

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 1001733-35.2020.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - DILIGÊNCIAS**, em que são interessados **SQUARE CAMPINAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** contra **ZELIA ALVES BARZ**, atendendo ao R. despacho de fls. 23 dos autos, abaixo parcialmente transcrito

“Após, para avaliação dos bens penhorados (fls. 09), nomeio o Sr. Antonio Carlos Cerqueira de Camargo Junior, que deverá ser intimado para estimar seus honorários.”

Atendendo ao R. despacho, venho respeitosamente informar e solicitar o seguinte:

1.0- Trata-se de realizar Laudo de Avaliação situado às Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1050 – apartamento n.º 13 – 1º andar – Edifício Paraty – Condomínio Residencial Golden Square – Alphaville – Campinas – Estado de São Paulo.

2.0- Para realização do Laudo de Avaliação, o signatário solicita que sejam juntados aos autos os seguintes documentos:

- a) Matrícula atualizada de n.º 116.249 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas;
- b) Espelho de I.P.T.U.;
- c) Matrícula atualizada dos 3 boxes de garagem – localizado ao sub-solo com localização indeterminada.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

3.0- Solicito o arbitramento de meus **Honorários Provisórios** no valor de **R\$ 4.730,00**, que é a remuneração mínima estipulada pelo artigo 6º do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo, que vai juntado como **Anexo 01**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 19 de fevereiro de 2020.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

ANEXO 01

**REGULAMENTO DE HONORÁRIOS DO IBAPE/SP - INSTITUTO
BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO
ESTADO DE SÃO PAULO**



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a prion" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais)**.

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Contato SP
Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar
São Paulo/SP CEP: 00389-907
(11) 3105-4162 - Segunda a Sexta das 9h às 18h
secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
Rua Arthur Assis, 47
Santos/SP CEP: 13045-540
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro
das novidades: www.ibape-sp.org.br





Capítulo II
FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança ("ad perpetuum rei memoriam") e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:

Contato SP
 Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar
 São Paulo/SP CEP: 0339-907
 (11) 3105-482 - Segunda a Sexta das 9h às 18h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
 Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro
 das novidades: www.ibape-sp.org.br





TABELA 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS"

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m ²)		
	<100	2,5	4,4
	100-<ÁREA<250	3,1	5,4
	250-<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m ²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TERREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO->ÁTICO->ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m ²)		
	<100	2	3
	100-<ÁREA<250	2,6	4
	250-<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m ²)		
	<500	2	5
	a cada +500m ²	+1	+2,5

Observações:

1. O número de horas indicado na Tabela anterior é relacionado com obras típica de complexidade técnica padrão na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
3. Os imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
4. A Tabela anterior é válida para edificações com até 30 anos de idade.
5. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
6. No caso específico de vistoria de vizinhança, a remuneração profissional mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - Nos casos específicos de trabalhos técnicos envolvendo perícias de saúde e segurança do trabalho, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 02 a seguir:

TABELA 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	18

Observações:

1. Nos casos de avaliação pericial das condições de trabalho, quando o ambiente laboral não se encontra preservado, ponderado a oitavas e descritivos do ambiente laboral, bem como análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicional de 40%;
2. No caso de avaliações periciais de múltiplos obreiros, deve-se calcular a quantidade de horas ao caso específico, considerando a quantidade de obreiros e a diversidade de ambientes e de situações de trabalho.

Contato SP
 Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar
 São Paulo/SP CEP: 06399-907
 (11) 3105-4812 - Segunda a Sexta das 9h às 18h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
 Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador.santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





Parágrafo Quinto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

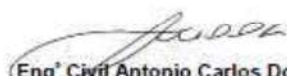
Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 9 de abril de 2019.


Eng.º Civil Antonio Carlos Dolacio
Presidente IBAPE/SP

Contato SP
 Rua Maria Paula, 122, cj. 105 1º andar
 São Paulo/SP CEP: 0339-907
 (11) 3105-4812 - Segunda a Sexta das 9h às 18h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
 Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro
 das novidades: www.ibape-sp.org.br





ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do Valor da Hora Técnica Básica

			2019
1 DESPESAS DIRETAS			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 REMUNERAÇÃO			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada	R\$/h	407,20
	Valor inflação 2018-2019 (IPCA)	%	6,8458
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor aprovado – hora técnica básica	R\$/h	430,00

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 430,00** por hora.

Contato SP
 Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar
 São Paulo/SP CEP: 06389-907
 (11) 3105-482 - Segunda a Sexta das 9h às 18h
 secretaria@ibape-sp.org.br

Contato Santos
 Rua Arthur Assis, 47
 Santos/SP CEP: 13045-540
 coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro
 das novidades: www.ibape-sp.org.br



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

6ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco C, salas 5 e 6,
 Jd. Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 3756-3619, Campinas-SP - E-
 mail: campinas6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1001733-35.2020.8.26.0114**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Diligências**
 Requerente: **Square Campinas Spe Empreendimento Imobiliário Ltda.**
 Requerido: **Zeila Alves Barz**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vistas dos autos ao autor para: Realizar o depósito da estimativa de honorários apresentada pelo Sr. Perito às fls. 26/33, conforme r. decisão retro.

