



EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS / SP

Processo Nº: 4000042.76.2013.8.26.0114

Classe: Execução de Título Extrajudicial – Área Cível

Assunto: Espécies de Títulos de Crédito

Distribuição: 7ª Vara Cível – Foro de Campinas / SP

Juiz: Celso Alves de Rezende

Exequente: Iresolve Companhia Securitizadora de Créditos Financeiro S/A

Executado: Durval Ribeiro Junior / Durval Ribeiro Junior Turismo ME

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 25 (vinte e cinco) folhas, incluindo esta mesma.

1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERICIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. nº 233, objetivo da perícia é a avaliação de imóvel, localizado no Condomínio Edifício Moisés Steinberg, situado à Rua Barão de Jaguará, nº 460 – Centro, Campinas / SP – CEP 13015-000, conforme a seguir:

- (i) APT Nº 62 e Box Nº 43 (Matricula 7.928, 3º 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 7.928 – 3º CRI de Campinas (Apartamento Nº 62 e Box Nº 43)

18 de Novembro de 1976

Apartamento Nº 62 e Box Nº 43 do Edifício Engenheiro Moises Steinberg, em construção, a Rua Barão de Jaguará, nº 460, composto por sala, dois dormitórios, banheiro, dispensa, WC, cozinha, lavanderia, com a área útil de 37,00 m², área comum de 12,39 m² e área ideal no terreno de 7,983 m². E o Box Nº 43 com área útil de 9,00 m², área comum de 13,47 m² e área ideal no terreno de 1,800 m². Medindo o terreno em seu todo 17,13m de frente para a Rua Barão de Jaguará, 46,60m de um lado, 46,00m de outro e 21,80m nos fundos, com a área de 700,00 m², confrontando Americo Petrini, Plinio Bittencourt, Rafael Mauro Neto, Ighes Geysler e Francisco Zuppo.

06 de Setembro de 1978

Certifico que conforme habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal local de 17 de Janeiro de 1977 se constata que o Condomínio Moises Steinberg foi concluído.

3. VISTORIA

No dia 30 de Junho de 2022, as 14:30, foi realizada a vistoria pericial do imóvel no Edifício Moisés Steinberg, situado à Rua Barão de Jaguará, nº 460 – Centro, Campinas / SP – CEP 13015-000.

3.1. Áreas Comuns

O Edifício Moisés Steinberg é composto por 80 apartamentos, sendo esses divididos em 20 andares, cada um com 4 apartamentos. Há um letreiro com o nome do edifício na fachada do mesmo, com a identificação do condomínio 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. Ao lado há um portão eletrônico para via única de entrada e saída de veículos, com acesso às vagas de estacionamento do edifício.



Imagem 01: Fachada do Edifício Moisés Steinberg



Imagem 02: Fachada do Edifício Moisés Steinberg

Pelo portão social do edifício há um hall de entrada, onde fica localizada a portaria do condomínio, bem como ambientes de espera. Neste hall fica localizado também o espaço para as correspondências de cada apartamento. O edifício possui 2 elevadores, além de uma escadaria com acesso a todos os pavimentos. O condomínio não possui espaços de uso comum para lazer.



Imagem 03: Hall de entrada do condomínio



Imagem 04: Hall de entrada do condomínio



Imagem 05: Espaço para correspondências no hall de entrada do condomínio



Imagem 06: Elevadores do condomínio



Imagem 07: Escadaria de acesso aos pavimentos do condomínio

3.2. Box N° 43

Cada apartamento possui uma vaga de estacionamento. As vagas para veículos são organizadas em 3 pavimentos de garagem, localizadas logo acima do hall de entrada. O acesso a esses pavimentos de garagem é através de rampas circulares em volta dos elevadores e escadarias. Nesse ambiente fica localizado também o espaço onde o lixo é colocado. O Box N° 43 corresponde a vaga do Apartamento N° 62 e fica localizado no 2° andar de garagem (G2).



