



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

Processo Nº: 1022933-98.2020.8.26.0114

Classe: Execução de Título Extrajudicial – Área Cível

Assunto: Condomínio em Edifício

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

Juiz: Fabio Varlese Hillal

Exequente: Condomínio Residencial Parque Capricórnio

Executado: Daniel Aparecido Sabino

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. 126 e 127, objetivo da perícia é a **avaliação de imóvel**, localizado no Condomínio Residencial Parque Capricórnio, Rua Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55 – Parque das Constelações, Campinas / SP – CEP 13.067-790, conforme a seguir:

- (i) Apartamento Nº 208, Bloco 01 (Matricula 148.226, 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 148.226 – 2º CRI de Campinas (Apartamento Nº 208, Bloco 01)

26 de Fevereiro de 2018

Apartamento nº 208, localizado no 1º pavimento, do Bloco 01, integrante do empreendimento residencial, denominado “Condomínio Residencial Parque Capricórnio”, situado na Rua Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55, no Parque das Constelações, na cidade e comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: área privativa principal de 45,220 m², área total privativa de 45,220 m², área real de estacionamento de 19,800 m², relativo a vaga de garagem 8/8A (Normal) dupla descoberta, área de uso comum de divisão proporcional de 28,385 m², área total da unidade de 93,405m², correspondente a fração ideal de 0,004731227%.

3. VISTORIA

Foi realizada a vistoria pericial do imóvel no Condomínio Residencial Parque Capricórnio, situado na Rua Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55 – Parque das Constelações, Campinas / SP – CEP 13.067-790.

Apesar dos esforços para que a perícia fosse feita no apartamento 208 do Bloco 01, todas as tentativas de comunicação feitas com o proprietário em questão não foram atendidas. Com isso, a vistoria foi realizada no apartamento 203 do Bloco 04, de iguais dimensões e configurações.

3.1. Áreas Comuns

A fachada do condomínio possui placas com o nome do edifício, com entradas sociais através de portaria privativa e entrada de veículos através de portão automático com acesso ao estacionamento do empreendimento, sendo um portão exclusivo para entrada e outro exclusivo para saída. A portaria possui acesso de pedestres através da liberação e travamento de somente um portão.



Imagem 01: Placa de identificação do condomínio



Imagem 02: Fachada e portaria do condomínio

O empreendimento é composto por 5 torres no local, todas semelhantes entre si. Todo o entorno das torres é munido de vagas de estacionamento, onde cada unidade habitacional possui duas vagas de estacionamento. As duas vagas do Apartamento 203 do Bloco 01 são próximas a este mesmo Bloco, mais ao norte do empreendimento, identificadas com marcações no chão.



Imagem 03: Vista aérea do condomínio



Imagem 04: Estacionamento no entorno das torres

Há um espaço de lazer também na porção norte do empreendimento, composto por área interna de salão de festas, com área externa coberta com churrasqueira. Há também na parte de trás banheiros masculino e feminino e playground externo.



Imagem 05: Área interna do salão de festas



Imagem 06: Área externa coberta adjacente ao salão de festas com churrasqueira



Imagem 07: Playground externo

Engenheiro Civil (CREA-SP 50703688481) / Corretor de Imóveis (CRECI-SP 196313) / Avaliador Imobiliário (CNAI 28464)
Augusto José Bracciali
Fone: (019) 98124-3446 – e-mail: augusto@alpbnegocios.com.br



Imagem 08: Banheiros masculino e feminino

No mesmo local, porém com entradas totalmente separadas e em posições opostas, há também um ambiente interno de brinquedoteca, e outro ambiente interno para academia.