Nada Mais. Campinas, 26 de fevereiro de 2020. Eu, ____, Celso Andre Locatelli De Almeida, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em ____/____/_____.
 Eu, ____, Celso Andre Locatelli De Almeida, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

6ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco C, salas 5 e 6,
 Jd. Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 3756-3619, Campinas-SP - E-
 mail: campinas6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1001733-35.2020.8.26.0114**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Diligências**
 Requerente: **Square Campinas Spe Empreendimento Imobiliário Ltda.**
 Requerido: **Zeila Alves Barz**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nesta data, intimei o perito oficial acerca do depósito efetuado e início dos trabalhos. Nada Mais. Campinas, 19 de março de 2020. Eu, ____, Celso Andre Locatelli De Almeida, Escrevente Técnico Judiciário.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 1001733-35.2020.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o nº 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, em que são interessados **SQUARE CAMPINAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** contra **ZELIA ALVES BARZ**, tendo entregue seu laudo em cartório, "permissa vênia" vem requerer a V.Excia., o levantamento de meus Honorários Definitivos, no valor de **R\$ 4.730,00**, depositados às fls. 42/44 dos autos, com a expedição da competente guia de levantamento.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 11 de Junho de 2.020.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1001733-35.2020.8.26.0114

Nome do beneficiário do levantamento: Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

CPF/CNPJ:025.114.258-23

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro – Perito Judicial – Crea nº 060.120.786-91 D

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 42/44

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.730,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

CPF/CNPJ do titular da conta: 025.114.258-23

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 4053

Conta nº: 12.652-7

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 1001733-35.2020.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o nº 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, em que são interessados **SQUARE CAMPINAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** contra **ZELIA ALVES BARZ**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.



ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	05
2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES	05
3.0- CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO AVALIANDO	06
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS NO DIA 11/06/2020	17
5.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS NO DIA 12/06/2020 – APTO 43 – PARADIGMA PARA DEMONSTRAR A AREA ÚTIL EM REFORMA	30
6.0- METODOLOGIA	44
7.0- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO AVALIANDO	46
8.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS	46
9.0- ENCERRAMENTO	46

ANEXOS	APÊNDICE
01	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE APARTAMENTOS

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo e real valor de mercado para o mês de Junho de 2020 do imóvel situado à Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050, apartamento n.º 13 – 1º andar – Edifício Paraty – Condomínio Residencial Golden Square - Alphaville – Campinas – Estado de São Paulo.

1.2- No R. despacho de fls. 23 dos autos, foi o signatário honrado com a sua nomeação, não tendo sido indicados assistentes técnicos pelas partes.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES – FLS. 45 DOS AUTOS

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR fls. 46
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA SEXTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 1001733-35.2020.8.26.0114

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - DILIGÊNCIAS, em que são interessados SQUARE CAMPINAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA contra ZELIA ALVES BARZ, venho comunicar de que efetuei a perícia, na data de 11 de junho de 2020 às 11:00 horas no imóvel situado a Av. Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – apartamento 13 – 1º andar – Ed. Paraty – Cond. Res. Golden Square - Alphaville - município de Campinas – Estado de São Paulo – acompanhado pelo Sr. Bras representante da Requerente.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 15 de junho de 2020.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

Av. Anchieta, n.º 173 - 4º Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 - Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - Campinas - S.P.
 - pág. 1 - e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, protocolado em 15/06/2020 às 11:37, sob o número WCAS20702748145. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001733-35.2020.8.26.0114 e código 85A00B8.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

A/C DO DR. FELIPE ROBERTO CASSAB – OAB/SP n.º 196.248
E-MAIL: felipe@cassab.adv.br

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 1001733-35.2020.8.26.0114 da 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Ação de Carta Precatória Cível – Requerente: Square Campinas SPE Empreendimento Imobiliário Ltda e o Requerida: Zélia Alves Barz

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia **11 DE JUNHO de 2020 às 11:00 horas**, com encontro no imóvel, **situado na Av. Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – apartamento 13 – 1º andar – Ed. Paraty – Cond. Res. Golden Square - Alphaville - município de Campinas – Estado de São Paulo.**

Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
 Av. Anchieta, n.º 173 – 4º Andar – Conj. 47
 Bairro Centro – CEP: 13.015-903
 Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
 e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br
 Município de Campinas – Estado de São Paulo

Campinas, 04 de Junho de 2020.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

