



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

Processo Nº: 1024697-56.2019.8.26.0114

Classe: Execução de Título Extrajudicial – Área Cível

Assunto: Espécies de Contratos

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

Juiz: Fabio Varlese Hillal

Exequente: Libra And Aires – Empreendimentos e Participações LTDA

Executado: Salgaderia Gabetta LTDA

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 16 (dezesseis) folhas, incluindo esta mesma.

1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERICIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. 219, o objetivo da perícia é a **avaliação de imóvel**, localizado no Loteamento Jardim das Vitórias Régias, na Rua das Vitórias Régias – Jd. das Vitória Régias, Valinhos / SP – CEP 13273-053, conforme a seguir:

- (i) Lote 17, Quadra C (Matricula 3.214, CRI de Valinhos)

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 3.214 – CRI de Valinhos (Lote Nº 17 – Quadra C)

21 de Maio de 2007

Lote nº “17” (dezessete), localizado na Quadra “C”, do loteamento denominado “Jardim das Vitórias Régias”, nesta cidade e comarca de Valinhos, fazendo frente para a Rua das Vitórias Régias, com área total de 345,00 m², medindo e confrontando: 10,03m de frente para a referida Rua; à direita mede 35,00m, confrontando o lote “18”; nos fundos mede 10,00m, onde confronta com os lotes “05” e “06”; e à esquerda mede 34,00m, onde confronta com o lote “16”.

A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do Item 45, Letra b, Capítulo XX das Normas de Serviço de Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a vista de certidão de ônus expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP, prenotada sob nº 3.513 neste cartório.

3. VISTORIA

No dia 1º de Outubro de 2020, as 10:00, foi realizada a vistoria pericial do imóvel no Loteamento Jardim das Vitórias Régias, na Rua das Vitórias Régias – Jd. das Vitória Régias, Valinhos / SP – CEP 13273-053.

O primeiro ponto a ser estabelecido foi a localização exata do Lote 17 – Quadra C, uma vez que não há na matrícula o número do lote com relação à Rua das Vitórias Régias. No dia da visita ao imóvel, foi questionado aos moradores locais a descrição de Lote e Quadra de suas casas, para referencia e orientação. Foi evidenciado assim, que o imóvel à Rua das Vitórias Régias, nº 405 está estabelecido no Lote 21 – Quadra C. Já o imóvel à Rua das Vitórias Régias, nº 435 está no Lote 18 – Quadra C.



Imagem 01: Carne IPTU do Imóvel estabelecido no nº 405 da Rua das Vitórias Régias

Assim, é preciso que o Lote 17 – Quadra C é o terreno baldio que se encontra entre os imóveis de nº 435 e nº 455 estabelecidos à Rua das Vitórias Régias. Este lote também bate com toda a descrição de medidas confrontantes que constam na matrícula.



Imagem 02: Imóvel nº 435 da Rua das Vitórias Régias, vizinho ao Lote 17 da Quadra C



Imagem 04: Imóvel nº 455 da Rua das Vitórias Régias, vizinho ao Lote 17 da Quadra C

O Lote 17 da Quadra C é um lote retangular, com 10 metros tanto de frente, para a Rua das Vitórias Régias, e também de fundo, com divisa para outros 2 lotes. Já ambas as laterais, que fazem divisa com outros lotes, possuem aproximadamente 34,50 metros, gerando uma área total do lote de **345,00 m²**.

O lote se encontra atualmente todo murado, sendo que os muros das laterais e fundos pertencem aos lotes adjacentes, uma vez que todos esses já possuem edificações estabelecidas nos lotes. Somente o muro de frente foi de fato estabelecido ao Lote 17, e possui uma altura aproximada de 2 metros, com uma abertura para entrada ao lote ao lado esquerdo, quando visto o lote da Rua das Vitórias Régias.

O Lote 17 da Quadra C se encontra atualmente 100% vazio, sem qualquer tipo de edificação em seu interior. A vegetação rasteira do lote se encontra baixa em mais da metade do terreno, partindo de sua frente. Mais aos fundos, principalmente à direita, a vegetação rasteira se encontra alta e sem a devida manutenção de jardinagem. O lote também possui somente uma árvore de médio à grande porte, localizada mais à frente e à direita, e algumas poucas árvores de pequeno à médio porte, todas localizadas mais aos fundos e à direita.

A topografia do lote é em aclave, ou seja, o terreno se encontra acima do nível da rua. A aclividade do terreno é de certa forma homogênea, da frente aos fundos, com uma diferença de nível de altura de aproximadamente 6 metros.



Imagem 04: Lote 17 da Quadra C, visto da Rua das Vitórias Régias



Imagem 05: Lote 17 da Quadra C, visto da abertura para entrada ao terreno



Imagem 06: Lote 17 da Quadra C, visto de sua metade para a Rua das Vitórias Régias



Imagem 07: Divisa dos fundos do Lote 17 da Quadra C



Imagem 08: Lote 17 da Quadra C, visto dos fundos para a Rua das Vitórias Régias



Imagem 09: Canto aos fundos à direita, atrás do capinzal alto

O Bairro Jardim das Vitórias Régias apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água e coleta de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, TV a cabo e internet, e linhas de transporte público municipal e intermunicipal. O Zoneamento do bairro é misto (residencial e comercial), com predominância de casas residenciais na proximidade do lote.