Imagem 09: Ambiente interno de brinquedoteca

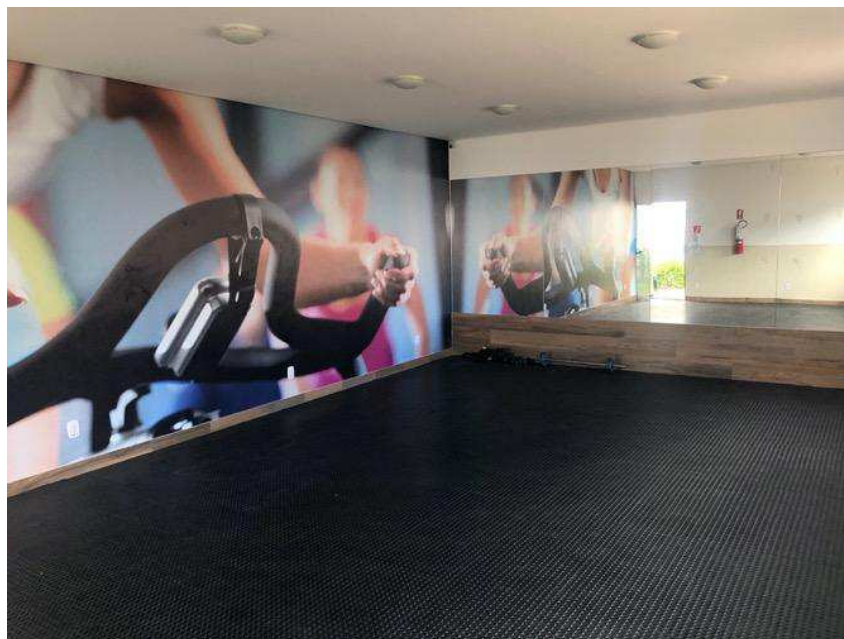


Imagem 10: Ambiente interno de academia e ginastica

3.2. Bloco 01

O Bloco 01, assim como todos os outros 4 blocos, são compostos pelo térreo e mais 4 pavimentos, sendo todos os 5 pisos compostos por 8 unidades cada, todas de mesmo tamanho e dimensões. Não há elevador, portanto o acesso a pisos superiores é feito somente de escada.



Imagem 11: Bloco 01, mais ao norte do empreendimento, ao lado da área de lazer



Imagem 12: Escadas de acesso a pisos superiores

3.3. Apartamento

Ao entrar no apartamento, logo a frente há a sala de jantar, que se alonga para uma sala de TV mais a frente. Logo ao lado da entrada, tem um acesso para a cozinha, que também acaba se alongando para a lavanderia do apartamento.

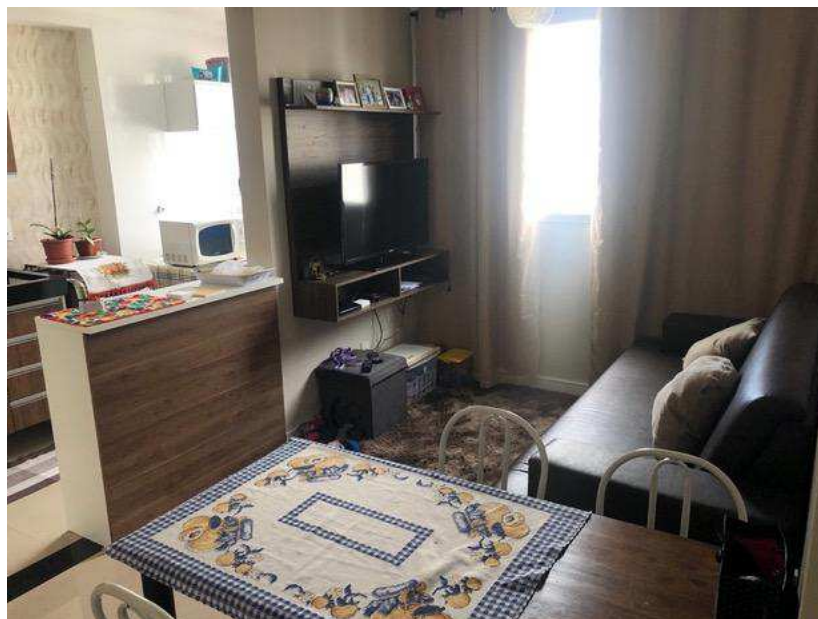


Imagem 13: Sala de jantar a frente e sala de TV ao fundo



Imagem 14: Cozinha ao lado e lavanderia mais aos fundos

A sala de jantar leva a um corredor, que dá acesso a dois dormitórios separados, e um banheiro compartilhado entre os dois.



