

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS

AVALIAÇÃO

Cartório

2543/95
J. Digam ar pntes
Campinas 7/2/29

Vanessa Miranda Tavares de Lima
Juíza de Direito

114 F06.19.00013866-9 878219 1238 538

AUTOS : 0030155-14.1995.8.26.0114
ORDEM : 2.543/95
AÇÃO : EXECUÇÃO
AUTOR : BANCO BRADESCO S/A
RÉU : ROSA BUENO E OUTRO

HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE, Engenheiro Civil,
Perito Judicial, após o exame dos Autos, vistorias do imóvel subjudice,
pesquisas atualizadas do mercado imobiliário similar na região em questão,
estudos e análises técnicas, vem perante V. Exa. respeitosamente apresentar o
seguinte:

= LAUDO AVALIATÓRIO =

1 - OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO AVALIATÓRIO

O presente Laudo Avaliatório tem por objetivo a avaliação técnica atualizada de mercado de venda do imóvel subjudice, possuindo descrição tabular no Auto de Arresto às fls.94 como terreno nº 01 do loteamento Colinas do Atibaia II, Distrito de Sousas, zona rural do município de Campinas/SP, cadastrado no INCRA em área maior sob nº 624047019-968/0 conforme matrícula nº 17.739 do 2º C.R.I. de Campinas às fls.189.

Não adentramos em aspectos jurídicos (mérito), contábeis, testemunhais e/ou outros que extrapolam o âmbito técnico único do referido trabalho da Engenharia de Avaliações.

2 - REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO

A primeira avaliação foi determinada ao ilustre perito anterior no laudo às fls.122/135 em março/2003.

Depois, houve a necessidade nova avaliação conforme determinado no R. Despacho às fls.201, assim: "o laudo de avaliação juntado nos Autos às fls.122/135 data de mais de 10 anos. Necessário, portanto, novo laudo".

A perícia atualizada ficou a cargo do signatário, que sente-se muito honrado com a nomeação.

As Partes não indicaram assistentes técnicos, nem formularam quesitos.

3 - TRABALHOS DE ACORDO COM O NCPC, NORMAS DA ABNT E DO IBAPE/SP

O Laudo Pericial atende ao artigo 473 e seguintes do NCPC, inclusive quanto à comunicação com as Partes conforme documento juntado às fls.242.

Também atendemos integralmente as Normas Técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, onde o signatário é Membro Titular e participou do seletivo grupo de Peritos Judiciais que realizou a primeira revisão das Normas no ano de 1995 e, ainda, de método científico adequado que é aplicado em inúmeras perícias judiciais de avaliações de mercado conforme descrito no item 6 e no Anexo II.

Trata-se do roteiro dos trabalhos da perícia que está cuidadosamente descrito às fls.206/208, destacando-se as observações sob nº 1 e 2 do item b às fls.207.

4 - DOCUMENTOS DISPONÍVEIS

Relacionamos os documentos dos Autos que serviram de base para vistorias, confrontações e análises técnicas da perícia:

- Auto de Arresto, onde consta a seguinte descrição:

“O terreno número 01 do Loteamento rural denominado Colinas do Atibaia II, nesta cidade de Campinas, em zona rural do distrito de Souzas, cadastrada no INCRA em área maior sob nº 624047019-968/0. Objeto de matrícula nº17.739, do 2ºCRI de propriedade do segundo executado Edney de Moraes Bueno (2º Cartório de Registro de Imóveis)” - fls.94;

- Primeira avaliação em 13/03/2003 - fls.122/137;

- Matrícula nº 91.854 do 2º CRI de 21/09/2011, onde consta a seguinte descrição:

“Lote de terreno sob nº 01 do loteamento rural denominado Colinas do Atibaia II, situado no Distrito de Souzas, deste município e comarca de Campinas, com as seguintes medidas e confrontações: tem início no marco 61 na margem direita do rio Atibaia, na lateral do caminho 1, próximo a uma ponte: daí segue margeando o caminho 1, com azimute 198°58'59” e a distância de 210,00ms até o ponto 60; daí deflete à esquerda e segue na confluência dos caminhos 1 e 3, com azimute 145°39'35” e a distância de 15,72ms, até o marco 59; daí deflete à esquerda e segue margeando o caminho 3, com azimute 78°30'00” e a distância de 131,00ms, até o marco 58; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o lote 67, com o azimute 4°30'00” e a distância de 173,00ms, até o marco 62, na margem do Rio Atibaia; daí deflete à esquerda e segue margeando o rio, a montante, na extensão de 84,00ms até o marco 61 onde deu-se o início da descrição, encerrando a área de 22.047,00ms² ou 2,2047ha. - INCRA em maior área sob nº 624.047.019.968-0.” - fls.189 e cópias às fls.200.