Imagem 08: Rampas circulares para entrada e saída de veículos nos pavimentos de garagem, com ambiente de elevadores, escadaria e coleta de lixo ao centro



Imagem 09: Local onde o lixo é colocado para coleta



Imagem 10: Pavimento G2, onde o Box N° 43 está localizado



Imagem 11: Ambiente dos pavimentos de garagem do condomínio



Imagem 12: Box N° 43, correspondente a vaga do Apartamento N° 62



Imagem 13: Box Nº 43, correspondente a vaga do Apartamento Nº 62

3.3. Apartamento Nº 62

O Apartamento nº 62 fica localizado no 6º andar do condomínio, na porção com vista para a frente do prédio. O apartamento possui duas entradas, sendo uma principal com acesso à sala, e outro de serviço, com acesso direto à cozinha.



Imagem 14: 6º andar do edifício, com indicação da localização dos apartamentos



Imagem 15: Portas de entrada do Apartamento Nº 62

Ao entrar pela porta principal do apartamento, é se deparado com o ambiente de sala. Mais aos fundos da sala, há uma pequena varanda com vista. Voltando à entrada principal, à direita, há o acesso para a cozinha, onde também se encontra a entrada de serviço ao apartamento. Seguindo pela cozinha, há a lavadeira, bem como também um lavabo.



Imagem 16: Ambiente de sala localizado na entrada principal do apartamento



Imagem 17: Varanda aos fundos da sala, com vista para a frente do prédio



Imagem 18: Cozinha do apartamento. À direita, entrada de serviço ao apartamento. À esquerda, acesso para a lavanderia.



Imagem 19: Cozinha do apartamento



Imagem 20: Lavadeira do apartamento, através do acesso pela cozinha



Imagem 21: Lavanderia do apartamento, com um posterior acesso ao lavabo



Imagem 22: Lavabo do apartamento

Voltando a entrada principal do apartamento, bem a frente, há um corredor com acesso aos quartos. São 3 quartos no total, sendo dois com entrada a esquerda pelo corredor, e um com entrada à direita. Bem aos fundos do corredor, há o banheiro principal compartilhado pelos quartos. Vale ressaltar que o quarto com entrada à direita pelo corredor possui uma outra porta com acesso ao lavabo do apartamento e, conseqüentemente, à lavanderia também.



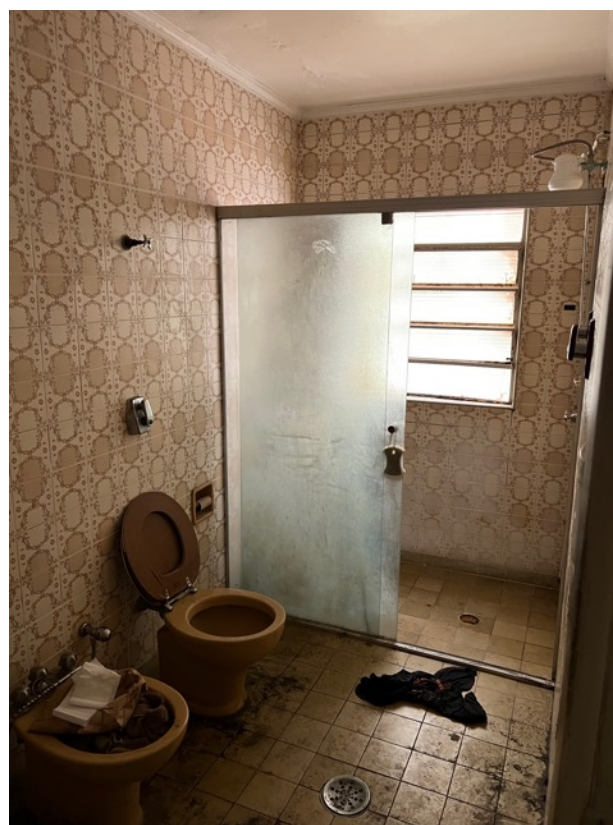
Imagem 23: Corredor de acesso aos quartos e banheiro



