



---

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS / SP**

**Processo Nº:** 1003247-57.2019.8.26.0114

**Classe:** Execução de Título Extrajudicial – Área Cível

**Assunto:** Despesas Condominiais

**Distribuição:** 4ª Vara Cível – Foro de Campinas / SP

**Juiz:** Fabio Varlese Hillal

**Exequente:** Condomínio Residencial Takanos III

**Executado:** Jesus Massaro

**AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI**, infra-assinado, Engenheiro Civil (CREA-SP nº 5070368481), Corretor de Imóveis (CRECI-SP nº 196313) e Avaliador Imobiliário (CNAI nº 28464), Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos.

Honrado e agradecido pela nomeação, este Signatário, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, composto por 20 (vinte) folhas, incluindo esta mesma.

## 1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERICIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. 477 e 494, o objetivo da perícia é a **avaliação de imóvel**, localizado no Condomínio Residencial Takanos III, na Rua do Hipismo, nº 190, Bairro dos Amarais, Campinas / SP – CEP 13.069-400, conforme a seguir:

- (i) Apartamento 13, Bloco 07 (Matricula 141.640, 2º CRI de Campinas)

## 2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações preliminares que obtivemos através dos autos do processo, estão descritas na matrícula do imóvel em questão, conforme a seguir:

- a) Matrícula 141.640 – 2º CRI de Campinas (Apartamento Nº 13 – Bloco 07)

### **10 de Maio de 2014**

Imóvel: Apartamento nº 13 do Bloco 07 – localizado no 1º pavimento do Condomínio Residencial Takanos III, situado na Rua Projetada nº 190, do loteamento denominado Bairro dos Amarais, neste Município e Comarca de Campinas / SP, 2º Circunscrição Imobiliária, composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, 2 (dois) dormitórios e banheiro. Possuindo as seguintes áreas: área privativa de 49,080m<sup>2</sup>, área comum de 40,222m<sup>2</sup>, perfazendo área total de 89,302m<sup>2</sup>, sendo deste 55,982m<sup>2</sup> em área aprovadas / edificadas e 33,320m<sup>2</sup> em áreas descobertas, correspondendo uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,006250 (0,6250%). Confronta pela frente, com o apartamento de final 04; pelo lado direito, parcialmente com a circulação vertical do pavimento (escada) e parcialmente com o recuo lateral direito da construção; pelo lado esquerdo, com o recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos, com o recuo de fundos da construção.

### 3. VISTORIA

No dia 03 de Março de 2021, as 13:30, foi realizada a vistoria pericial do imóvel no Condomínio Residencial Takanos III, na Rua do Hipismo, nº 190, Bairro dos Amarais, Campinas / SP – CEP 13.069-400.

Apesar dos esforços para que a perícia fosse feita no Apartamento 13 do Bloco 07, todas as tentativas de comunicação feitas com o proprietário em questão não foram atendidas. Foram realizadas duas visitas anteriores no imóvel, para realização da vistoria, porém sempre quando interfonava ou batia na porta do Apartamento 13 do Bloco 07, ninguém respondia. Com isso, a vistoria foi realizada no Apartamento 33 do Bloco 08, de iguais dimensões e configurações.

#### 3.1. Áreas Comuns

O empreendimento é composto por 8 blocos, denominados de 01 à 08. Cada bloco possui um pavimento térreo e mais quatro pavimentos superiores, cada um desses com quatro apartamentos por andar, totalizando 20 apartamentos por bloco e 160 apartamentos em todo o Residencial. Na mesma rua onde fica localizado este empreendimento, há outros dois residenciais de nome e estruturação semelhante (Residencial Takanos I e Residencial Takanos II). Porém todos os três empreendimentos são totalmente independentes, possuindo diferentes síndicos, áreas de lazer específicas, muros e cercas entre si e entradas próprias autônomas para cada um dos residenciais.



Imagem 01: Foto aérea do empreendimento

O empreendimento possui somente uma portaria, com ambiente interno para alocação de porteiro. O acesso ao Residencial ocorre através de dois portões para veículos e um portão menor para pedestres. A portaria possui também placa de identificação do complexo residencial.



Imagem 02: Portaria de acesso ao residencial



Imagem 03: Foto ampliada da portaria de acesso ao residencial

Como área de lazer, o residencial possui um campo de futebol, bem como um parque playground para crianças. Há também um salão de festas, com banheiros, cozinha interna e uma varanda com churrasqueira. Há mais um ambiente junto ao salão de festas que se encontra vazio, porém poderia ser utilizado como academia. Finalmente, há também um espaço específico para bicicletário.