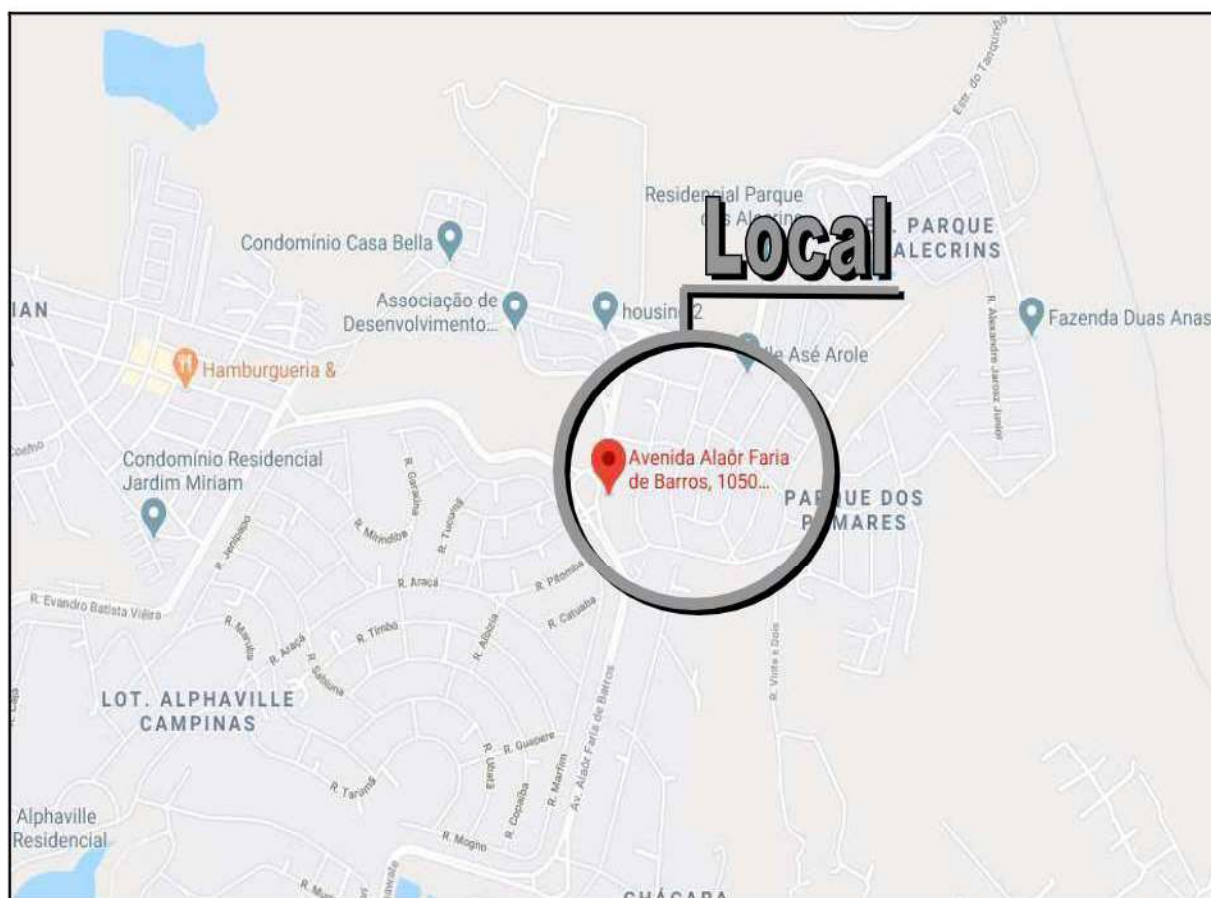
3.0- CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO AVALIANDO

3.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Av. Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – apartamento 13 – 1º andar – Ed. Paraty – Cond. Res. Golden Square - Alphaville - município de Campinas – Estado de São Paulo.

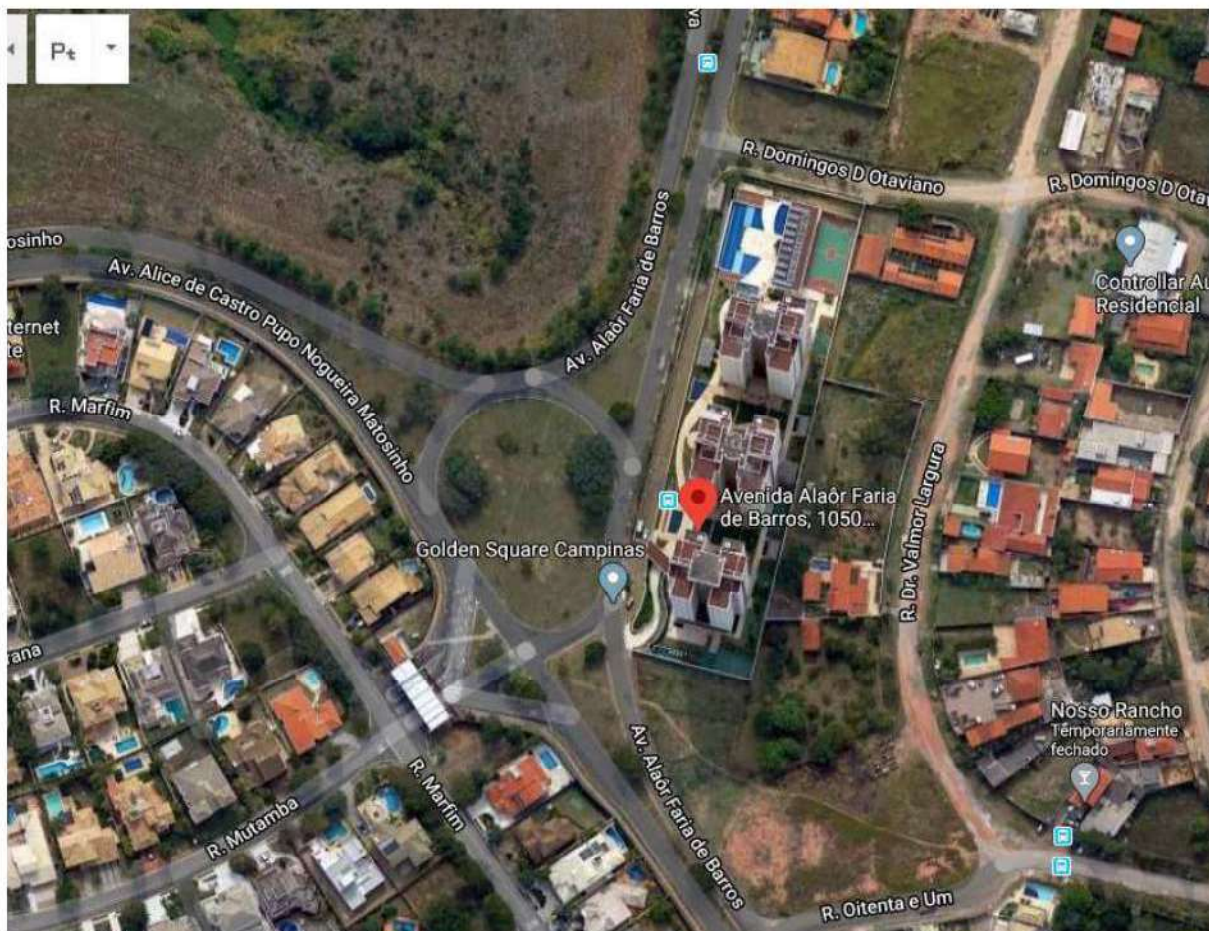
As imagens obtidas do Google Maps e do Google Earth, juntadas abaixo, mostram o posicionamento do imóvel avaliando:

3.1.1- Planta parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



PLUS CODE: 5XMM+9W Parque dos Pomares, Campinas - SP

3.1.2- Planta parcial obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.2- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local onde situa-se o imóvel avaliando, possui características residenciais com construções de padrões superior e fino.