Imagem 24: Quarto localizado na primeira entrada à esquerda do corredor



Imagem 25: Quarto localizado na segunda entrada à esquerda do corredor



Imagens 26 e 27: Banheiro compartilhado localizado aos fundos do corredor



Imagem 28: Quarto localizado na entrada à direita do corredor



Imagem 29: Acesso ao quarto localizado à direita pelo corredor, pela lavanderia

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 0,95 (5% 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: Ed. Moisés Steinberg, Centro, Campinas

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

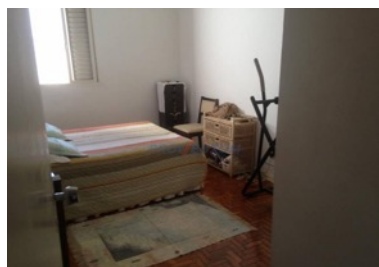
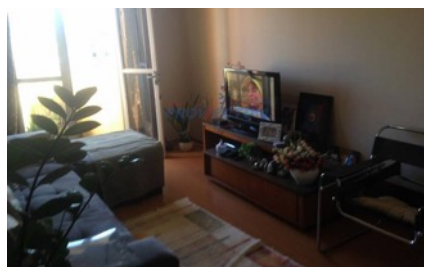
Metragem: 81,64 m²

Valor: R\$ 350.000,00

Anunciante: Rede Provectum – Proença

Telefone: (19) 2511-4111

Data da Pesquisa: 04/07/2022



4.2.2. Localização: Ed. Moisés Steinberg, Centro, Campinas

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

Metragem: 81,64 m²

Valor: R\$ 340.000,00

Anunciante: Off Imóveis Negócios Imob. LTDA

Telefone: (19) 33307-3777

Data da Pesquisa: 04/07/2022



4.2.3. Localização: Ed. Moisés Steinberg, Centro, Campinas

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

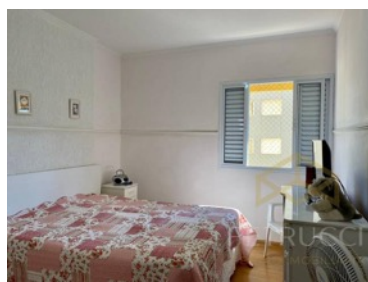
Metragem: 81,64 m²

Valor: R\$ 375.000,00

Anunciante: Ednilado R. Rodrigues

Telefone: (19) 97409-7395

Data da Pesquisa: 04/07/2022



4.2.4. Localização: Ed. Moisés Steinberg, Centro, Campinas

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

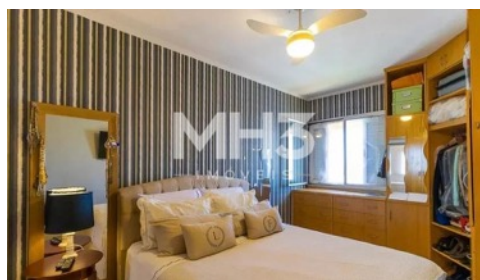
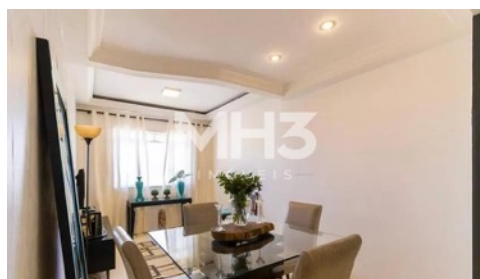
Metragem: 81,64 m²