Imagem 04: Campo de futebol do residencial



Imagem 05: Parque playground para crianças



Imagem 06: Salão de festas do residencial

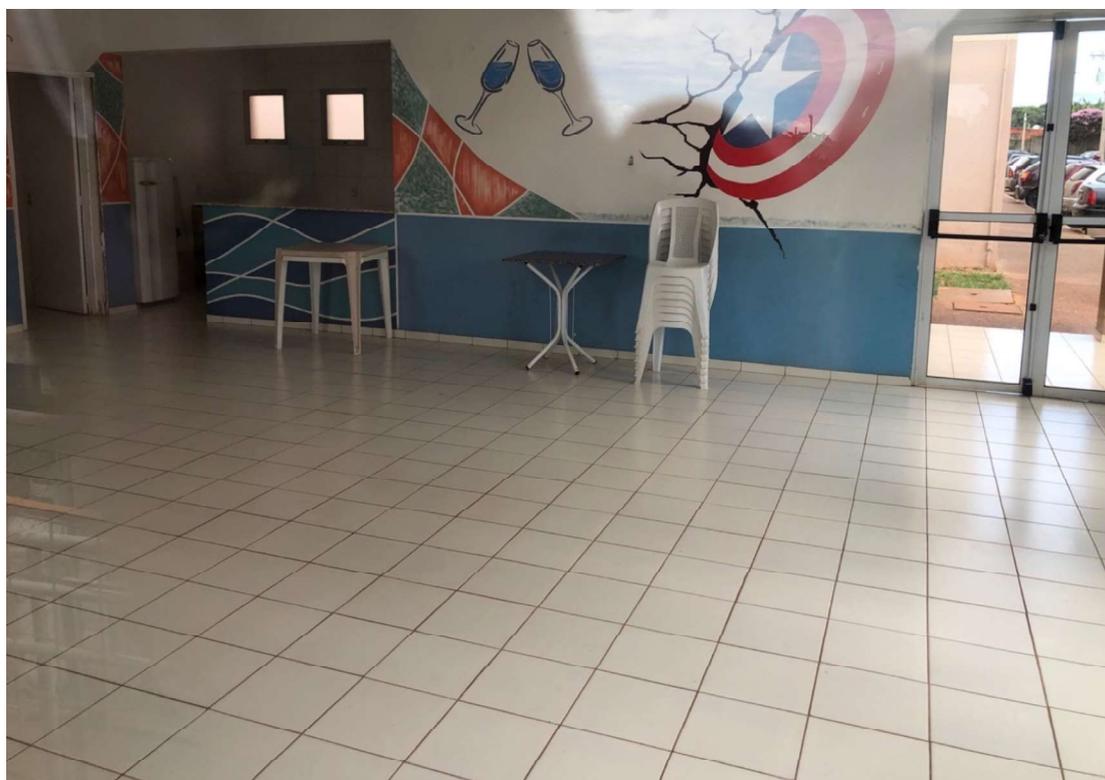


Imagem 07: Foto interna do salão de festas, com cozinha



Imagem 08: Varanda do salão de festas com churrasqueira



Imagem 09: Ambiente vazio próximo ao salão de festas



Imagem 10: Local específico para bicicletário

O empreendimento possui somente uma rua sem saída, que começa na portaria e vai até o muro de divisa dos fundos. Em frente aos blocos há 80 vagas de estacionamento para carros (média de 1 vaga a cada duas unidades), operando pelo sistema de ordem de chegada, sem qualquer tipo de propriedade e/ou restrição sobre as vagas. Há também um espaço determinado para vagas de motos, operando no mesmo sistema de ordem de chegada.



Imagem 11: Única rua do empreendimento, com vagas em frente aos blocos  
(foto tirada dos fundos para a portaria)



Imagem 12: Única rua do empreendimento, com vagas em frente aos blocos  
(foto tirada da portaria para os fundos)



Imagem 13: Estacionamento específico para motos

O Bloco 07 é o penúltimo bloco à esquerda, quando visto da portaria para os fundos do residencial. As entradas para cada bloco são individuais e não compartilhadas, e todo o residencial é interligado através de calçadas para pedestres. Os pavimentos dentro de cada bloco são interligados somente através de escada, e não possuem elevadores.



Imagem 14: Bloco 07 do residencial



Imagem 15: Entrada do Bloco 07. Aos fundos, escada de acessos aos pavimentos superiores



Imagem 16: Porta de entrada do Apartamento 13 do Bloco 07

O residencial é isento de IPTU, porém praticamente todos os apartamentos se encontram ainda financiados pela Caixa Econômica Federal, onde as parcelas mensais giram em torno de R\$ 30,00 a R\$ 90,00. O valor do condomínio está atualmente em aproximadamente R\$ 120,00.

