



---

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

**Processo Nº:** 0000712-07.2021.8.26.0114

**Classe:** Cumprimento de Sentença – Área Cível

**Assunto:** Condomínio

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

**Juiz:** Vanessa Miranda Tavares de Lima

**Exequente:** Condomínio Edifício São Francisco

**Executado:** Espólio de Paulo Ludovico Spitzer e Elza Piantoni Rodrigues Spitzer

**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 26 (vinte e seis) folhas, incluindo esta mesma.



## 1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERICIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. nº 22, objetivo da perícia é a **avaliação de imóvel**, localizado no Condomínio Edifício São Francisco, na Rua Dr. Buarque de Macedo, nº 1.011, Bairro Guanabara, Campinas / SP – CEP 13073-010, conforme a seguir:

- (i) Apartamento nº 34 (Matricula 62.016, 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 62.016 – 2º CRI de Campinas (Apartamento Nº34)

### **20 de Novembro de 1990**

Apartamento nº 34, situado no 3º andar, tipo I do Edifício São Francisco, à Rua Buarque de Macedo, nº 1.011, nesta cidade e comarca, composto de um dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com área útil real de 50,90 m<sup>2</sup>, área útil equivalente de 50,90 m<sup>2</sup>, área comum real de 16,7059 m<sup>2</sup>, área comum equivalente de 14,4105 m<sup>2</sup>, área total real de 67,6059 m<sup>2</sup>, área total equivalente de 65,3105 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 1,6735%. CCPM nº 042.103.274.

### **20 de Novembro de 1990**

... transmitiu o imóvel desta matrícula (juntamente com o box nº 49 do mesmo edifício) ...

### 3. VISTORIA

Foi realizada a vistoria pericial do imóvel no Condomínio Residencial Parque Capricórnio, situado na Rua Dr. Buarque de Macedo, nº 1.011, Bairro Guanabara, Campinas / SP – CEP 13073-010.

Apesar dos esforços para que a perícia fosse feita no apartamento nº 34, todas as tentativas de comunicação feitas com o proprietário em questão não foram atendidas. Com isso, a vistoria foi realizada no apartamento nº 44, de iguais dimensões e configurações.

#### 3.1. Áreas Comuns

O edifício é composto por 52 apartamentos e 13 andares, sendo 4 apartamentos por andar. O prédio tem frente para a via de seu endereço, Rua Buarque de Macedo e faz divisa de fundo com um estacionamento horizontal, consequentemente tendo vista para a Rua Dom Francisco de Aquino Corrêa. O apartamento 34 fica no 3º andar, virado para os fundos, para a Rua Dom Francisco de Aquino Corrêa.



Imagem 01: Foto aérea do Edifício. Em destaque, a demarcação da divisa do terreno.

Há um letreiro com o nome do edifício na fachada do mesmo, com a identificação de seu nome e número. Para a entrada social do prédio, há um sistema de travamento com dois portões, onde um só libera a passagem quando o outro for fechado. Há também uma guarita com vidro espelhado e interfone para comunicação dos pedestres. Ao lado há um portão eletrônico para via única de entrada e saída de veículos, com acesso à garagem e estacionamento do edifício.