5 - VISTORIA

Procedemos às vistorias do imóvel em questão em 05/02/2019, onde examinamos as características físicas, locais, situação, aproveitamento e benfeitorias, áreas descritas no laudo às fls.123/137, padrões construtivos e estado físico-funcional e de conservação, a seguir detalhadamente relatado.

O roteiro dos trabalhos está previamente exposto às fls.206/208, ora reiterado.

As fotos tiradas por ocasião das vistorias e constatações com legendas explicativas estão ao Anexo I.

A pesquisa de valores de mercado foi desenvolvida sobre um conjunto representativo formado de elementos comparativos similares em oferta na região em questão, tendo sido checados um a um pelo signatário, procedendo à coleta de informações, verificando as características principais, confrontação com a situação paradigma, apuração dos fatores incidentes e determinação do valor unitário homogeneizado.

As construções foram classificadas individualmente pelo trabalho técnico "Valores de Edificações" do IBAPE/SP, aplicando-se as respectivas depreciações relacionadas à idade aparente e ao estado de conservação sobre cada valor unitário adotado.

Os índices do custo de reprodução estão corrigidos pelo IBAPE/SP para atendimento da publicação da NBR 12.721 (Custos Unitários Básicos de Construção/CUB calculados com base em novos projetos-padrão, além de alterações nos lotes de insumo).

As pesquisas de mercado, situação paradigma, fatores de avaliação e planilhas de homogeneizações estão ao Anexo II.

Por fim, apresentamos a avaliação técnica atualizada de mercado de venda do imóvel subjudice no estado efetivamente encontrado nas vistorias, em confrontação com os documentos disponíveis e na data da pesquisa de mercado.

5.1 - FICHA DE VISTORIA

Passamos à ficha de vistoria preenchida em campo pelo signatário:

data da vistoria: 05/02/2019

acompanhamento: Sr. Edney (Co-Réu, morador do local com a filha Sra. Isabela)

a) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

LOCALIZAÇÃO

local: lote de terreno nº 01 do loteamento denominado Colinas do Atibaia II -

Distrito de Sousas

município: zona rural de Campinas/SP

acesso: pela Avenida Isaura Roque Quércia e seguindo por +/- 6km em terra até chegar na Portaria 1 do loteamento - Vide croqui ao Anexo II

Laudo Avaliatório - Proc. nº 2543-95.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.4

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

AVALIÇÃO

DOCUMENTAÇÃO

vide item 4

CADASTRO MUNICIPAL

código INCRA: 638021-005371-8 (fls.189)

zoneamento: rural

PADRÃO DA REGIÃO

médio

USO DA REGIÃO

rural (pequenos imóveis)

lazer

OCUPAÇÃO PREDOMINANTE

unifamiliar

DIMENSÕES DO TERRENO - FLS.189

área tabular de terreno: 22.047,00m² (fls.189)

construções: vide planilhas individualizadas ao **Anexo II**

b) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

TOPOGRAFIA

suave/plano

SUPERFÍCIE

seca
recobrimento com gramínea
pequeno pomar (sem valor comercial)

ACESSO

rua interna

FECHAMENTO DE DIVISAS

cerca

c) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS BENFEITORIAS

RECUO

entre edificações internas

FECHAMENTO FRONTAL

portão eletrônico pivotante

d) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DAS BENFEITORIAS

DEPENDÊNCIA - CASA PRINCIPAL (2 QUARTOS)

PISO

cimentado

PAREDE

placas de concreto

FORRO

madeira

REVEST.PAREDE

pintura simples

REVEST.FORRO

pintura simples

INSTALAÇÃO

telha de barro
aparente
simples

AVALIÇÃO

PORTA
madeira

HIDRO-SANITÁRIA
cozinha
wc (1)