3.3- ACESSIBILIDADE

O acesso ao apartamento avaliando, é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas com acesso pela Rodovia Campinas-Mogi Mirim – SP-340.

3.4- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O apartamento avaliando, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de esgoto.

3.5- MATRÍCULA N.º 116.249 – FLS. 35/39 DOS AUTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 116.249	ficha 1 (um)
-----------------------------	------------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo
Em 23 de fevereiro de 2010.

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

APARTAMENTO n.º "13" (TREZE), localizado no 1.º andar da **TORRE 1 - Edifício "PARATY"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "GOLDEN SQUARE"**, situado nesta cidade de CAMPINAS e 1.ª Circunscrição Imobiliária, na Avenida Alaor Faria de Barros n.º. 1.050, constituído de sala de jantar/estar com terraço social, lavabo, copa/cozinha, área de serviço com depósito e WC, 02 (dois) dormitórios, circulação, banheiro, suíte com banheiro e suíte master com closet e banheiro, localizado na parte posterior e do lado esquerdo, de quem da Avenida Alaor Faria de Barros olha para a Torre 1, confrontando pela frente com área do condomínio, vazios junto ao poço do elevador de serviço e hall social, pelo lado esquerdo e pelos fundos com áreas do condomínio e pelo lado direito com o apartamento 14, hall social, poço do elevador social e hall de serviço, possuindo o direito à utilização de **TRÊS VAGAS de garagem indeterminadas e DEPÓSITO privativo n.º. 03, do 1º subsolo**, com a área real privativa de 137,770m² (incluída a área de 3,43m² referente ao depósito de uso exclusivo), área real comum de 117,771m² (incluída a área de três vagas de garagem indeterminadas), área real total de 255,541m², coeficiente de proporcionalidade de 0,004413 e fração ideal de 0,4413% no todo do terreno do edifício, o qual corresponde ao lote de terreno n.º. "01", resultante da unificação dos primitivos lotes n.ºs. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09, da QUADRA "AM-4" do loteamento denominado "Alphaville Campinas", localizado na área residencial "extra-muros", com área de 9.560,66m², descrito e caracterizado na matrícula n.º. 110.298.

PROPRIETÁRIA: SQUARE CAMPINAS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º. 09.064.367/0001-43, com sede na Rua Estados Unidos n.º. 864, sala 05, Jardim Paulista, São Paulo - Capital. (Título Aquisitivo: R.2/110.298, datado de 08 de janeiro de 2.008. Instituição de Condomínio: R.10/110.298, desta data, Campinas, 23 de fevereiro de 2010. (RRGL). A escrevente habilitada: *Renata Raissa Gurian Lenço* (Renata Raissa Gurian Lenço). A escrevente autorizada: *Ana Paula Fujimoto* (Ana Paula Fujimoto)

Av.1/116.249: (a) Sobre a GLEBA "B" objeto da matrícula número 73.531, onde foi implantado o loteamento "Alphaville Campinas", incide **SERVIDÃO** de passagem de linha de transmissão de energia elétrica, para construção do 4º trecho da linha "Ilha Solteira/Terminal Norte", a favor da COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, sucessora da CESP - Companhia Energética de São Paulo, na conformidade do R.2/195 e da inscrição n.º 9.699, lançada às fls. 157 do livro 4-J, objeto da notícia constante da Av. 1, Av.9 e Av.32, todas da matrícula 73.531; (b) Sobre o lote de terreno desta matrícula incidem **RESTRICÇÕES DE ORDEM URBANÍSTICA** impostas pela loteadora, descritas na Av.11 da matrícula 73.531, devidamente especificadas na documentação arquivada no processo de loteamento, Campinas, 23 de fevereiro de 2010. (RRGL). A escrevente habilitada: *Renata Raissa Gurian Lenço* (Renata Raissa Gurian Lenço). A escrevente autorizada: *Ana Paula Fujimoto* (Ana Paula Fujimoto)

Av.2/116.249: Sobre o lote de terreno n.º. "01", no qual foi construído o Condomínio Residencial Golden Square, incide o direito real de **HIPOTECA**, constituída em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, com sede na cidade de Osasco (SP), na "Cidade de Deus" s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º. **(continua no verso)**

matricula

116.249

ficha

1 (um)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

60.746.948/0001-12, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$48.000.000,00, com vencimento em 28 de junho de 2.010, na conformidade do R.5, R.6 e da Av.7 da matrícula 110.298, Campinas, 23 de fevereiro de 2010. (RRGL). A escrevente habilitada: [assinatura] (Renata Raissa Gurian Lenço). A escrevente autorizada: [assinatura] (Ana Paula Fujimoto)

