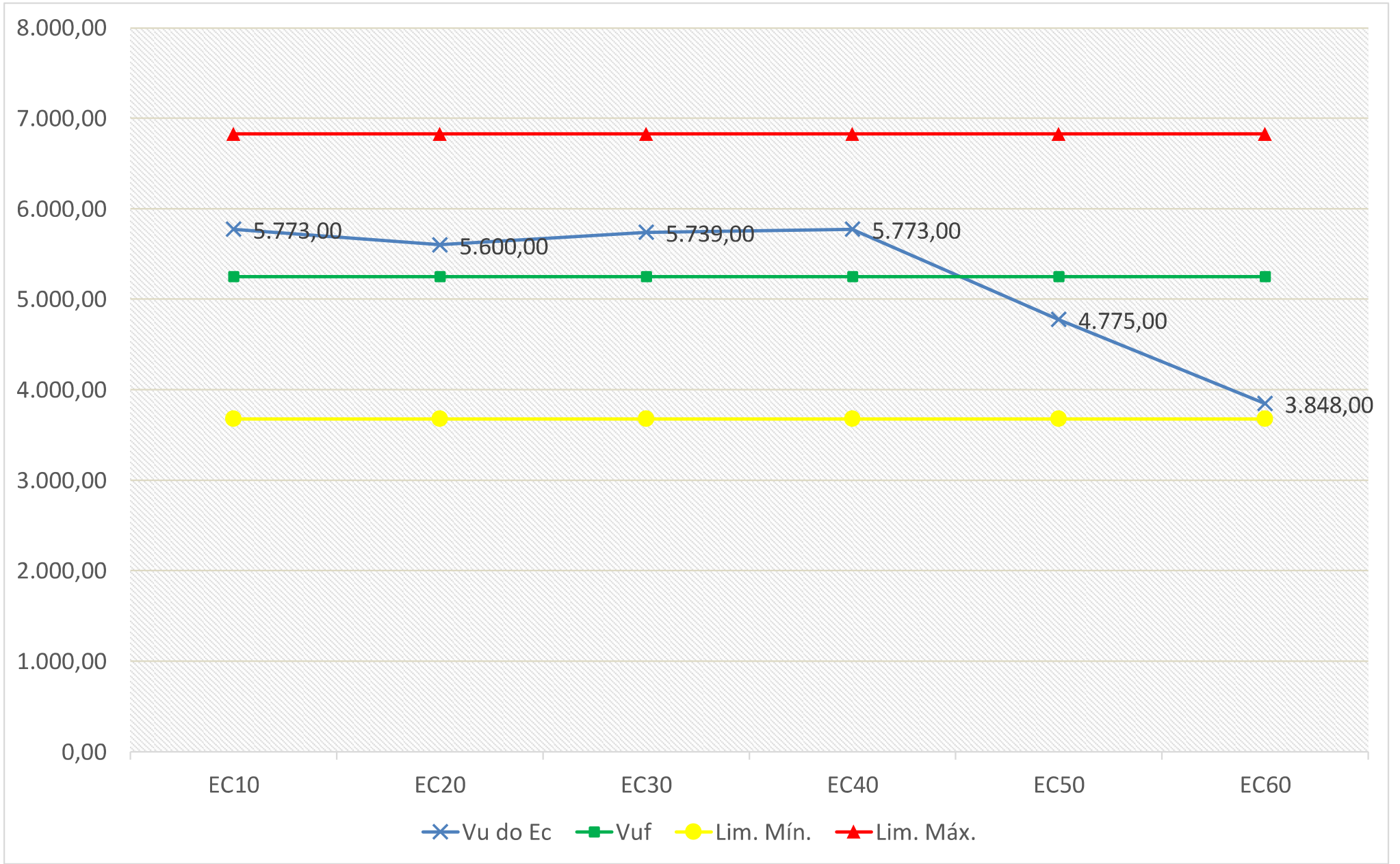
Limites Exigidos no Subitem 10.6 da Norma Técnica do IBAPE/2011: Limite Mínimo = $Vuf - 30\%$ (R\$/m²) = 3.676,00

Limite Máximo = $Vuf + 30\%$ (R\$/m²) = 6.826,00

Valores Unitários Homogeneizados da Pesquisa de Mercado: Menor Vu (R\$/m²) = 3.848,00

Maior Vu (R\$/m²) = 5.773,00

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



AVALIAÇÃO TÉCNICA DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO

PROCESSO 1035601-38.2019 da R.4ª Vara Cível de Campinas
AVALIANDO Conjunto 124 do pavimento térreo do Bloco D (Paris) do Condomínio Praça Capital
TIPO Conjunto comercial escritório padrão médio - sem elevador
DATA BASE agosto/2020

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Área: área = 38,98 m²
 sala = 1
 vagas = 1

Unitário Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m²) = 5.251,00

Unitário do Avaliando:

tipo	Área	IL	Dependência	Padrão	Estado	Demais
avaliando	38,98	100,00	30	1,452	0,8909	igual parad.
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo						Somatório
avaliando						
fator						
fator %						
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Vua (R\$/m²) = 5.251,00

Avaliação:

V (R\$) = área x Vua = **204.684,00**