

**EX.MO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL
DE VILA MIMOSA DA COMARCA DE CAMPINAS.**

Processo nº 0006367-36.2010.8.26.0125

Luiz Fernando Simões Coelho, engenheiro civil e de segurança, perito nomeado nos autos da ação **Procedimento Ordinário, fase de Execução de Sentença** objeto do processo supra referido, que o requerente **José Borges dos Reis** que move contra o requerido **Cooperativa Residencial das Bandeiras e Concima S/S Construções Civas**, tendo entregue o Laudo Técnico, vem solicitar a V. Ex.a o levantamento dos honorários definitivos já depositados.

Termos em que,
Pede deferimento.
Campinas, 25 de outubro de 2018.

(a)

ENG.º LUIZ FERNANDO SIMÕES COELHO

EX.MO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE VILA MIMOSA DA COMARCA DE CAMPINAS.

Processo nº1018961-91.2018.8.26.0114

Luiz Fernando Simões Coelho, engenheiro civil e de segurança, perito nomeado nos autos da ação **Procedimento Ordinário, fase de Execução de Sentença** objeto do processo supra referido, que o **requerente José Borges dos Reis** que move contra o **requerido Cooperativa Residencial das Bandeiras e Concima S/S Construções Civas**, tendo realizado diligências e concluído os estudos necessários ao cumprimento da honrosa missão com que foi distinguido, vem apresentar à elevada consideração de V. Ex.a, as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

1. - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1.1 -O presente laudo tem como objetivo a apuração dos valores dos imóveis da requerida ocupado por outras pessoas, cumprindo o pedido formulado nos autos.

1.2–Os imóveis situam-se no município de Campinas, mais precisamente nas Ruas:

a) Rua Lazaro Zamenhof, nº.159, no bairro Jardim Lisa, cidade de Campinas-SP.

b) Rua General Luiz Felipe da Silva Wiedemann, 229, no Jardim Lisa, cidade de Campinas.

1.3- Necessita do valor do bem para atender ao solicitado pelo magistrado, ou seja, oferecendo os valores desses imóveis para as respectivas penhoras.

1.4-Tratam-se de imóveis localizados no mesmo bairro, onde residem pessoas que informaram que adquirirão os respectivos imóveis com diferentes tipos de documentos.

2. - VISTORIA

A vistoria foi realizada no imóvel em análise em companhia da parte interessada, ou seja, pelos ocupantes, oportunidade que realizamos o levantamento fotográfico, para melhor ilustrar a presente laudo técnico avaliatório.

Dessa forma, este signatário dará início aos estudos e análises dos imóveis referendados anteriormente e que culminará com a determinação dos seus valores de mercado imobiliário frente as condições existentes em cada imóvel.

3 - CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

A) METODOLOGIA

O método aplicado para a apuração do valor do referido imóvel, que consiste em terreno e benfeitorias, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos - Ibape/SP 2011

Terreno - método comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis das regiões de características geoeconômicas a qual pertence.

Construção- método do custo, através de pesquisas e informativos do ramo, como “A Construção São Paulo”, depreciada de acordo com tipo, Idade, e estado de conservação, considerando como “regular”.

3.1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1.1- IMÓVEL DA RUA LAZARO ZAMENHOF, 159

Trata-se de construção sobre terreno com formato regular e topografia em desnível, área de terreno de 289,74m², apresentando testada de 11,04m, com profundidade equivalente de 26,24m e construção totalizando área de 123,04m².