Av.3/116.249: Nos termos de instrumento particular de re-ratificação, com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66 e Decreto-Lei nº. 70/66), passado na cidade de Osasco (SP), datado de 17 de junho de 2.010, prenotado sob nº. 361.919, faço constar que o credor BANCO BRADESCO S/A e a devedora SQUARE CAMPINAS SPE - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., ambos já qualificados, de comum acordo **ALTERARAM** o vencimento da dívida notificada na Av.2 desta matrícula, que se prorrogou para o dia **28 de dezembro de 2.010**, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições do primitivo instrumento ora não modificadas. Campinas, 12 de agosto de 2010. (RRGL). A escrevente habilitada: [assinatura] (Renata Raissa Gurian Lenço). A escrevente autorizada: [assinatura] (Ana Paula Fujimoto)

Av.4/116.249: Nos termos de instrumento particular de re-ratificação, com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66 e Decreto-Lei nº. 70/66), passado na cidade de Osasco (SP), datado de 14 de dezembro de 2.010, prenotado sob nº. 372.274, faço constar que o credor BANCO BRADESCO S/A e a devedora SQUARE CAMPINAS SPE - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificados, de comum acordo **ALTERARAM** o vencimento da dívida notificada na Av.2 e Av.3 desta matrícula, que se prorrogou para o dia **28 de junho de 2.011**, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições do primitivo instrumento ora não modificadas. Campinas, 15 de junho de 2011. (JAB). O escrevente habilitado: [assinatura] (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: [assinatura] (Wilton Pierre Júnior)

Av.5/116.249: Nos termos de instrumento particular de re-ratificação, com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64 e 5.049/66 e Decreto-Lei nº. 70/66), passado na cidade de Osasco (SP), datado de 26 de maio de 2.011, prenotado sob nº. 374.897, faço constar que o credor BANCO BRADESCO S/A e a devedora SQUARE CAMPINAS SPE - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificados, de comum acordo **ALTERARAM** o vencimento da dívida notificada na Av.2; Av.3 e Av.4 desta matrícula, que se prorrogou para o dia **28 de dezembro de 2.011**, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições do primitivo instrumento ora não modificadas. Campinas, 2 de setembro de 2011. (JEB). A escrevente habilitada: [assinatura] (Aparecida de Fátima G. Baraldi). O escrevente autorizado: [assinatura] (Wilton Pierre Júnior)

Av.6/116.249: De acordo com o instrumento particular de rerratificação com caráter de escritura pública (Leis 4.380/64, 5.049/66 e Decreto-Lei nº. 70/66), passado na cidade de Osasco, São Paulo, datado de 19 de dezembro de 2011, prenotado sob número 380.585, faço constar que o credor hipotecário BANCO BRADESCO S/A, e a devedora SQUARE CAMPINAS SPE - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,

(continua na ficha 2)

matricula	ficha
116.249	2 (dois)
	verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

_____, (José Benedito Scannapieco Possati).

Av. 10/116.249: Os direitos reais de aquisição sobre o imóvel, decorrentes da alienação fiduciária objeto do R.9, foram **PENHORADOS** em 27 de março de 2019 para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$183.695,96, nos termos de certidão datada de 17 de junho de 2019, prenotada sob nº. 457.721, expedida pela 19ª. Ofício Cível da Comarca de São Paulo, Capital, nos autos da Execução Civil nº. 1008564-49.2017, que SQUARE CAMPINAS SPE – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, move contra ZEILA ALVES BARZ e LUIS EDUARDO BARZ, figurando como depositária a executada Zeila Alves Barz, Campinas, 5 de julho de 2019. (MVS). A escrevente habilitada: Michele S. de Souza, (Michele Vasconcelos de Souza). A escrevente autorizada: Rita de Cássia Marques Luchini, (Rita de Cássia Marques Luchini) – selo digital nº 1223093310000000344467195

Nada mais consta

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR em 22/06/2020 às 09:31, sob o número WCAS20702748145. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008564-49.2017.8.26.0100 e código B49B096.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

472745 - RTM

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 116.249 deste Registro, e **abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição.**

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 18 de fevereiro de 2020. A esc. autª. Rosemeire Tenório Machado
Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS	
Campinas	
Oficial	R\$32,97
Estado	R\$9,37
Cart. Serv.	R\$6,41
Comp. Reg. Civil	R\$1,74
Trib. Just.	R\$2,26
Ministério Público	R\$1,58
Tributo Municipal	R\$1,74
TOTAL	R\$56,07



1223093C30000000609822208

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code
Impresso ou acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR em 22/06/2020 às 09:31, sob o número WCAS20702748145. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008364-49.2017.8.26.0100 e código B49B096.

3.6 – ZONEAMENTO E RESTRIÇÕES AEROPORTUÁRIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



SEPLURB Prefeitura Municipal de Campinas
 Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
 DUOS - Departamento de Uso e Ocupação do Solo



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

Cód. Cartográfico: **3244.22.22.0484**

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

Zoneamento

Zoneamento: **ZR** (Zona Residencial) [LC.nº208/2018](#)

Ocupações:
[CSEI](#), [HCSEI](#), [HMH](#), [HU](#)

Usos:  [Tabela CNAE](#) [Verifica CNAE](#)
[UP](#), [UR](#), [SBI*](#), [EBI*](#), [CVBI*](#), [SRF*](#)

PD2018 Macrozona: **Macrometropolitana**
 PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Imperador**
 PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **MM-44**

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.