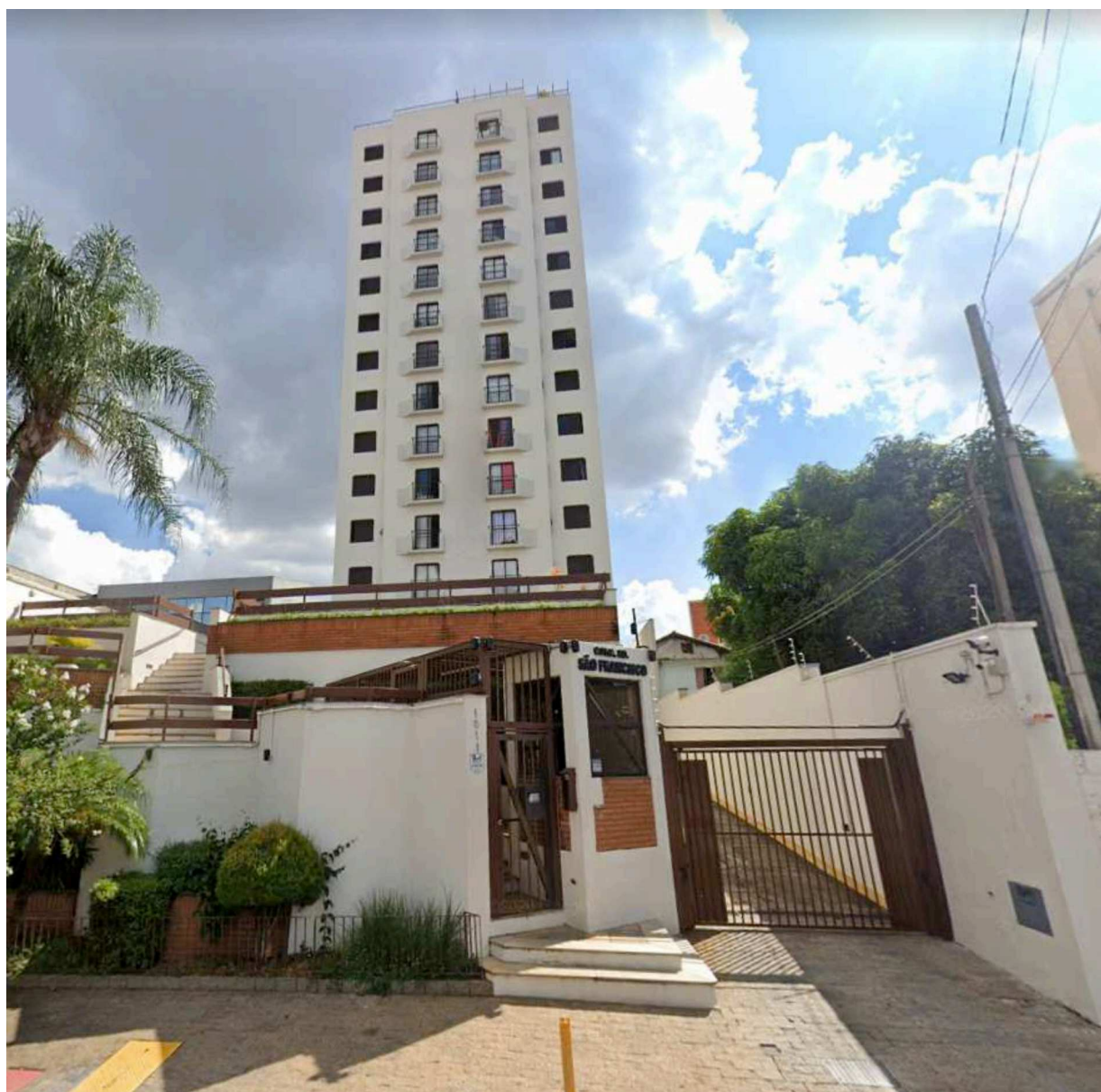


Imagem 02: Fachada do Edifício São Francisco para a Rua Dr. Buarque de Macedo.

Cada unidade possui uma vaga de garagem. No mesmo nível da Rua Dr. Buarque de Macedo fica localizado um pavimento de garagem, com vagas cobertas sob o edifício. Há uma rampa de acesso para um pavimento superior, no mesmo nível da recepção do prédio, com mais algumas vagas aos fundos do edifício, todas cobertas também com telhas sanduiche. A vaga de garagem do apartamento nº 34 fica localizada nesse pavimento superior, com acesso direto a recepção do prédio e tem sua nomeação com Box nº 49.