4.1- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Utilizamos os mesmos fatores de correção aplicados na pesquisa de ofertas, tratadas segundo o estudo **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP-2002**, atualizado pelo estudo devido a mudança do padrão R8-N, obtivemos o unitário por m² de R\$444,52 para apurarmos o valor do terreno que será determinado pela fórmula:

$$VE = q \times S \times K1 \times K2 \times K3$$

| | | |
|----|-------------------------|------------------------------|
| VE | = valor o terreno | |
| q | = valor unitário básico | = R\$433,01 / m ² |
| S | = área do terreno total | = 289,74m ² |
| K1 | = fator de testada | = 1,025 |
| K2 | = fator profundidade | = 1,0 |
| a | = testada do imóvel | = 11,04m |
| b | =prof. equivalente | = 26,24m |

Memória de Cálculo

$$K1 = \left(\frac{a}{b} \right)^{0,25} = \left(\frac{11,04}{26,24} \right)^{0,25} = 1,025$$

$$K2 = 1,0$$

- Passamos ao cálculo do valor do terreno;

$$VE = R\$443,01 \times 289,74 \times 1,025 \times 1,00$$

VE = R\$ 131.566,66(Cento e trinta e um mil e quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).

4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

Encontramos através do acordo com o trabalho "Edificações Valores de venda 2002", este tipo de edificação tem seu valor unitário de construção calculado com base nas tabelas da Sinduscon publicada pela revista "A Construção de São Paulo".

Enquadramos esse imóvel no padrão de acabamento construção do tipo Padrão Econômico, com seu limite superior, em função dos acabamentos aplicados no imóvel, sendo assim encontramos ser igual a $0,75 \times R_8N$.

Segundo o estudo deste acabamento, Padrão Econômico está anexado neste Laudo Técnico, e foram caracterizados pela aplicação de materiais de acabamentos, constante neste tipo de acabamento.

Vamos considerar o estado de conservação adotado pela respectiva norma de avaliação, onde considera a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação.

Sendo assim, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação - Foc para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K \cdot (1 - R)$, onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1.

K= coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2. Para o presente caso vamos considerar as seguintes características:

4.3 - VALOR DA CONSTRUÇÃO – 20ANOS – 0,697

Consideramos a referência de “c” cujo estado da edificação é regular exige da necessidade de **Reparos Simples (e)**.

Área construída = $123,04 \text{ m}^2$

Fator Depreciativo ... $f_0 = 0,809$ (necessitando de reparos simples)

Custo Unitário Básico (PINI – R_8N) ... $R\$ 1.266,12/\text{m}^2$

Padrão Construtivo Médio = $R\$ 1.266,12 \times 0,809 \times 0,75 = R\$ 768,22/\text{m}^2$

- Construção

$$VC = 123,04 \times R\$768,22/m^2$$

$$VC_{\text{Total}} = R\$94.521,79$$

4.4 - VALOR DO IMÓVEL

$$VI = VE + VC_{\text{total}}$$

$$VI = R\$ 131.566,66 + R\$94.521,79$$

VI = R\$ 226.088,45, em números redondos encontramos;

VI = R\$ 226.000,00 (Duzentos e vinte e seis mil reais)

Este documento não é um documento original, mas uma cópia digitalizada. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018962-96.2018.8.26.0014 e código 00922222.

3.2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.2.1- IMÓVEL DA RUA GENERAL LUIZ FELIPPE DA SILVA WIEDEMANN, 229

Sendo recebido pela filha do morador a Sra. Sabrina de Paula Dias, que permitiu constatar as características das edificações existentes neste imóvel.

Trata-se de construção sobre terreno com formato regular e topografia em desnível, área de terreno de 253,00 m², apresentando testada de 11,00m, com profundidade equivalente de 23,00m e construção totalizando área de aproximada de 80,00m² (formada por duas construções).

3.2.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel avaliado possui aprovação na Prefeitura Municipal de Campinas, estando cadastrado com o Código Cartográfico igual a denominação numeral de: 3343.43.84.0208.00000.

3.3 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL E REGIÃO

O local é servido por todos os melhoramentos públicos, entre eles; pavimentação asfáltica; rede telefônica; rede de energia elétrica; serviços de águas e esgotos e outros.

Localização - em área urbana, na quadra formada pelas ruas Prof.General Luis Felipe da Silva Wieldeman, 229, além das demais, Prof.Luis Gonzaga Tavares Baeta Neves, Rua Mansour Assis e da Avenida Armando Mario Tozi.

Acesso - tem acesso fácil com movimentação de veículos e pedestres, que por ali seguem para outros locais.