SEPLURB Prefeitura Municipal de Campinas
 Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo
 DIDIC - Diretoria de Informação, Documentação e Cadastro
 UEPLAN - Dir. de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



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

Sistema de coordenadas UTM Fuso 23 Sul Datum Sirgas 2000
 - E(X):293190.612517206
 - N(Y):7475411.06245423

Restrições Aeroportuárias

 Portaria N.º [957/GC3-09/07/2015](#)
[DECEA/AGA](#) Departamento de Controle do Espaço Aéreo | SRPV - Serviço Regional de Proteção ao Voo

O imóvel se encontra FORA DOS LIMITES LATERAIS do plano de proteção.
 - Deve ser submetido à autorização do Órgão Regional do DECEA, novo objeto, ou extensão de objeto, de qualquer natureza, temporária ou permanente, fixa ou móvel, localizado fora dos limites laterais de um plano de zona de proteção quando possuir altura igual ou superior à 150 metros acima da superfície do terreno. [Cap.VII, Seção V - Art.113.](#)

* Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS NO DIA 11/06/2020



FOTO N.º 01- Aspecto externo da fachada lateral do imóvel avaliando.



FOTO N.º 02- Detalhe externo da fachada lateral do imóvel avaliando.



FOTO N.º 03- Vista externo da fachada frontal do imóvel avaliando.



FOTO N.º 04- Tomada da placa identificativa da Av. Alaor Faria de Barros.



FOTO N.º 05- Aspecto lateral da fachada da portaria de entrada do imóvel avaliando, situado na Av. Alaor Faria de Barros.



FOTO N.º 06- Detalhe lateral da fachada da portaria de entrada do imóvel avaliando, situado na Av. Alaor Faria de Barros.



FOTO N.º 07- Vista da placa identificativa do Condomínio Residencial Golden Square.



FOTO N.º 08- Tomada frontal do Edifício Paraty do imóvel avaliando.



FOTO N.º 09- Aspecto das partes comuns do Edifício Paraty do imóvel avaliando.



FOTO N.º 10- Detalhe da placa identificativa do Edifício Paraty, onde situa-se o imóvel avaliando.



FOTO N.º 11- Vista do posicionamento do imóvel avaliando.



FOTO N.º 12- Tomada do posicionamento do imóvel avaliando.



FOTO N.º 13- Aspecto interno do hall de entrada dos elevadores onde acessa ao imóvel avaliando e as vagas de garagem cobertas.



FOTO N.º 14- Detalhe interno das vagas de garagem sem vagas determinada, para uso dos condôminos onde situa-se o imóvel avaliando.

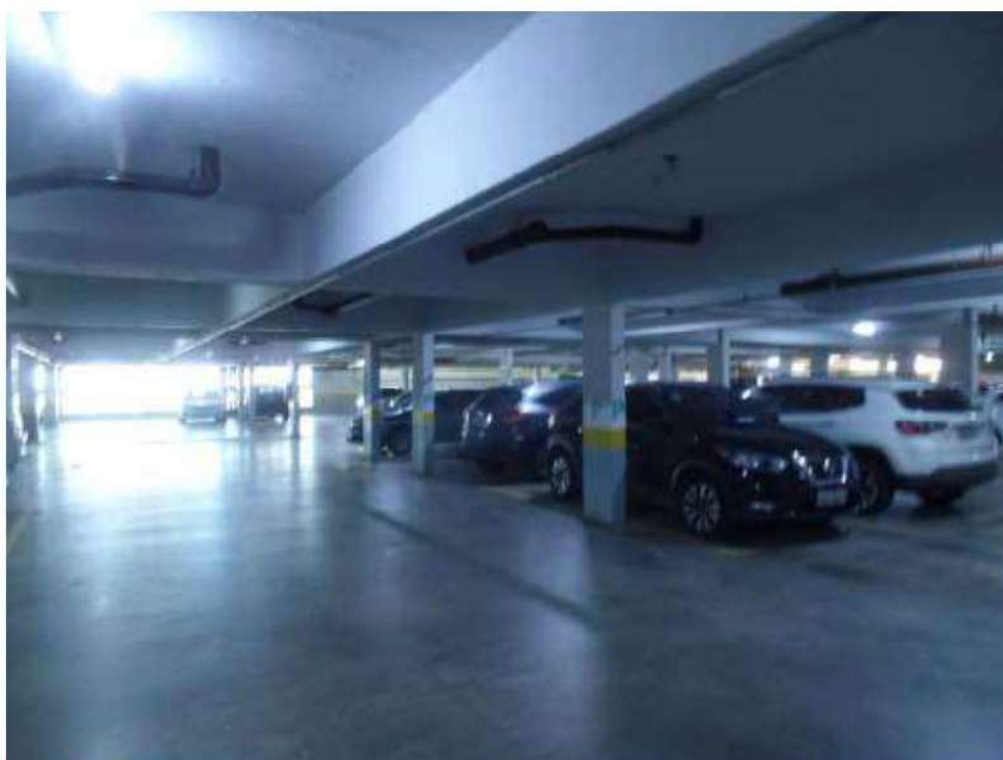


FOTO N.º 15- Aspecto interno das vagas de garagem sem vagas determinadas, para uso dos condôminos onde situa-se o imóvel avaliando.



FOTO N.º 16- Tomada externa da porta do imóvel avaliando.



FOTO N.º 17- Vista da numeração n.º 13 do imóvel avaliando.

5.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS NO DIA 12/06/2020 – APTO 43 –
MOSTRANDO AS DEPENDÊNCIAS INTERNAS – SEM ACABAMENTO – ESTA
UNIDADE ESTA A VENDA



FOTO N.º 18- Aspecto da numeração n.º 43 – apartamento paradigma.



FOTO N.º 19- Detalhe da sala de jantar/estar com acesso ao terraço social.



FOTO N.º 20- Vista interna do terraço social com churrasqueira.



FOTO N.º 21- Tomada interna do lavabo.