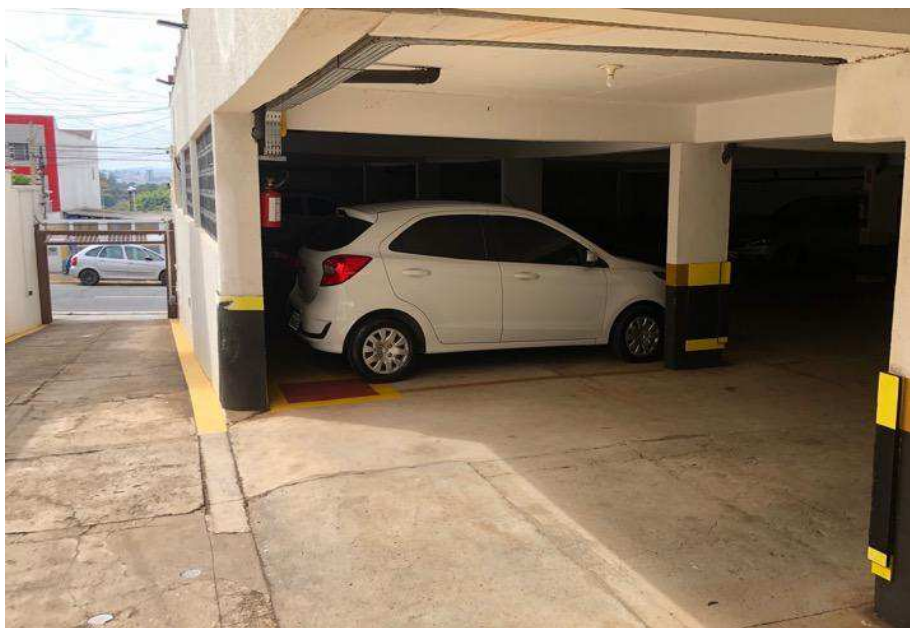


Imagem 03: Entrada de veículos e garagem sob o prédio no mesmo nível da rua

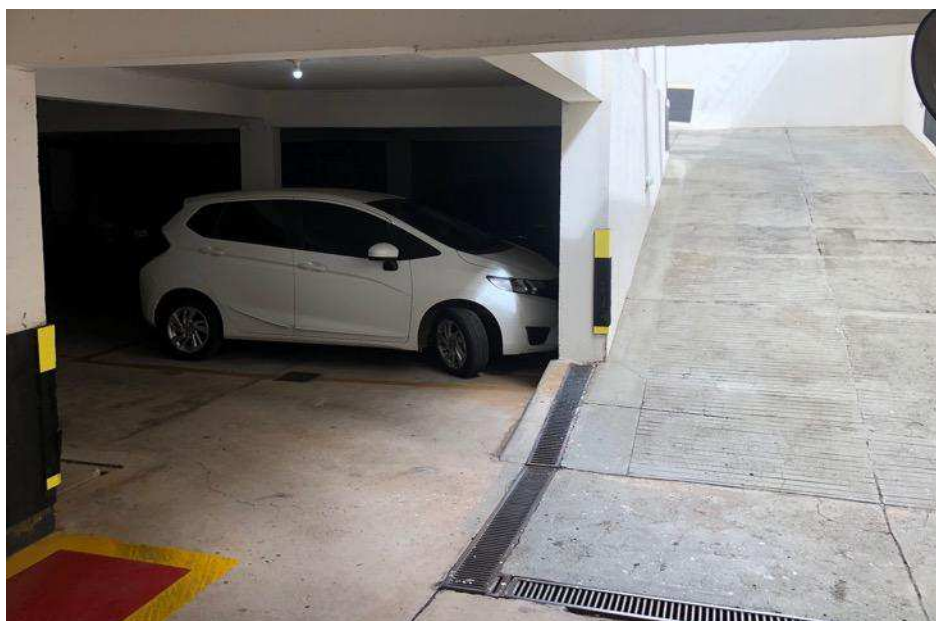


Imagem 04: Garagem sob o prédio e rampa de acesso para vagas no pav. superior



Imagem 05: Vagas no mesmo pavimento da recepção do edifício

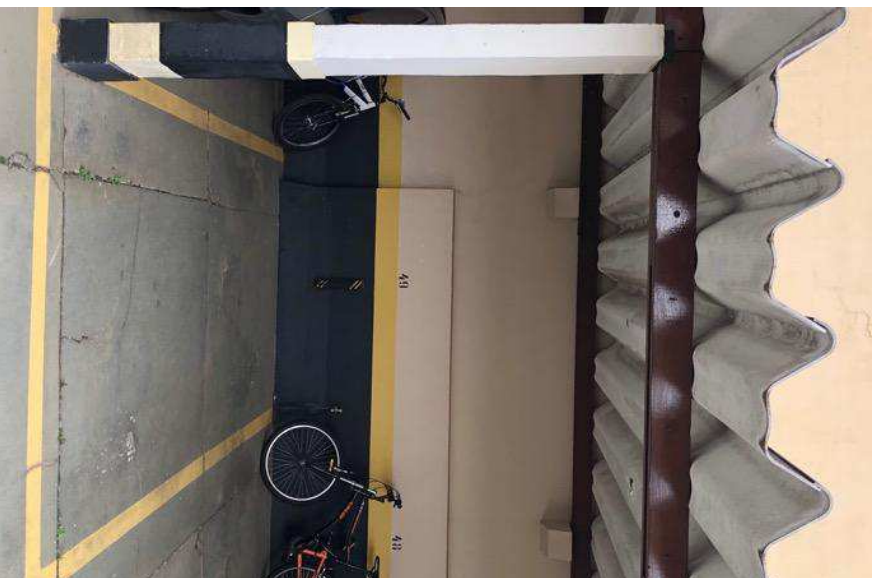


Imagem 06: Vaga de garagem do Apartamento 34, no pav. superior de estacionamento

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@alpnegocios.com.br](mailto:augusto@alpnegocios.com.br)

A entrada social do edifício, portanto, tem acesso através de escadas, em um pavimento superior ao nível da rua. Há um espaço vasto de pátio em frente ao prédio, com vasos de decoração e um canteiro com jardim. Ao entrar no edifício, é se deparado com a portaria interna do mesmo, com balcão de recepção, uma sala com mesa de centro, armário de correspondências e entradas para o salão de festa. O salão de festas fica de frente para esse grande pátio externo, e possui cozinha e dois banheiros, além de alguns itens de decoração.



Imagem 07: Pátio em frente ao edifício, com escada de acesso a portaria no nível da rua



Imagem 08: Pátio com vasos e canteiro com jardim. Aos fundos, entrada para a recepção



Imagem 09: Recepção, com balcão, sala de espera e armário de correspondências