JANELA
madeira

OUTROS

varanda com 47,00m²
abrigo de automóvel pequeno (1 vaga)
piscina de fibra com 3m x5m x 1m, deck e equipamentos

DEPENDÊNCIA - RANCHO DA CHURRASQUEIRA

PISO
ardósia

PAREDE
tijolo aparente

FORRO
inexistente

REVEST.PAREDE
pintura parcial

REVEST.FORRO
inexistente

INSTALAÇÃO
telha de barro
aparente

PORTA
madeira

JANELA
inexistente

HIDRO-SANITÁRIA
pia
wc (2)

OUTROS
churrasqueira
forno a lenha
cômodo (depósito)

DEPENDÊNCIA - CASA DE CASEIRO (2 QUARTOS)

PISO
laminado

PAREDE
tijolo

FORRO
madeira

REVEST.PAREDE
chapisco/emboço (interno)
látex

REVEST.FORRO
pintura simples

INSTALAÇÃO
embutida (parcial)

PORTA
madeira

HIDRO-SANITÁRIA
cozinha e sala de jantar
wc (1)

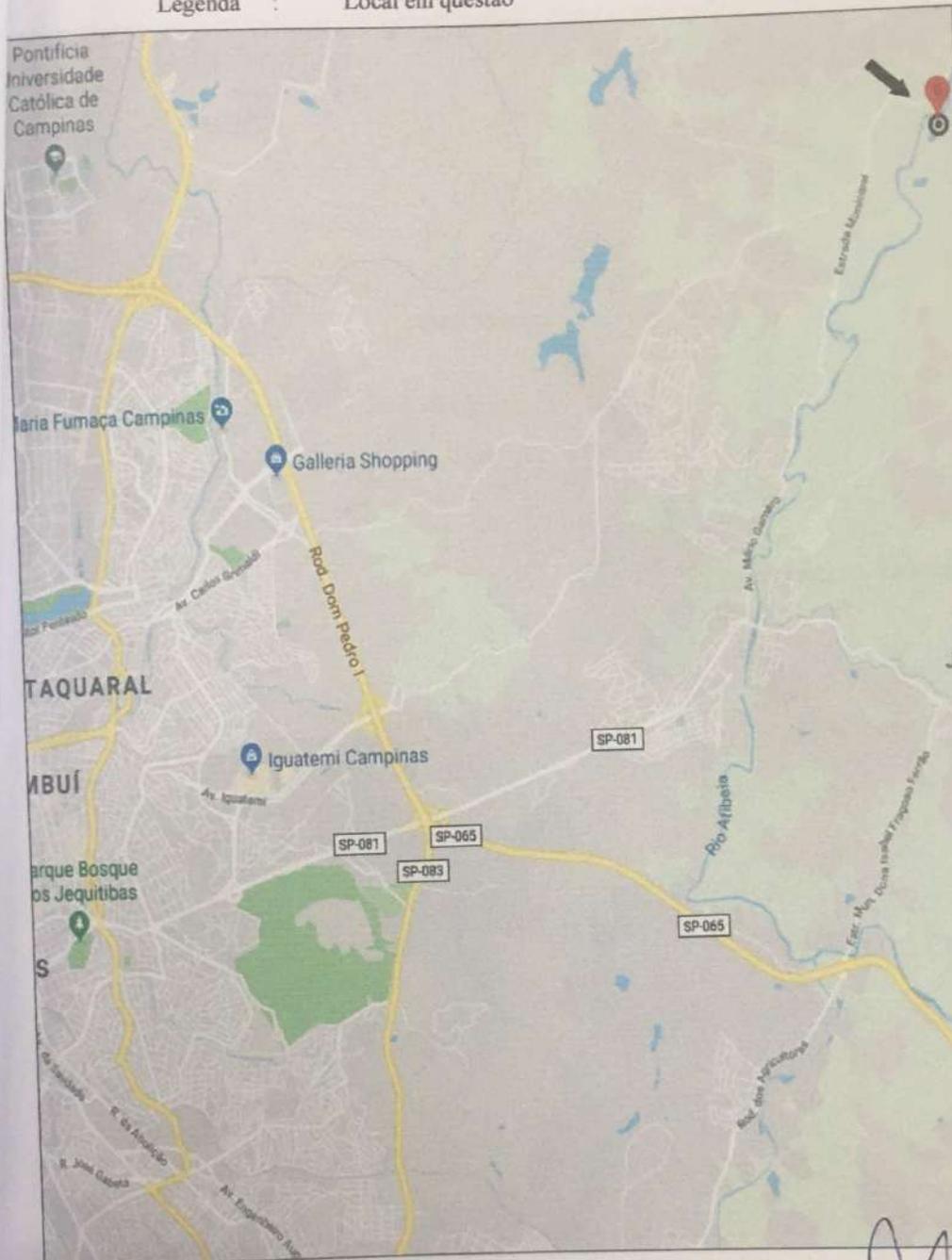
JANELA
ferro

5.2- REGISTRO FOTOGRÁFICO

Apresentamos o registro fotográfico com legendas explicativas da perícia ao Anexo I.

5.3 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO GERAL

Fonte : Esquemático - Sem escala
Legenda : Local em questão

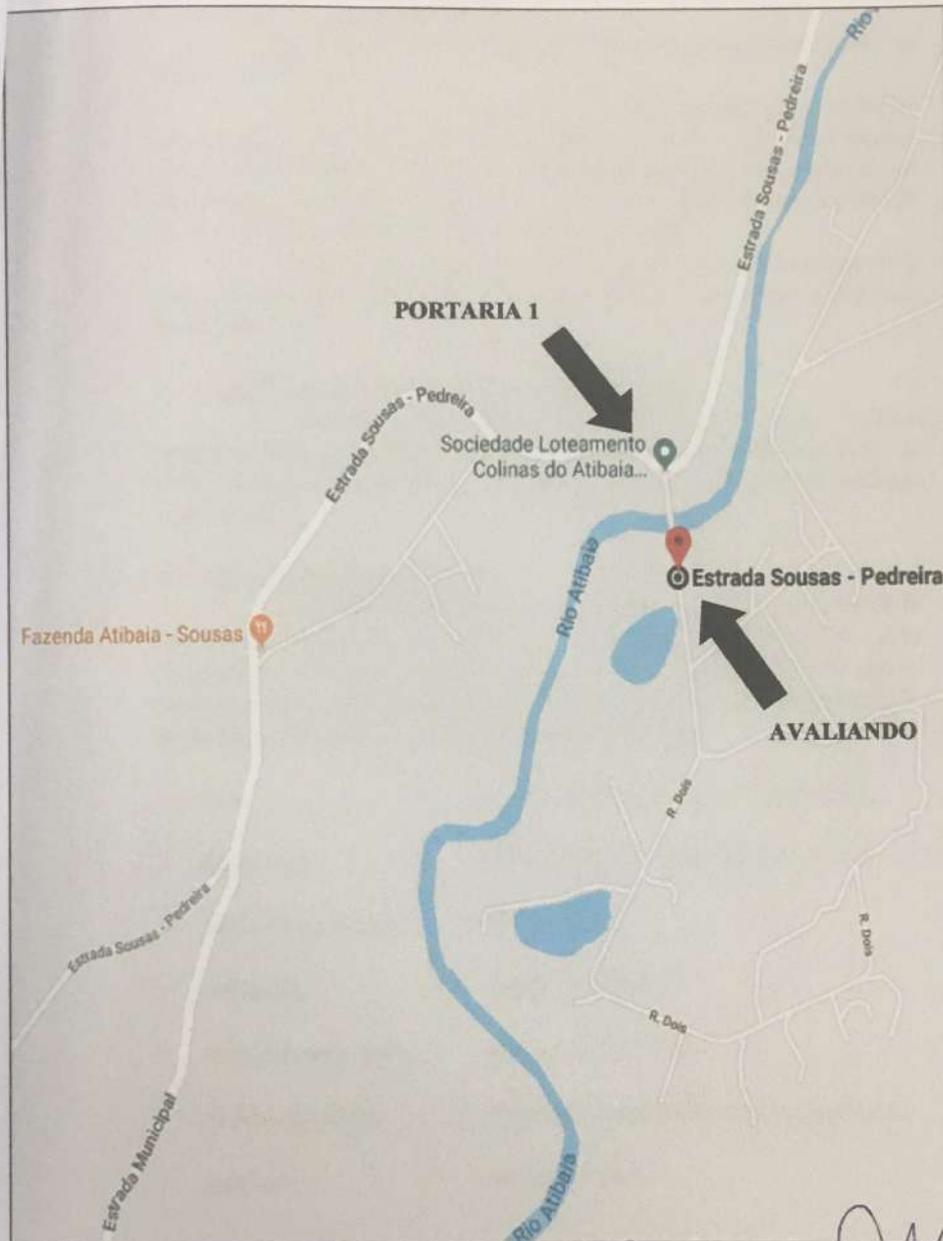


Laudo Avaliatório - Proc. nº 2543-95.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.7