FOTO N.º 22- Aspecto do corredor de circulação para acesso aos dormitórios.



FOTO N.º 23- Detalhe interno do dormitório n.º 01.



FOTO N.º 24- Vista do dormitório de n.º 02 com banheiro.



FOTO N.º 25- Tomada interna do banheiro do dormitório de n.º 02.



FOTO N.º 26- Aspecto interno do dormitório de n.º 03.



FOTO N.º 27- Detalhe interno do banheiro do dormitório de n.º 03.



FOTO N.º 28- Vista interna do banheiro social.



FOTO N.º 29- Tomada interna do dormitório de n.º 04.



FOTO N.º 30- Aspecto da área de serviço.



FOTO N.º 31- Detalhe interno da área de serviço.



FOTO N.º 32- Vista do banheiro da área de serviço.

6.0- METODOLOGIA

6.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.004 da Comissão de Peritos – Portaria CAJUFA 01/2.003 – atualizada para 2.019 e do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019.

6.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O Involutivo**
- O Evolutivo**
- O de custo**
- O dos preços de venda**
- O de capitalização de renda.”**

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

6.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

6.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

6.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

6.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.
 Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

6.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**“- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.
 - Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86 – alterada para 2.019.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019.

6.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

6.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

6.9.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do apartamento.

7.0- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO AVALIANDO

O valor das edificações será obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_{\text{IMÓVEL AVALIANDO}} = S \times q$$

Onde:

$V_{\text{IMÓVEL AVALIANDO}}$ = valor do apartamento avaliando (procurado)

S = área útil = **137,770 m²**

q = valor unitário básico de edificações = R\$ 6.641,08/m² – **Anexo 01**

Substituindo teremos:

$$V_{\text{IMÓVEL AVALIANDO}} = 137,770 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.641,08/\text{m}^2$$

$$V_{\text{APARTAMENTO}} = \text{R\$ } 914.942,00$$

(VÁLIDO PARA JUNHO DE 2020).

8.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

- **NÃO FORAM FORMULADOS QUESITOS PELAS PARTES.**

9.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em **46** (quarenta e seis) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanha **01** (um) Anexo.

Campinas, 11 de Junho de 2.020.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR

- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -

ANEXO 01



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Avenida Alaor Faria de Barros

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 137 m² por R\$ 1.100.000 (COB. SAGUNYCS)

Condomínio GOLDEN SQUARE • Avenida Alaor Faria de Barros, 1050 - Parque dos Pomares, Campinas - SP

COMPRÁ	
R\$ 1.100.000	
Condomínio	R\$ 895
IPTU	R\$ 283

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS1100000-id-2483802286/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Sra. Silvana Carvalho Widmanski – Fone: (11) 9.5836-0460

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 1.100.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 1.100.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = \text{R\$ } 7.185,89/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Avenida Alaor Faria de Barros

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 137 m²
 por R\$ 970.000 (ZOO/F/188)

Condomínio GOLDEN SQUARE - Avenida Alaor Faria de Barros, 1050 - Parque dos Pomares, Campinas - SP

COMPRA

R\$ 970.000

Condomínio R\$ 827
 IPTU R\$ 283

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS970000-id-84438330/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Sr. Antonio Carlos Germano Gomes – Fone: (19) 9.9406-0965

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 970.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 970.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_2 = \text{R\$ } 6.336,65/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 137 m²
por R\$ 980.000 COB. APENAS

Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 980.000

Condomínio

R\$ 818

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS980000-id-2469530602/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Percilino Vieira Lopes – Fone: (19) 9.8811-1432

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 980.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 980.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_3 = \text{R\$ } 6.401,98/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Avenida Alair Faria de Barros

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 113 m² por R\$ 860.000 (CDD:AF1361)

Avenida Alair Faria de Barros - Parque dos Pomares, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	
R\$ 860.000	
Condomínio	R\$ 630
IPTU	R\$ 200

LOCAL: Avenida Alair Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-113m2-venda-RS860000-id-2479068179/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Tonzar Negócios Imobiliários – Fone: (19) 9.8221-3838

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 860.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{\text{R\$ } 860.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_4 = \text{R\$ } 5.618,06/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Avenida Alair Faria de Barros

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 113 m²
por R\$ 840.000 EDB: F8000E

Avenida Alair Faria de Barros - Parque dos Pomares, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 840.000

Cumprindo

R\$ 780

IPTU

R\$ 288

LOCAL: Avenida Alair Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-113m2-venda-RS840000-id-2467856393/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Sr. André de Vilhena Pasqual – Fone: (19) 9.9933-9922

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 113,00 m²

PREÇO: R\$ 840.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_5 = \frac{\text{R\$ } 840.000,00}{113,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_5 = \text{R\$ } 6.690,27/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas -
 Avenida Alaor Faria de Barros

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 137 m²
 por R\$ 1.080.000 COO. AP08371

COMPRA

R\$ 1.080.000

Condômino

R\$ 650

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS1080000-id-2481640839/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Grupo Housing – Fone: (19) 9.9214-6893