Imagem 10: Entrada da recepção pelo pátio. A direita, entrada para o salão de festas





Imagem 11: Salão de festas do prédio



Imagem 12: Cozinha do salão de festas, com frente para o pátio frontal do prédio

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@ajbnegocios.com.br](mailto:augusto@ajbnegocios.com.br)



Imagem 13: Lavabo do salão de festas, com banheiros à direita e à esquerda

Por fim, ao fundo da recepção há acessos para as escadas, com portas corta fogo, aos dois elevadores, um social e o outro de serviço, e as vagas de estacionamento que ficam neste mesmo pavimento. Saindo para o estacionamento, próximo ao acesso à recepção, há ainda um bicicletário e um espaço usado como área de serviço, com uma cozinha, mesa e cadeiras, armário, banheiro e lavanderia.



Imagem 14: Elevadores social e de serviço



Imagem 15: Acesso as escadas, com portas corta fogo



Imagem 16: Bicletário próximo a entrada dos fundos da recepção

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@ajbnegocios.com.br](mailto:augusto@ajbnegocios.com.br)



Imagem 17: Área de serviço próximo a entrada dos fundos da recepção



Imagem 18: Cozinha e armário da área de serviço, com lavanderia aos fundos

O valor do condomínio é de aproximadamente R\$ 520,00. Já o IPTU tem o valor aproximado de R\$ 95,00 mensais.