Zoneamento- não há restrições para futuras construções, cujas atividades podem ser variadas: comercial ou residencial;

Vizinhança- é formada por residências de padrões variados, além de escolas públicas, etc...

Serviços - o local é servido por transportes privativos, segurança municipal, coleta de lixo em escala de dias, etc...

3.4- DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS

Trata-se de construção do tipo residencial, cuja área construída soma o montante de 80,00m², conforme cadastro na Prefeitura Municipal de Campinas.

Por outro lado, não obtivemos outros dados sobre detalhe construtivo deste imóvel, pois seu ocupante não no imóvel. A construção possui recuo junto ao logradouro público, e apresenta área de construção, a primeira de uso da senhora filha do morador, e a outra onde reside os pais.

Possui piso cimentado na frente do imóvel/escada, para acesso a construção, por outro lado, mostramos através do levantamento fotográfico as condições presentes neste lote em análise.

4 - CRITÉRIO DE CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a fixação do valor do imóvel avaliando, vamos utilizar o processo de cálculo conhecido a saber que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Terreno - método comparativo, através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis das regiões de características geoeconômicas a qual pertence.

O Comparativo Direto de Dados de Mercado é o mais utilizado, e para sua aplicação, torna-se necessário preliminarmente, estabelecer o valor do imóvel como capital, incluindo o terreno e as benfeitorias.

Este Método oferece maior segurança, visto que é sempre possível se saber o valor do imóvel, pois existem ofertas e transações que, devidamente tratadas, informam de maneira mais segura o valor do bem imóvel.

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Utilizamos os mesmos fatores de correção aplicados na pesquisa de ofertas, tratadas segundo o estudo **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP-2002**, atualizado pelo estudo devido a mudança do padrão R8-N, obtivemos o unitário por m² de R\$ 444,52 para apurarmos o valor do terreno que será determinado pela fórmula:

$$VE = q \times S \times K1 \times K2$$

| | | |
|----|-------------------------|----------------------------|
| VE | = valor o terreno | |
| q | = valor unitário básico | = R\$433,01/m ² |
| S | = área do terreno total | = 253,00m ² |
| K1 | = fator de testada | = 1,024 |
| K2 | = fator profundidade | = 1,0 |
| a | = testada do imóvel | = 11,00 m |
| b | = prof. equivalente | = 23,00m |

Memória de Cálculo

$$K1 = \left(\frac{a}{Ar} \right)^{0,25} = \left(\frac{11,00}{23,00} \right)^{0,25} = 1,024$$

$$K2 = 1,0$$

- Passamos ao cálculo do valor do terreno;

$$VE = R\$433,01 \times 253,00 \times 1,024 \times 1,00$$

VE = R\$112.180,77 (Cento e doze mil e cento e oitenta reais e setenta e sete centavos).

4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

Encontramos através do acordo com o trabalho "Edificações Valores de venda 2002", este tipo de edificação tem seu valor unitário de construção calculado com base nas tabelas da Sinduscon publicada pela revista "A Construção de São Paulo".

Enquadramos esse imóvel no padrão de acabamento construção do tipo Padrão Econômico, com seu limite inferior, em função dos acabamentos aplicados no imóvel, sendo assim encontramos ser igual a $0,655 \times R_8N$.

Segundo o estudo deste acabamento, Padrão Econômico está anexado neste laudo Técnico.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos, constante neste tipo de acabamento.

Vamos considerar o estado de conservação adotado pela respectiva norma de avaliação, onde considera a depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação.

Sendo assim, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao estado de conservação - Foc para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K^*(1 - R)$, onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1.

K= coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2. Para o presente caso vamos considerar as seguintes características:

4.3 - VALOR DA CONSTRUÇÃO – 10 ANOS – 0,869

Consideramos a referência de “c” cujo estado da edificação é regular exige da necessidade de Reparos simples.