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

5.4 - **PLANTA DE LOCALIZAÇÃO PRÓXIMA**

Fonte : Esquemático - Sem escala
Legenda : Local em questão



Laudo Avaliatório - Proc. nº 2543-95.doc - 4ª Vara Cível de Campinas - fls.8

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

AVALIAÇÃO

6 - FONTES PESQUISADAS - ANEXO II

6.1 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizamos o "Método Comparativo Direto de Valores de Mercado".

Trata-se de um método direto, ou seja, permite que o valor do terreno seja apurado com base em pesquisa de mercado obtida em diferentes fontes entre imobiliárias, corretores e proprietários, considerando a semelhança da situação, destinação, forma, aproveitamento e características físicas de imóveis ofertados e/ou recentemente vendidos na região.

Assim, dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor por comparação direta, que retrate o mercado imobiliário local.

6.2 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO

O critério de avaliação de terrenos apurou o valor unitário homogeneizado na condição paradigma pré-determinada (Vuf), a partir da média aritmética da pesquisa imobiliária com um coeficiente de variação inferior a 30%.

6.3 - SITUAÇÃO PARADIGMA

A pesquisa de valores de terrenos obteve o resultado satisfatório de elementos pesquisados na região em questão de fontes diferentes entre proprietários, corretores autônomos e imobiliárias credenciadas, analisados e homogeneizados pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações, considerando a seguinte situação paradigma:

- local : imóveis similares na região em questão;
- fator oferta : elasticidade natural das ofertas ($f = 0,90$);
- índice de localização : $IL = 100,00$;
- topografia : plana ($f = 1,00$);
- melhoramentos púb. : água e luz ($f = 1,00$);
- limites das normas : descarte dos elementos fora do paradigma;
- data base : dezembro/2018.

6.4 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

As construções também foram classificadas individualmente pelo trabalho técnico "Valores de Edificações" do IBAPE/SP, aplicando-se as respectivas depreciações relacionadas à idade aparente e ao estado de conservação sobre cada valor unitário adotado.

As pesquisas de mercado, situação paradigma, fatores de avaliação, e planilhas de homogeneizações estão ao Anexo II.

Vide análise setorial ao Anexo II.

7 - AVALIAÇÃO NO ESTADO ENCONTRADO

Considerando-se as planilhas de cálculo ao Anexo II, temos que avaliação técnica atualizada de mercado de venda do imóvel subjuice na situação encontrada das vistorias (V) resulta em:

V = R\$ 792.227,00 para dezembro/2018 

8 - ENCERRAMENTO

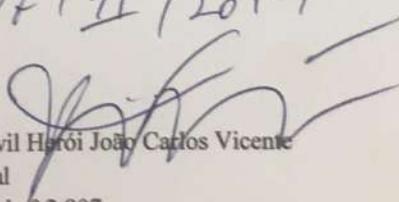
Consta este *Laudo Avaliatório* de 10 folhas impressas no anverso, incluindo-se textos técnicos, ficha de vistoria, planta de localização e conclusão, seguido dos anexos abaixo descritos, estando as demais folhas rubricadas e esta datada e assinada.

N. T. P. J.

Anexo I - Registro Fotográfico

Anexo II - Fontes Pesquisadas

Campinas, 07/II/2019


Ass. Eng^o Civil Herói João Carlos Vicente
Perito Judicial
Laudo Pericial nº 2.807

ANEXO I

REGISTRO FOTOGRAFICO

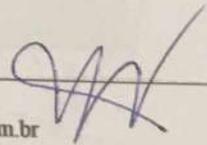




FOTO 001 - Portaria 1 do loteamento Colinas do Atibaia II



FOTO 002 - Interior do loteamento Colinas do Atibaia II pela portaria 1

[Handwritten signature]

274



FOTO 003 - Portaria 2 do loteamento Colinas do Atibaia II



FOTO 004 - Interior do loteamento Colinas do Atibaia II pela portaria 2

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JW'.