### 3.2. Apartamento

O apartamento nº 34 fica localizado no 3º andar do condomínio, na porção com vista para os fundos do prédio.



Imagem 19: Hall do 3º andar, com elevadores à esquerda, escada à direita e acesso aos APTs



Imagem 20: Porta de entrada do apartamento 34

Ao entrar no apartamento, há uma janela com vista das laterais do prédio. À frente, há espaço para dois ambientes, que pode ser usado como sala de jantar mais a frente, próximo a entrada para a cozinha, e sala de TV mais aos fundos, com entrada para o dormitório. Aos fundos há também uma porta de corredor com guarda corpo com vista para a porção de trás do prédio.



Imagem 21: Entrada do apartamento, com janela com vista para a lateral do edifício

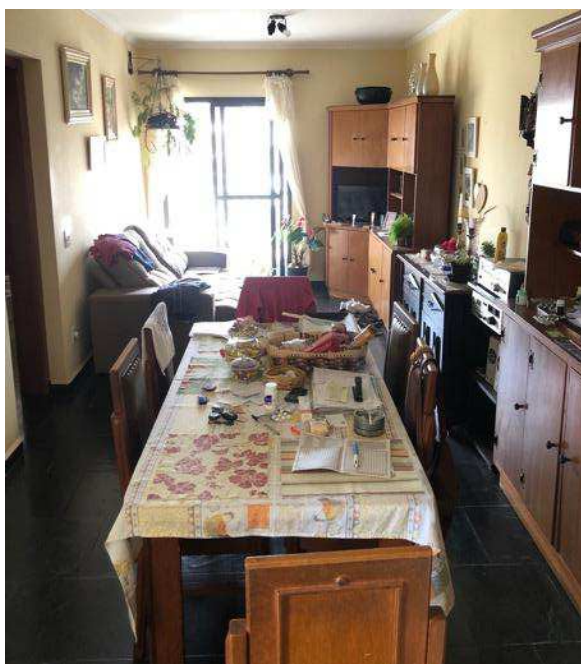


Imagem 22: Ambiente para duas salas, com sala de jantar a frente e sala de TV aos fundos



Imagem 23: Vista para a parte de trás, para a Rua Dom Francisco de Aquino Corrêa

A esquerda da sala de jantar, há um acesso para a cozinha do apartamento. Logo após a cozinha, há uma parede de separação, sem porta, para a lavanderia.



Imagem 24: Cozinha do apartamento, com a lavandaria aos fundos



Imagem 25: Cozinha, com acesso pela sala de jantar do apartamento



Imagem 26: Lavanderia do apartamento



Por fim, há um corredor de acesso entre a sala de jantar e a sala de TV, com armários embutidos. Este corredor dá acesso, à direita, a um banheiro, e mais aos fundos ao dormitório.



Imagem 27: Corredor com armários e acesso ao banheiro e quarto



Imagem 28: Banheiro completo do apartamento



Imagem 29: Dormitório do apartamento



Imagem 30: Dormitório, com acesso aos fundos do corredor

O apartamento em si possui uma área de 50,90 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, 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 e/ou localidades próximas, 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 Dr. Buarque de Macedo, Campinas

Características: 3 dormitórios, 2 banheiros, ambiente de 2 salas, 1 vaga de estac.

Metragem: 80 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 460.000,00

Anunciante: Galante Imóveis LTDA

Telefone: (19) 3797-1544

Data da Pesquisa: 21/05/2021



### 4.2.2. Localização: Rua Major Solon, Campinas

Características: 1 dormitório, 1 banheiro, ambiente de 2 salas, 1 vaga de estac.