Área construída = 80,00m²

F. Depreciativo..fo=0,869(10 anos, necessitando de reparos simples)

Custo Unitário Básico (PINI – R₈N) ...R\$ 1.266,12/m²

Padrão Construtivo Médio =R\$1.266,12x0,655x0,869= R\$720,67/m²

- Construção

VC = 80,00 x R\$ 720,67

VC Total = **R\$ 57.653,60**

4.4 - VALOR DO IMÓVEL

VI = VE + VC total

VI = **R\$112.180,77+ R\$ 57.653,60**

VI = R\$ 169.834,37, em números redondos encontramos;

VI = R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais)

5- CONCLUSÃO

Consideramos os valores dos bens, terreno e benfeitorias, como sendo igual a:

1- IMÓVEL DA RUA LAZARO ZAMENHOF, 159:

VI = R\$ 226.000,00 (Duzentos e vinte e seis mil reais)

2-IMÓVEL DA RUA GENERAL LUIZ FELIPPE DA SILVA WIEDEMANN, 229:

VI = R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais)

TOTALIZANDO OS DOIS VALORES, VAMOS ENCONTRAR: R\$ 396.000,00 (Trezentos e noventa e seis mil reais)

7- TERMOS DE ENCERRAMENTO

Dando por encerrado este trabalho, mandamos digitar em 18 páginas de um só lado, e rubricamos, sendo esta última, datada e assinada.

Anexamos ao presente 20 fotos, em 03 páginas, estão relacionadas no corpo deste Laudo Técnico.

Campinas, 25 de outubro de 2018.

Luiz Fernando Simões Coelho
Perito Judicial
Crea: 70925/D – Ibapec: 1636

ANEXO I

- **ELEMENTOS QUE COMPÕEM A PESQUISA IMOBILIÁRIA**

PESQUISA DE TERRENOS NO LOCAL DE ANÁLISE

1- Imobiliária: Provectum Imóveis, Rua Ary Barroso, 347 - Taquaral- Campinas - Cep: 13076-110, Tel.19-3324-6100 - 9.97407-2409, Corretor AnibalFernando , Valor do imóvel em destaque localizado na Rua Alfredo de Almeida, 70, Bairro Lisa, na cidade de Campinas-SP, apresentando área de 645,00m² (12x53,75) e preço de venda de R\$240.000,00, o que equivale ao valor de R\$372,00/ m²,.

Valor Oferta= $0,90 \times 372,00 \times 1,1055 = R\$370,12/m^2$

2- Corretor Batista & Associados, tel. (019) 3388-4455, Rua Doutor Celso da Silveira Rezende, 622, Corretor de plantão, valor do imóvel em destaque localizado na Avenida Armando Mário Tozzi, Jd Lisa na cidade de Campinas-SP, apresentando área de 126,00m² em terreno de 07x18,00 e preço de venda igual a R\$70.000,00, cujo valor do m² é de R\$555,55/m²,

Valor Oferta= $0,90 \times R\$555,55 \times 1,0932 = R\$546,60/m^2$

3- Imobiliária: Viva Real Imóveis, Tel.(011) 2941-2111 ou (011) 2294-0005, Corretor, Corretor de plantão, valor do imóvel em destaque localizado na Rua Jorge Seitoku Matsuda, Jardim Lisa na cidade de Campinas-SP, apresentando área de 671,00m²(20x36), e preço de venda igual a R\$309.000,00, cujo valor do m² é e R\$460,51/ m².

Valor Oferta= $0,90 \times 460,51 \times 0,9036 \times 1,1111 = R\$416,11/m^2$

4- Imobiliária: Viva Real Imóveis, Tel.(019) 99345-9942 ou (019) 99345-9942, Corretor de plantão, valor do imóvel em destaque localizado na **Rua Jorge Seitoku Matsuda**, Jardim Lisa na cidade de Campinas-SP, apresentando área de 711,00 m²(20,0x36,0), e preço de venda igual a R\$327.400,00, cujo valor do m² é e R\$460,51/ m².

