

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVIL DA COMARCA DE CAMPINAS, SÃO PAULO.

Ref.- PROCESSO 0004032-26.2014.8.26.0659 - CARTA PRECATÓRIA N. 1811/14

REQUERENTE: VERA LUCIA DA SILVA

REQUERIDAS: A & W COMERCIO DE REVESTIMENTOS LTDA

ALESSANDRO MARTINS, brasileiro, solteiro, perito avaliador imobiliário, inscrito no CNAI sob o nº 007987, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, após haver procedido às necessárias diligências, exames e estudos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado neste:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

para submetê-lo à apreciação das partes e de Vossa Excelência pedindo sua juntada.

Termos em que, p. deferimento.

Campinas, 11 de abril de 2015.



ALESSANDRO MARTINS

PERITO JUDICIAL

CNAI: 007987

CRECI - 119638

SUMÁRIO

1. HISTÓRICO DA AÇÃO E OBJETIVO DO LAUDO	3
2. DAS DILIGÊNCIAS E DAS VISTORIAS	3
3. DO IMÓVEL 1	4
3.1 LOCALIZAÇÃO	4
3.2 INFRAESTRUTURA	5
3.3 DO LOGRADOURO	5
3.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5/6
3.5 REGISTRO FOTOGRÁFICO	6/13
4. MÉTODO AVALIATÓRIO	14
4.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO	14
4.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS	15
4.3 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS	16
4.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	17
4.5 ELEMENTOS COMPARATIVOS	17
4.6 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS	20
5. CONCLUSÃO	21/22
6. DO IMÓVEL 2	22
6.1 LOCALIZAÇÃO	22
6.2 INFRAESTRUTURA	23
6.3 DO LOGRADOURO	23
6.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	23
6.5 REGISTRO FOTOGRÁFICO	24/30
7. MÉTODO AVALIATÓRIO	30/31
7.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO	31
7.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS	31
7.3 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS	32
7.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	33
7.5 ELEMENTOS COMPARATIVOS	34
7.6 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS	36
8. CONCLUSÃO	38
9. QUADRO RESUMO	38
10. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS	39
11. ENCERRAMENTO	39

910
117
@

1. HISTÓRICO DA AÇÃO E OBJETIVO DO LAUDO

Trata-se de carta precatória expedida nos autos do processo 0001814-38.2003.8.26.0650, em trâmite pela 2ª Vara da comarca de Valinhos, São Paulo, com a finalidade de realizar a avaliação dos imóveis penhorados naqueles autos.

Com efeito, o presente laudo tem por objetivo estabelecer o valor de compra/venda dos imóveis situados na Rua Elias Oliveira Sabóia, nº 236, Jardim Santa Eudóxia, Campinas, São Paulo, e na Rua Capistrano De Abreu, nº 342, Jardim Proença, Campinas, São Paulo.

As partes não apresentaram quesitos tampouco assistentes técnicos.

2. DAS DILIGÊNCIAS E DAS VISTORIAS

Em 08 de abril de 2015, por volta das 13h00m realizei a vistoria no imóvel situado na Rua Capistrano de Abreu, 342, Campinas, SP, tendo sido recebido e acompanhado pelo Sr. Daniel, filho do Sr. Azael Lourenço Júnior.

Em relação ao imóvel situado na Rua Elias de Oliveira Sabóia, 236, Campinas, SP, foi necessário reagendar a vistoria para a data de 11 de abril de 2015 eis que por ocasião da primeira diligência agendada o Sr. Daniel não possuía consigo as chaves deste imóvel e o mesmo encontrava-se fechado.

Com efeito, na data de 11 de abril de 2015, por volta das 12h00m realizei a vistoria no imóvel situado na Rua Elias de Oliveira Sabóia, 236, Campinas, SP, tendo sido recebido e acompanhado pelo Sr. Azael Lourenço Júnior.

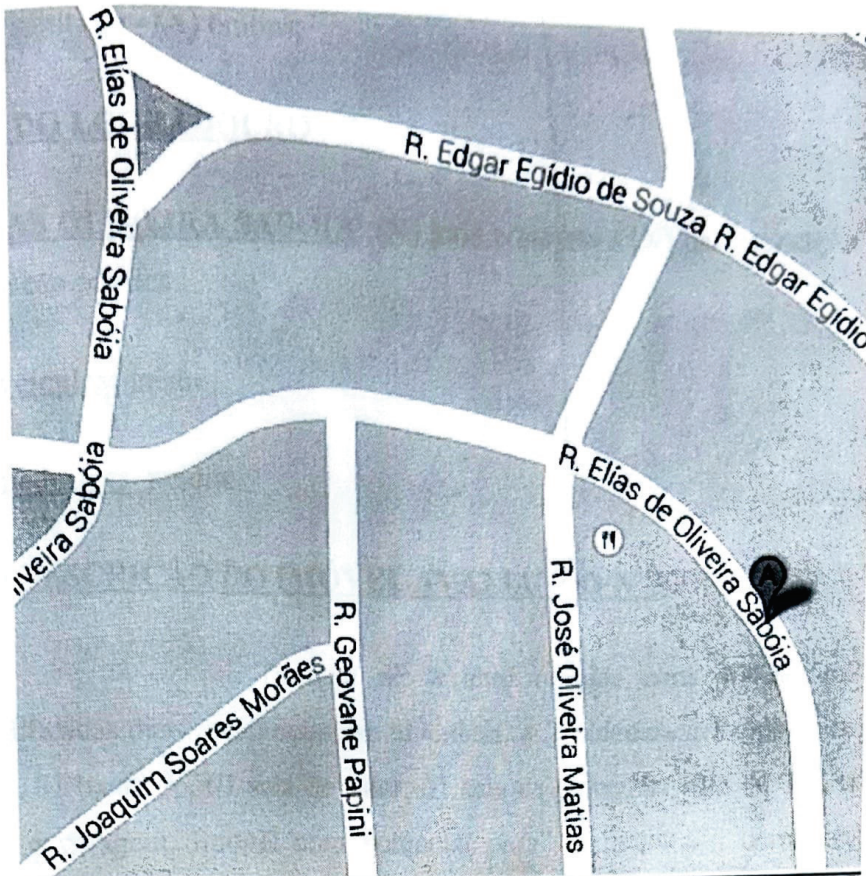
Durante a vistoria realizei exame circunstanciado dos imóveis, coletando todos os dados necessários para a execução do laudo de avaliação com registro fotográfico.