Metragem: 44 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 315.000,00

Anunciante: Gabriel Provenza

Telefone: (19) 98118-7122

Data da Pesquisa: 21/05/2021



**4.2.3. Localização: Av. Imperatriz Leopoldina, Campinas**

**Características: 2 dormitórios, 2 banheiros, ambiente de 2 salas, 1 vaga de estac.**

**Metragem: 58 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 400.000,00**

**Anunciante: Alessandro Franjotti Chagas**

**Telefone: (19) 99858-4005**

**Data da Pesquisa: 21/05/2021**



**4.2.4. Localização: Av. Barão de Itapura, Campinas**

**Características: 1 dormitório, 2 banheiros, ambiente de 2 salas, 1 vaga de estac.**

**Metragem: 51 m<sup>2</sup>**

**Valor: R\$ 387.000,00**

**Anunciante: Carmelo Tripodi**

**Telefone: (19) 3827-4008**

**Data da Pesquisa: 21/05/2021**



#### 4.2.5. Localização: Rua Votorantim, Campinas

Características: 3 dormitórios, 2 banheiros, ambiente de 2 salas, 1 vaga de estac.

Metragem: 65 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 380.000,00

Anunciante: Gustavo Sylvestrin

Telefone: (19) 98826-0477

Data da Pesquisa: 21/05/2021



#### 4.2.6. Localização: Rua Major Solon, Campinas

Características: 1 dormitório, 1 banheiro, ambiente de 2 salas, 1 vaga de estac.

Metragem: 57 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 300.000,00

Anunciante: Bruno M

Telefone: (19) 3268-3791

Data da Pesquisa: 21/05/2021



**4.2.7. Localização:** Av. Barão de Itapura, Campinas

**Características:** 1 dormitório, 1 banheiro, ambiente de 2 salas, 1 vaga de estac.

**Metragem:** 45 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 347.000,00

**Anunciante:** Olga Bilenky

**Telefone:** (19) 97302-0765

**Data da Pesquisa:** 21/05/2021



**4.2.8. Localização:** Av. Theodureto de Almeida Camargo, Campinas

**Características:** 2 dormitórios, 2 banheiros, ambiente de 2 salas, 1 vaga de estac.

**Metragem:** 68 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 395.000,00

**Anunciante:** Renata Starke

**Telefone:** (19) 3303-8084

**Data da Pesquisa:** 21/05/2021





### 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	RUA DR. BUARQUE DE MACEDO, CAMPINAS	80,00	460.000,00	5.750,00	0,90	1,00	1,00	1,06	5.475,92
2	RUA MAJOR SOLON, CAMPINAS	44,00	315.000,00	7.159,09	0,90	1,00	1,00	0,96	6.212,75
3	AV. IMPERATRIZ LEOPOLDINA, CAMPINAS	58,00	400.000,00	6.896,55	0,90	1,00	1,00	1,03	6.412,86
4	AV. BARÃO DE ITAPURA, CAMPINAS	51,00	387.000,00	7.588,24	0,90	1,00	1,00	1,00	6.832,76
5	RUA VOTORANTIM, CAMPINAS	65,00	380.000,00	5.846,15	0,90	1,00	1,00	1,06	5.593,22
6	RUA MAJOR SOLON, CAMPINAS	57,00	300.000,00	5.263,16	0,90	1,00	1,00	1,03	4.872,80
7	AV. BARÃO DE ITAPURA, CAMPINAS	45,00	347.000,00	7.711,11	0,90	1,00	1,00	0,97	6.729,51
8	AV. DR. THEODURETO DE ALMEIDA CAMARGO, CAMPINAS	68,00	395.000,00	5.808,82	0,90	1,00	1,00	1,08	5.620,55
									<b>5.968,80</b>

### 4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 5.968,80**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Apartamento nº 34 (Matricula 62.016, 2º CRI de Campinas)

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

$$V_{IMÓVEL} = 50,90 \times R\$ 5.968,80$$

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 303.811,92$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 304.000,00$$

(trezentos e quatro mil reais)

## 5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 26 (vinte e seis) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 21 de Maio de 2021



**AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI**

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464