Valor Oferta= $(0,90 \times 460,51 \times 0,9036 \times 1,1111) = R\$416,11/m^2$

5- Imobiliária: Viva Real Imóveis, Tel.(019) 99345-9942 ou (019) 99345-9942,, Corretor de plantão, Endereço: Local no Jardim Lisa na cidade de Campinas-SP, Informou valor do lote igual a R\$344.000,00 de 747,00m²(460,,51/m²)

Valor Oferta= $(= (0,90 \times 460,51 \times 0,9036 \times 1,1111) = R\$416,11/m^2$

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

| Num | Elementos | Valor (R\$/m2) |
|-----|----------------------------------|----------------|
| 1) | Rua Alfredo de Almeida, 70 | 370,12 |
| 2) | Avenida Armando Mário Tozzi, | 546,60 |
| 3) | Rua Jorge Seitoku Matsuda (nº01) | 416,11 |
| 4) | Rua Jorge Seitoku Matsuda (nº02) | 416,11 |
| 5) | Rua Jorge Seitoku Matsuda (nº03) | 416,11 |

Média Aritmética = R\$ 2.165,05/5=433,01/ m²

Limite Inferior (-30%) = R\$ 562,91 /m²

Limite Superior (+30%)= R\$303,11/ m²

Não foi descartado nenhum dos elementos, pois não houve discrepantes e a média:

Média Aritmética Saneada = R\$ 433,01 / m²

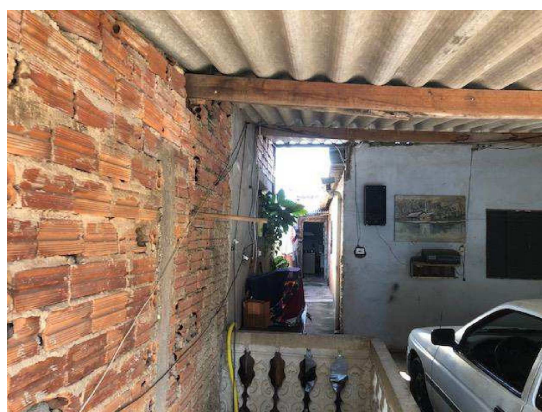
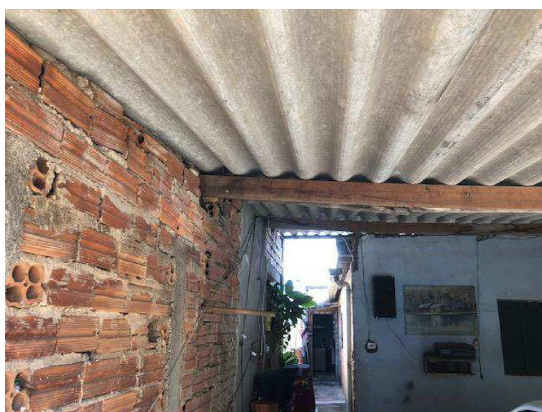
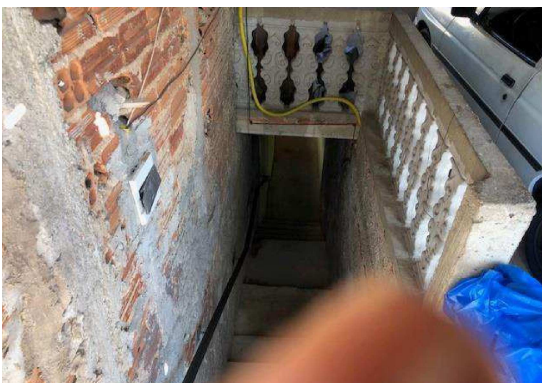
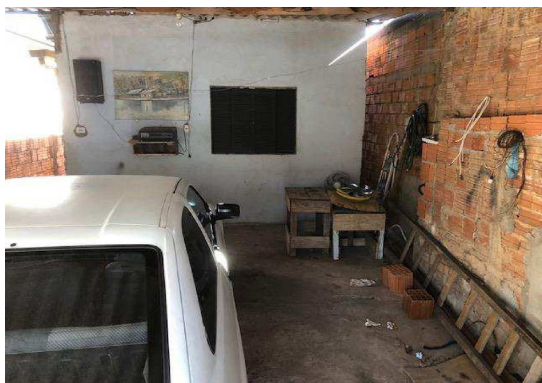
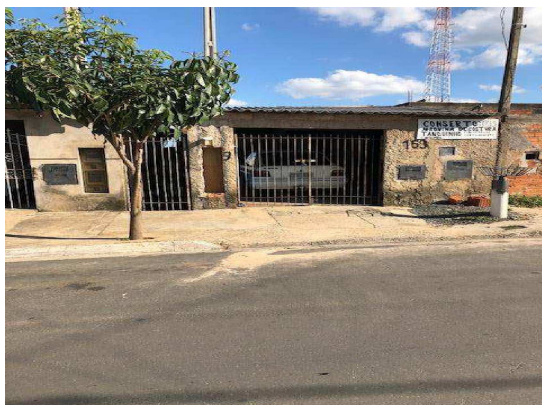
Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018962-96.2018.8.26.0014 e código 00922222.