FOTO 009 - Fachada frontal da casa principal (igual às fls.131)



FOTO 010 - Varanda da casa principal (igual às fls.131)



FOTO 011 - Sala e cozinha contígua da casa principal

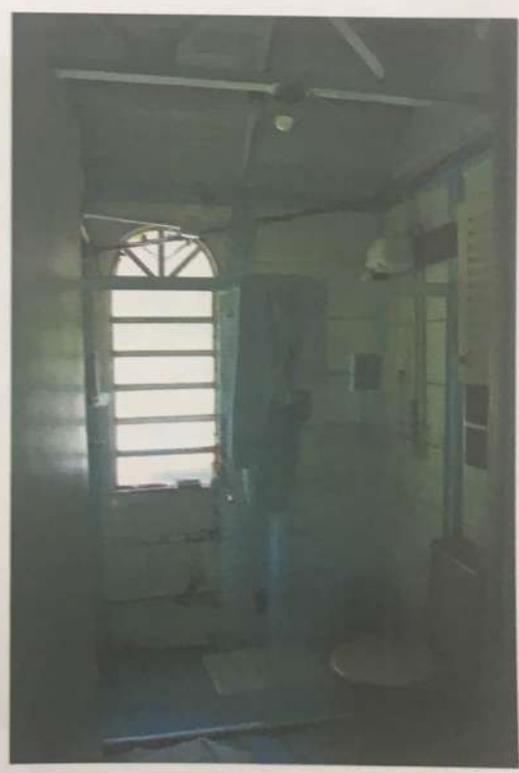


FOTO 012 - Banheiro da casa principal

[Handwritten signature]

279



FOTO 013 - Um dos dormitórios da casa principal



FOTO 014 - Piscina

[Handwritten signature]



FOTO 015 - Vistoria do rancho da churrasqueira - fachada frontal (igual às fls.132)



FOTO 016 - Interior do rancho da churrasqueira

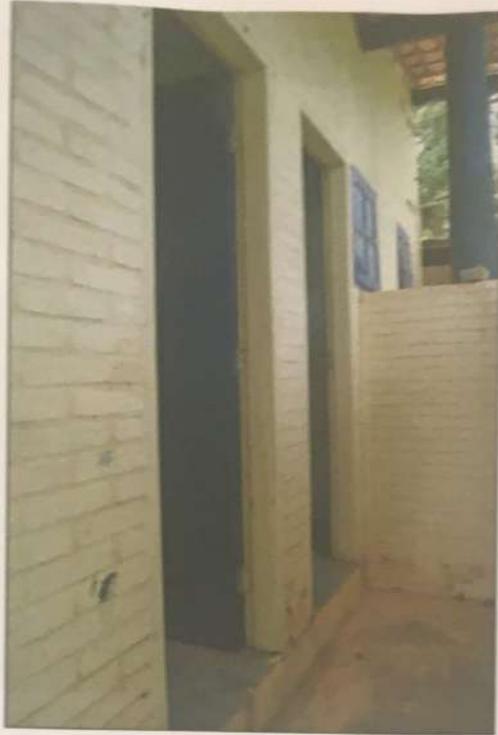


FOTO 017 - Acesso aos banheiros do rancho da churrasqueira



FOTO 018 - Um dos banheiros do rancho da churrasqueira



FOTO 019 - Vistoria da casa de caseiro - fachadas (igual às fls.132)



FOTO 020 - Idem a anterior, de outro ângulo

[Handwritten signature]



FOTO 021 - Sala da casa de caseiro



FOTO 022 - Cozinha e sala de jantar da casa de caseiro



FOTO 023 - Banheiro da casa de caseiro



FOTO 024 - Continuação do imóvel avaliando (igual às fls.133)



FOTO 025 - Local onde estavam instaladas as estufas (igual às fls.133)



FOTO 026 - Idem a anterior, de outro ângulo



FOTO 027 - Local onde estavam instaladas as estufas (igual às fls.133)



FOTO 028 - Parte final das vistorias - Idem a anterior, de outro ângulo