### 3.2. Apartamento

Ao entrar no apartamento, logo se depara no ambiente mais amplo do imóvel, onde pode ser usado como sala de TV e sala de jantar.



Imagem 17: Espaço amplo do imóvel, logo ao entrar no apartamento.  
Aos fundos, corredor de acesso à cozinha e quartos

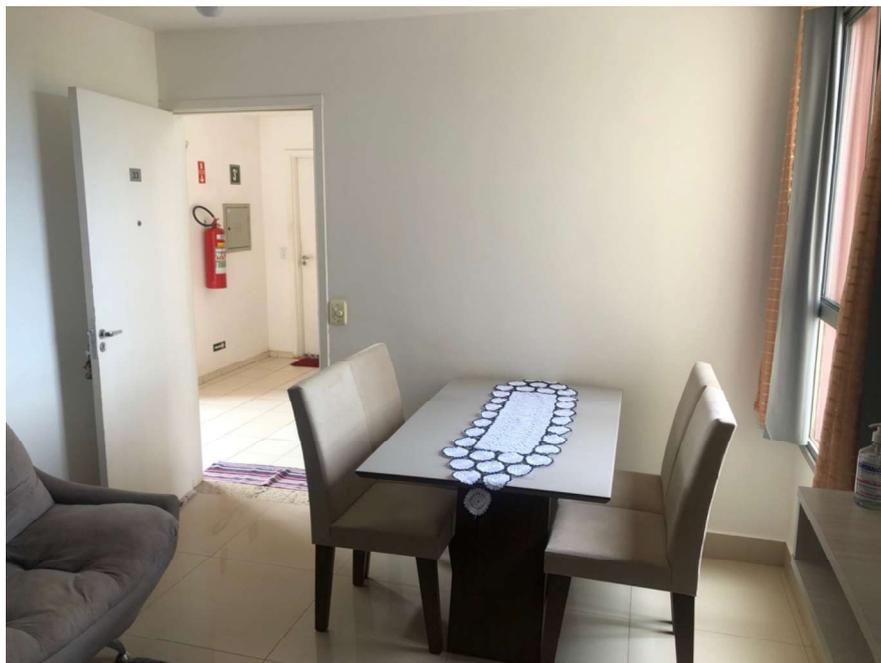


Imagem 18: Espaço amplo do apartamento logo na entrada, visto de dentro

Aos fundos desse ambiente mais amplo, fica um corredor com acesso a dois dormitórios à esquerda, que compartilham um banheiro.



Imagem 19: Corredor com acesso aos 2 dormitórios e ao banheiro



Imagem 20: Dormitório 01 do apartamento



Imagem 21: Dormitório 02 do apartamento



Imagem 22: Banheiro completo, compartilhado e único do apartamento

Voltando para o ambiente amplo do apartamento, porém entrando agora a direita, fica a cozinha, com a lavadeira mais aos fundos.



imagem 23: Cozinha do apartamento, vista do corredor de acesso



Imagem 24: Cozinha do apartamento vista da lavanderia



Imagem 25: Lavanderia do apartamento

O apartamento em si possui uma área de 49,08 m<sup>2</sup>.

## 4. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DO IMÓVEL

### 4.1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel relacionado, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras foram coletadas de maneira representativa, ou seja, possuem dados atuais, identificados, aleatórios, de fontes diversas e características que exerçam influência na formação do preço do imóvel.

Após amostragem, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são tratadas por fatores devidamente fundamentados e, a seguir, é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores utilizados para tal tratamento são especificados conforme adiante:

a) Fator Econômico, ou Fator de Oferta:

Leva em consideração a “Lei da Oferta e Demanda”, bem como a elasticidade, em que época e quais condições (à vista, prazo, financiado etc.) será realizado o negócio. Na impossibilidade de sua determinação, deve-se levar em conta as peculiaridades de cada imóvel, sendo que neste caso, por se tratar de um empreendimento popular, será adotado o fator de 1,0.

b) Fator Localização:

Leva em consideração a localização das amostras de mercado coletadas com relação ao imóvel avaliando, como logradouro, bairro, ou até mesmo distancia a algum polo de influência. Neste caso, foram coletadas amostras de mercado todas no mesmo bairro, inibindo quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso é igual a 1,0.

c) Fator Padrão:

Leva em consideração as diferenças entre as características físicas e os padrões (baixo, médio ou alto) das amostras de mercado com relação ao imóvel avaliando. Assim como o Fator Localização, as amostras coletadas seguiram o mesmo padrão do imóvel avaliando, inibindo também quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso também é igual a 1,0.

d) Fator Área:

Finalmente, este último fator leva em consideração as diferenças entre as metragens das amostras de mercado e a metragem do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel é avaliado pelo seu valor do metro quadrado, e uma eventual diferença entre as metragens pode gerar discrepâncias. Assim, o fator área é calculado através das seguintes formulas:

$$F_a = \left( \frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}, \text{ se a diferença entre as áreas for inferior que 30\%}$$

$$F_a = \left( \frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}, \text{ se a diferença entre as áreas for superior que 30\%}$$

Para utilizar, e assim atender as exigências do tratamento e homogeneização por fatores, é necessário atingir um número mínimo de amostras de mercado, denominado com Grau de Fundamentação. Para utilizar os fatores acima mencionados, empregaremos o Grau de Fundamentação II, que regula uma quantidade mínima de amostras como igual ou maior que 6 (seis).

Finalmente, todas as informações presentes tanto nessa metodologia utilizada, quanto na elaboração do laudo de avaliação como um todo, foram estudadas, coletadas e extraídas das seguintes fontes:

- ABUNAHMAN, Sergio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.
- CALDAS, Léo Saraiva. **O conceito de valor de mercado**. Trabalho Técnico. XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias. Fortaleza: Abril, 2006.
- RADEGAZ, Nasser Júnior. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Liv. E Ed. Universitária de Direito, 2011
- THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação em massa de imóveis urbanos: para cálculo de PITU e ITBI**. São Paulo: Pini, 2010

## 4.2. AMOSTRAS DE MERCADO

4.2.1. Localização: Residencial Takanos II, Bairro dos Amarais, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, espaço de salas amplo

Metragem: 49,08 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 80.000,00

Anunciante: OLX

Data da Pesquisa: 15/03/2021

4.2.2. Localização: Residencial Takanos II, Bairro dos Amarais, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, espaço de salas amplo

Metragem: 49,08 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 100.000,00

Anunciante: Avaliação de Oficial de Justiça

Data da Pesquisa: 15/03/2021

4.2.3. Localização: Residencial Takanos II, Bairro dos Amarais, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, espaço de salas amplo

Metragem: 49,08 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 65.000,00

Anunciante: Moriá Imóveis

Data da Pesquisa: 15/03/2021

4.2.4. Localização: Residencial Takanos II, Bairro dos Amarais, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, espaço de salas amplo

Metragem: 49,08 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 76.000,00

Anunciante: Caixa Econômica Federal

Data da Pesquisa: 15/03/2021

4.2.5. Localização: Residencial Takanos II, Bairro dos Amarais, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, espaço de salas amplo

Metragem: 49,08 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 102.050,70

Anunciante: Lance Judicial

Data da Pesquisa: 15/03/2021

4.2.6. Localização: Residencial Takanos II, Bairro dos Amarais, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, espaço de salas amplo

Metragem: 49,08 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 50.000,00

Anunciante: MGF Imóveis

Data da Pesquisa: 15/03/2021

### 4.3. TRATAMENTO / HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR	VALOR POR METRO QUADRADO	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR ÁREA	VALOR POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO
1	RESIDENCIAL TAKANOS I, BAIRRO DOS AMARAIS, CAMPINAS	49,08	80.000,00	1.629,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1.629,99
2	RESIDENCIAL TAKANOS II, BAIRRO DOS AMARAIS, CAMPINAS	49,08	100.000,00	2.037,49	1,00	1,00	1,00	1,00	2.037,49
3	RESIDENCIAL TAKANOS II, BAIRRO DOS AMARAIS, CAMPINAS	49,08	65.000,00	1.324,37	1,00	1,00	1,00	1,00	1.324,37
4	RESIDENCIAL TAKANOS III, BAIRRO DOS AMARAIS, CAMPINAS	49,08	76.000,00	1.548,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1.548,49
5	RESIDENCIAL TAKANOS II, BAIRRO DOS AMARAIS, CAMPINAS	49,08	102.050,70	2.079,27	1,00	1,00	1,00	1,00	2.079,27
6	RESIDENCIAL TAKANOS II, BAIRRO DOS AMARAIS, CAMPINAS	49,08	50.000,00	1.018,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1.018,74
									<b>1.606,39</b>

### 4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 1.606,39**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Apartamento 13, Bloco 07 (Matricula 141.640, 2º CRI de Campinas)

$$V_{\text{IMÓVEL}} = A_{\text{IMÓVEL}} \times V_{\text{M2 MERCADO}}$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 49,08 \times \text{R\$ } 1.606,39$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 78.841,62$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

**$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 79.000,00$**

(setenta e nove mil reais)

## 5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 20 (vinte) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 15 de Março de 2021



**AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI**

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464