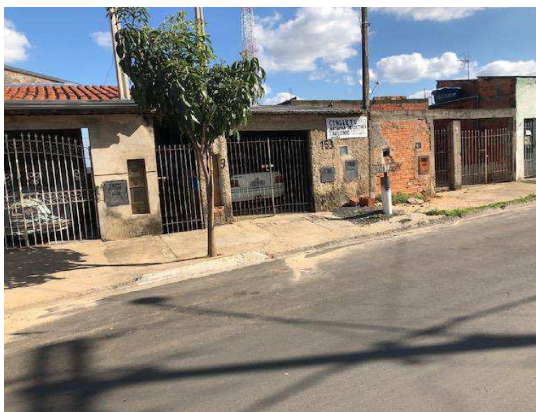
ANEXO II

- **LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL
EM ANÁLISE**

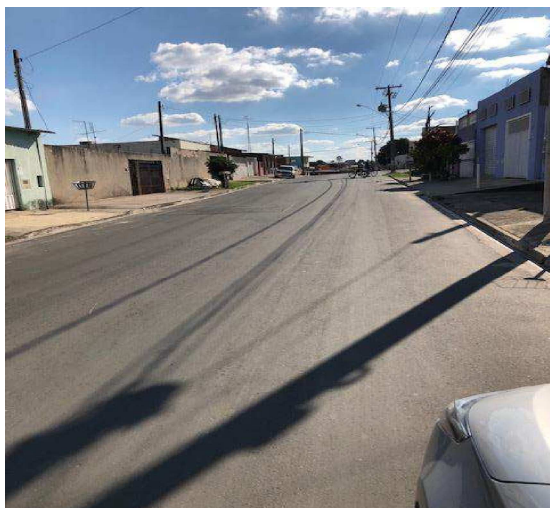
1- IMÓVEL DA RUA LAZARO ZAMENHOF, 159:

As fotos mostram os aspectos observados no dia da vistoria

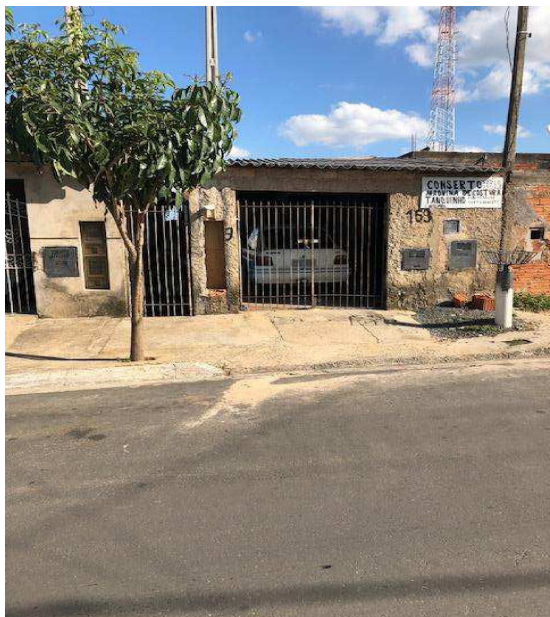




Vistas do logradouro público que entesta o imóvel



Vista da fachada do imóvel da Rua Lazaro Zamenhof,159



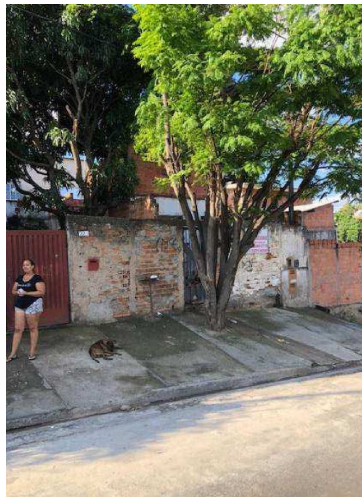
Rua Uruguaiana n.º 646, conj. 31, Bosque – Campinas/SP - CEP 13.026.001
Tel/Fax (19) 3231-3117 (19) 3236-1539 – Celular (019) 99904-5451

2-IMÓVEL DA RUA GENERAL LUIZ FELIPPE DA SILVA WIEDEMANN, 229:

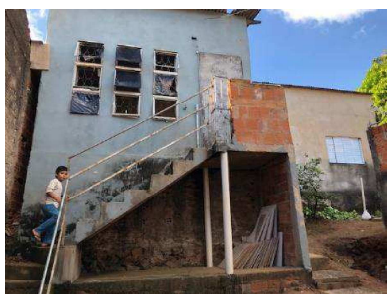
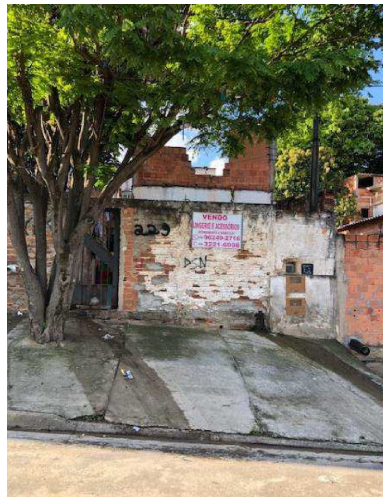
Podemos ver a divisão no acesso as duas residências existentes neste lote.



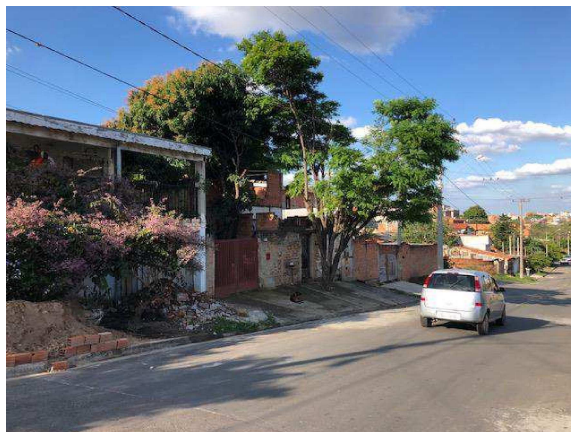
Construção 01



Construção 02



Vista da Rua onde situa o imóvel



ANEXO III

PADRÃO CONSTRUTIVO

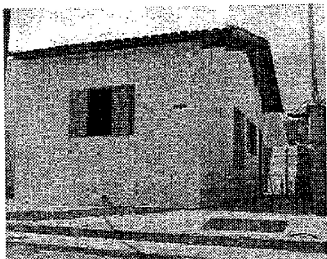
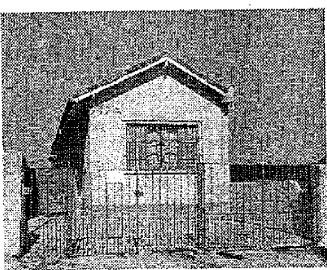
GRUPO 1.2 - CASA

1.2.3 - Padrão Econômico

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Valor Unitário: Médio = 0,655 de H₂N
Intervalo de variação = 0,56 a 0,75 de H₂N

Este documento é propriedade intelectual de Eng.º Luiz Fernando Simões Coelho. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1018962-96.2013.8.26.0014 e código 00923333.