Imagem 15: Corredor de Acesso aos Dormitórios



Imagem 16: Dormitório 01



Imagem 17: Dormitório 02



Imagem 18: Banheiro compartilhado

O apartamento em si possui uma área de 45,22 m². O valor do condomínio está atualmente em aproximadamente R\$ 250,00 e o valor do IPTU em R\$ 100,00.

4. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DOS IMÓVEIS

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, 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: Parque das Constelações, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de estacionamento

Metragem: 50 m²

Valor: R\$ 220.000,00

Anunciante: Pleno Imóveis Filial

Telefone: (19) 3387-8533

Data da Pesquisa: 19/03/2021



4.2.2. Localização: Parque das Constelações, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estacionamento

Metragem: 46 m²

Valor: R\$ 245.000,00

Anunciante: Provectum Imóveis

Telefone: (19) 3112-1511

Data da Pesquisa: 19/03/2021



4.2.3. Localização: Parque das Constelações, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estacionamento
 Metragem: 50 m² Valor: R\$ 208.000,00
 Anunciante: Vox Negócios Imobiliários Telefone: (19) 2512-6465
 Data da Pesquisa: 19/03/2021



4.2.4. Localização: Parque das Constelações, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estacionamento
 Metragem: 46 m² Valor: R\$ 230.000,00
 Anunciante: André Santiago Khezam Telefone: (19) 2519-0321
 Data da Pesquisa: 19/03/2021



4.2.5. Localização: Parque das Constelações, Campinas
Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estacionamento
Metragem: 45 m² **Valor:** R\$ 245.000,00
Anunciante: Sns Imoveis Ltda – ME **Telefone:** (19) 3025-4204
Data da Pesquisa: 19/03/2021



4.2.6. Localização: Parque das Constelações, Campinas
Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de estacionamento
Metragem: 46 m² **Valor:** R\$ 198.000,00
Anunciante: Pleno Imóveis **Telefone:** (19) 3387-8533
Data da Pesquisa: 19/03/2021



4.2.7. Localização: Parque das Constelações, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de estacionamento
 Metragem: 45 m² Valor: R\$ 210.000,00
 Anunciante: Provectum Imóveis Telefone: (19) 3112-1511
 Data da Pesquisa: 19/03/2021



4.2.8. Localização: Parque das Constelações, Campinas

Características: 2 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas de estacionamento
 Metragem: 44 m² Valor: R\$ 180.000,00
 Anunciante: Imobiliária Jazz.com Telefone: (19) 3325-7051
 Data da Pesquisa: 19/03/2021





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	PQ. DAS CONSTELAÇÕES, CAMPINAS	50,00	220.000,00	4.400,00	0,90	1,00	1,00	1,03	4.060,74
2	PQ. DAS CONSTELAÇÕES, CAMPINAS	46,00	245.000,00	5.326,09	0,90	1,00	1,00	1,00	4.814,02
3	PQ. DAS CONSTELAÇÕES, CAMPINAS	50,00	208.000,00	4.160,00	0,90	1,00	1,00	1,03	3.839,24
4	PQ. DAS CONSTELAÇÕES, CAMPINAS	46,00	230.000,00	5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	4.519,28
5	PQ. DAS CONSTELAÇÕES, CAMPINAS	45,00	245.000,00	5.444,44	0,90	1,00	1,00	1,00	4.894,03
6	PQ. DAS CONSTELAÇÕES, CAMPINAS	46,00	198.000,00	4.304,35	0,90	1,00	1,00	1,00	3.890,51
7	PQ. DAS CONSTELAÇÕES, CAMPINAS	45,00	210.000,00	4.666,67	0,90	1,00	1,00	1,00	4.194,88
8	PQ. DAS CONSTELAÇÕES, CAMPINAS	44,00	180.000,00	4.090,91	0,90	1,00	1,00	0,99	3.656,73
									4.233,68

4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 4.233,68**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Apartamento Nº 307, Bloco 5 (Matricula 148.393, 2º CRI de Campinas)

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

$$V_{IMÓVEL} = 45,22 \times R\$ 4.233,68$$

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 191.447,01$$

Arredondando para cima o valor de mercado do imóvel:

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 192.000,00$$

(cento e noventa e dois 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, 19 de Março de 2021



AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464