Valor: R\$ 382.000,00

Anunciante: MH3 Imóveis

Telefone: (19) 99797-9778

Data da Pesquisa: 04/07/2022



4.2.5. Localização: Ed. Moisés Steinberg, Centro, Campinas

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

Metragem: 81,64 m²

Valor: R\$ 315.000,00

Anunciante: Link Corretores Associados LTDA

Telefone: (19) 3397-5995

Data da Pesquisa: 04/07/2022



4.2.6. Localização: Ed. Moisés Steinberg, Centro, Campinas

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

Metragem: 81,64 m²

Valor: R\$ 355.000,00

Anunciante: CMB Imóveis e Adm. Cond. LTDA

Telefone: (19) 3202-4111

Data da Pesquisa: 04/07/2022



4.2.7. Localização: Ed. Moisés Steinberg, Centro, Campinas

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

Metragem: 81,64 m²

Valor: R\$ 349.000,00

Anunciante: Pleno Imóveis Filial

Telefone: (19) 3254-5800

Data da Pesquisa: 04/07/2022



4.2.8. Localização: Ed. Moisés Steinberg, Centro, Campinas

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

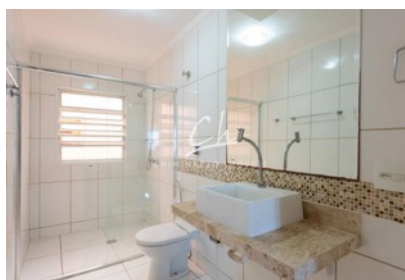
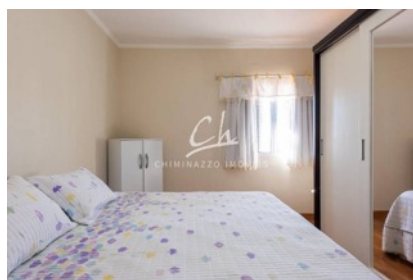
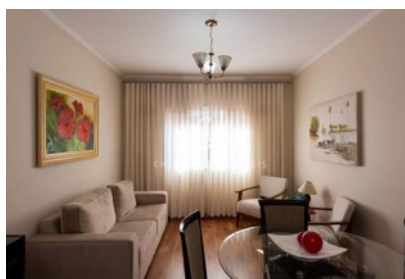
Metragem: 81,64 m²

Valor: R\$ 360.000,00

Anunciante: Chiminazzo Imóveis

Telefone: (19) 3735-5700

Data da Pesquisa: 04/07/2022





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	ED. MOISÉS STEINBERG, CENTRO, CAMPINAS	81,64	350.000,00	4.287,11	0,95	1,00	1,00	1,00	4.072,76
2	ED. MOISÉS STEINBERG, CENTRO, CAMPINAS	81,64	340.000,00	4.164,63	0,95	1,00	1,00	1,00	3.956,39
3	ED. MOISÉS STEINBERG, CENTRO, CAMPINAS	81,64	375.000,00	4.593,34	0,95	1,00	1,00	1,00	4.363,67
4	ED. MOISÉS STEINBERG, CENTRO, CAMPINAS	81,64	382.000,00	4.679,08	0,95	1,00	1,00	1,00	4.445,12
5	ED. MOISÉS STEINBERG, CENTRO, CAMPINAS	81,64	315.000,00	3.858,40	0,95	1,00	1,00	1,00	3.665,48
6	ED. MOISÉS STEINBERG, CENTRO, CAMPINAS	81,64	355.000,00	4.348,36	0,95	1,00	1,00	1,00	4.130,94
7	ED. MOISÉS STEINBERG, CENTRO, CAMPINAS	81,64	349.000,00	4.274,87	0,95	1,00	1,00	1,00	4.061,12
8	ED. MOISÉS STEINBERG, CENTRO, CAMPINAS	81,64	360.000,00	4.409,60	0,95	1,00	1,00	1,00	4.189,12
									4.110,58

4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 4.110,58**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

APT Nº 62 e Box Nº 43 (Matricula 7.928, 3º CRI de Campinas)

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

$$V_{IMÓVEL} = 81,64 \times R\$ 4.110,58$$

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 335.587,75$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

$$V_{IMÓVEL} = R\$ 335.000,00$$

(trezentos e trinta e cinco mil reais)

5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 25 (vinte e cinco) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 04 de Julho de 2022



AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464