Imagem 10: Rua das Vitórias Régias, no Bairro Jardim das Vitórias Régias

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 influencia 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, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,9 (10% de desconto sobre o preço original pedido), compensando assim eventual superestimativa dos ofertantes.

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, Násser 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: Rua dos Manacás, Jardim Das Vitórias Régias, Valinhos

Características: Terreno baldio, sem edificações, pronto para construir

Metragem: 300,00 m²

Valor: R\$ 320.000,00

Anunciante: Paulo Roberto Leardi – Valinhos

Telefone: (19) 3244-3030

Data da Pesquisa: 14/10/2020



4.2.2. Localização: Rua das Petúnias, Jardim Das Vitórias Régias, Valinhos

Características: Terreno baldio, sem edificações, pronto para construir

Metragem: 605,00 m²

Valor: R\$ 450.000,00

Anunciante: Davanti Negócios Imobiliários

Telefone: (19) 3234-3755

Data da Pesquisa: 14/10/2020



4.2.3. Localização: Jardim Das Vitórias Régias, Valinhos

Características: Terreno baldio, sem edificações, pronto para construir

Metragem: 305,00 m²

Valor: R\$ 265.000,00

Anunciante: The Golden Imóveis LTDA

Telefone: (19) 98401-4647

Data da Pesquisa: 14/10/2020



4.2.4. Localização: Rua Ver. Walter Obmer Woelzke, Jardim Das Vitórias Régias, Valinhos

Características: Terreno baldio, sem edificações, pronto para construir

Metragem: 460,00 m²

Valor: R\$ 390.000,00

Anunciante: Pleno Imóveis

Telefone: (19) 3387-8533

Data da Pesquisa: 14/10/2020



4.2.5. Localização: Rua das Petúnias, Jardim Das Vitórias Régias, Valinhos

Características: Terreno baldio, sem edificações, pronto para construir

Metragem: 1.200,00 m²

Valor: R\$ 1.200.000,00

Anunciante: AR Imóveis LTDA

Telefone: (19) 3869-3155

Data da Pesquisa: 14/10/2020



4.2.6. Localização: Jardim Das Vitórias Régias, Valinhos

Características: Terreno baldio, sem edificações, pronto para construir

Metragem: 305,00 m²

Valor: R\$ 255.000,00

Anunciante: Madia Imóveis LTDA

Telefone: (19) 3869-3555

Data da Pesquisa: 14/10/2020



4.2.7. Localização: Rod. Flávio de Carvalho, Jardim Das Vitórias Régias, Valinhos

Características: Terreno baldio, sem edificações, pronto para construir

Metragem: 330,00 m²

Valor: R\$ 380.000,00

Anunciante: G2F Especialista em Imóveis

Telefone: (19) 3345-0800

Data da Pesquisa: 14/10/2020



4.2.8. Localização: Jardim Das Vitórias Régias, Valinhos

Características: Terreno baldio, sem edificações, pronto para construir

Metragem: 506,00 m²

Valor: R\$ 500.000,00

Anunciante: Valinhos Imóveis

Telefone: (19) 3929-7771

Data da Pesquisa: 14/10/2020





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	RUA DOS MANACÁS, JARDIM DAS VITÓRIAS RÉGIAS, VALINHOS	300,00	320.000,00	1.066,67	0,90	1,00	1,00	0,97	927,04
2	RUA DAS PETÚNIAS, JARDIM DAS VITÓRIAS RÉGIAS, VALINHOS	605,00	450.000,00	743,80	0,90	1,00	1,00	1,07	718,11
3	JARDIM DAS VITÓRIAS RÉGIAS, VALINHOS	305,00	265.000,00	868,85	0,90	1,00	1,00	0,97	758,24
4	RUA VER. WALTER OBERMeyer WOELZKE, JARDIM DAS VITÓRIAS RÉGIAS, VALINHOS	460,00	390.000,00	847,83	0,90	1,00	1,00	1,07	819,94
5	RUA DAS PETÚNIAS, JARDIM DAS VITÓRIAS RÉGIAS, VALINHOS	1.200,00	1.200.000,00	1.000,00	0,90	1,00	1,00	1,17	1.051,75
6	JARDIM DAS VITÓRIAS RÉGIAS, VALINHOS	305,00	255.000,00	836,07	0,90	1,00	1,00	0,97	729,63
7	RÓD. FLÁVIO DE CARVALHO, JARDIM DAS VITÓRIAS RÉGIAS, VALINHOS	330,00	380.000,00	1.151,52	0,90	1,00	1,00	0,99	1.024,91
8	JARDIM DAS VITÓRIAS RÉGIAS, VALINHOS	506,00	500.000,00	988,14	0,90	1,00	1,00	1,05	932,94
									870,32

4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 870,32**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Lote 17, Quadra C (Matricula 3.214, CRI de Valinhos)

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

$$V_{IMÓVEL} = 345,00 \times R\$ 870,32$$

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 300.260,40$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

V_{IMÓVEL} = R\$ 300.000,00

(trezentos mil reais)

5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 16 (dezesseis) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 14 de Outubro de 2020



AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464