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

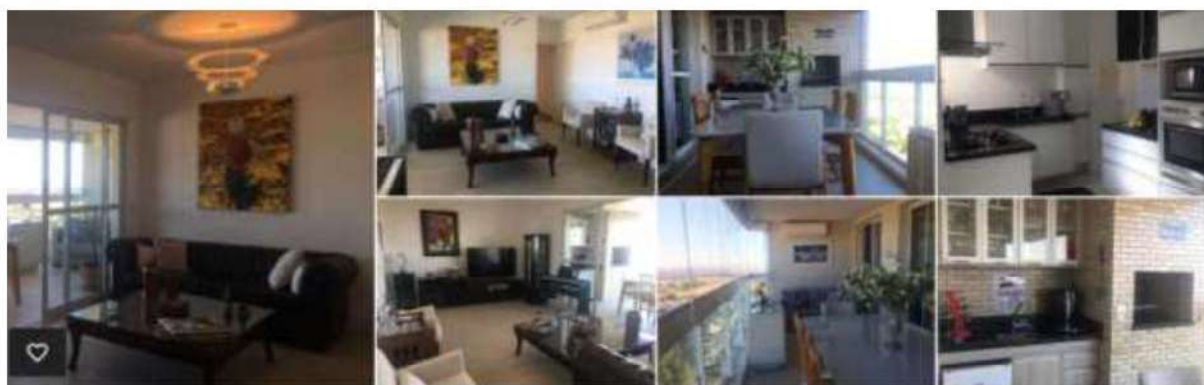
PREÇO: R\$ 1.080.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_6 = \frac{\text{R\$ } 1.080.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_6 = \text{R\$ } 7.055,24/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 07



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Avenida Alaor Faria de Barros

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 137 m²
por R\$ 1.050.000 (100% APREZ)

Condomínio GOLDEN SQUARE - Avenida Alaor Faria de Barros, 1050 - Parque dos Pomares, Campinas - SP

COMPRA

R\$ 1.050.000

Condomínio **R\$ 850**

IPTU **R\$ 3.000**

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS1050000-id-2482934588/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Guilherme Cavoto Biucci – Fone: (19) 9.8390-9314

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 1.050.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_7 = \frac{\text{R\$ } 1.050.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_7 = \text{R\$ } 6.859,26/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 08



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 137 m²
 por R\$ 965.000 (Cód. Avuls)

Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRA

R\$ 965.000

Condomínio

R\$ 890

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS965000-id-2455763698/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Palazzi Imóveis – Fone: (19) 9.8818-1722

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 965.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_8 = \frac{R\$ 965.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

q₈ = R\$ 6.303,99/m²

ELEMENTO COMPARATIVO 09



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Avenida Alaôr Faria de Barros

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 137 m² por R\$ 990.000 (CDD: 492345)

Condomínio GOLDEN SQUARE - Avenida Alaôr Faria de Barros, 1050 - Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	
R\$ 990.000	
Condomínio	R\$ 850
IPTU	R\$ 282

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS990000-id-2479783894/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Chiminazzo Imóveis – Fone: (19) 3735-5700

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 990.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_9 = \frac{R\$ 990.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_9 = R\$ 6.467,31/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 10



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 113 m²
por R\$ 890.000 COO: 3P1811

Loteamento Alphaville Campinas, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 890.000

Condomínio

R\$ 720

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-113m2-venda-RS890000-id-2476212255/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Percilino Vieira Lopes – Fone: (19) 9.8811-1432

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 113,00 m²

PREÇO: R\$ 890.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_{10} = \frac{\text{R\$ } 890.000,00}{113,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{10} = \text{R\$ } 7.088,50/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO 11



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Avenida Alaor Faria de Barros

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 137 m²
 por R\$ 1.200.000

Condomínio GOLDEN SQUARE - Avenida Alaor Faria de Barros, 1050 - Parque dos Pomares, Campinas - SP

COMPR	R\$ 1.200.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS1200000-id-2466532179/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Thaís Rodrigues Consultoria Imobiliária – Fone: (19) 9.8101-1933

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 1.200.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_{11} = \frac{R\$ 1.200.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

q₁₁ = R\$ 7.839,16/m²

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por MONIQUE SAHZELO DE CARVALHO E liberado por atos em 22/06/2020 às 09:31, sob o número WCAS20702748145. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008564-49.2017.8.26.0100 e código B49DA9E.

ELEMENTO COMPARATIVO 12



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Alphaville Campinas - Avenida Alaor Faria de Barros

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 137 m² por R\$ 895.000 100% APTT28

Condomínio GOLDEN SQUARE - Avenida Alaor Faria de Barros, 1050 - Parque dos Pomares, Campinas - SP

COMPEA	R\$ 895.000
Condomínio	R\$ 850
IFTU	R\$ 2.300

LOCAL: Avenida Alaor Faria de Barros, n.º 1.050 – Condomínio Residencial Golden Square – **BAIRRO:** Parque dos Pomares – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site de anúncio Vivareal

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-loteamento-alphaville-campinas-bairros-campinas-com-garagem-137m2-venda-RS895000-id-2468330076/?_vt=vt:a

OFERTANTE: Casteleti Imóveis – Fone: (19) 9.9101-9684

DATA: 06/2020

ÁREA ÚTIL: 137,77 m²

PREÇO: R\$ 895.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_{12} = \frac{\text{R\$ } 895.000,00}{137,77 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{12} = \text{R\$ } 5.846,70/\text{m}^2$$

I- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	R\$ 7.185,89
02	R\$ 6.336,65
03	R\$ 6.401,98
04	R\$ 5.618,06
05	R\$ 6.690,27
06	R\$ 7.055,24
07	R\$ 6.859,26
08	R\$ 6.303,99
09	R\$ 6.467,31
10	R\$ 7.088,50
11	R\$ 7.839,16
12	R\$ 5.846,70
SOMA	R\$ 79.693,01

I.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{R\$ 79.693,01}{12} = R\$ 6.641,08/m^2$$

I.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 8.633,41/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 4.648,76/m²

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

M_s = R\$ 6.641,08/m²
(VÁLIDO PARA JUNHO DE 2020).