Apesar de devidamente intimados os patronos das partes deixaram de acompanhar a diligência.

22
619
119

3. DO IMÓVEL 1

3.1 LOCALIZAÇÃO



123
23

3.2 INFRAESTRUTURA

Serviços públicos: (X) água - (X) energia elétrica - (X) telefone - (X) coleta de lixo - (X) esgoto sanitário - (X) ônibus;

3.3 DO LOGRADOURO

RUA ELIAS OLIVEIRA SABÓIA: (X) guia e sarjeta - (X) pavimentação asfáltica - (X) iluminação pública.

Fluxo de veículos: médio;

Fluxo de pedestres: médio.

3.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO Nº 1

Trata-se de terreno regular com 404,80 m² no qual existem edificadas duas residências em alvenaria. A residência principal é composta de 02 quartos, 01 banheiro, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 sala de TV, 01 cozinha, lavanderia e garagem. Imóvel com potencial para ser explorado comercialmente. A residência aos fundos é composta de 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha e lavanderia.

Área construída: 229,01 m²;

Área do terreno: 404,80 m².

Em relação a primeira residência, temos:

Piso: Cerâmico (banheiro), Ladrilho (na cozinha, lavanderia e sala de jantar) e madeira (sala de estar, sala de TV e quartos).

Paredes: Azulejo e pintura látex (cozinha, banheiro e sala de jantar) e pintura em látex (sala de estar, sala de TV e quartos).

Cobertura: Cobertura com telhas cerâmicas.

Idade do Imóvel: aproximadamente 40 anos.

Estado de conservação: Bom estado de conservação, necessitando de reparos simples.

94
121
R

Em relação a segunda residência, temos:

Piso: Cerâmico (na cozinha) e pedra ardósia (sala e quartos).

Paredes: Pintura em látex (cozinha, sala e quartos).

Cobertura: Cobertura com telhas cerâmicas e telhas brasilit.

Idade do Imóvel: aproximadamente 40 anos.

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples e importantes.

3.5 REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Vista externa do imóvel.

AS
y

122
©



Foto 2: Fachada do imóvel.

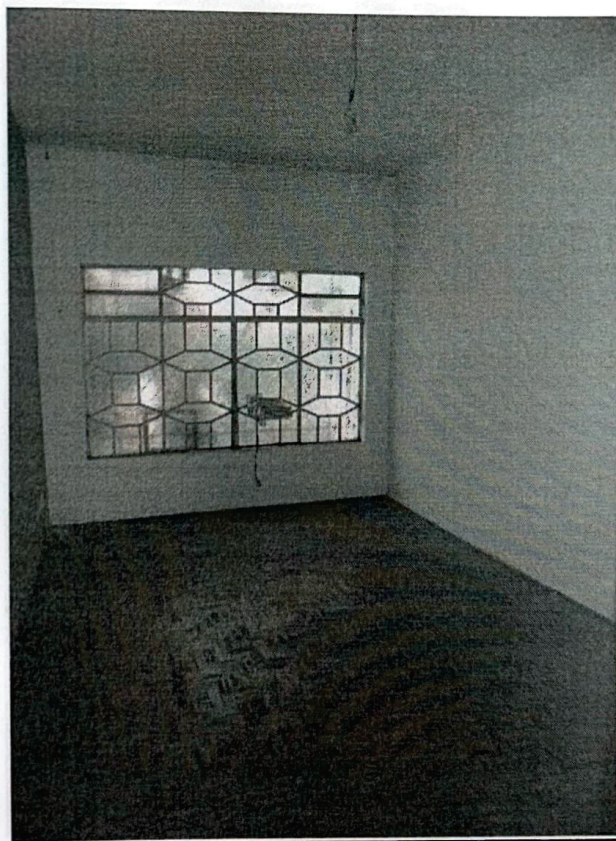


Foto 3: sala de TV.

9/6
123
Ⓢ

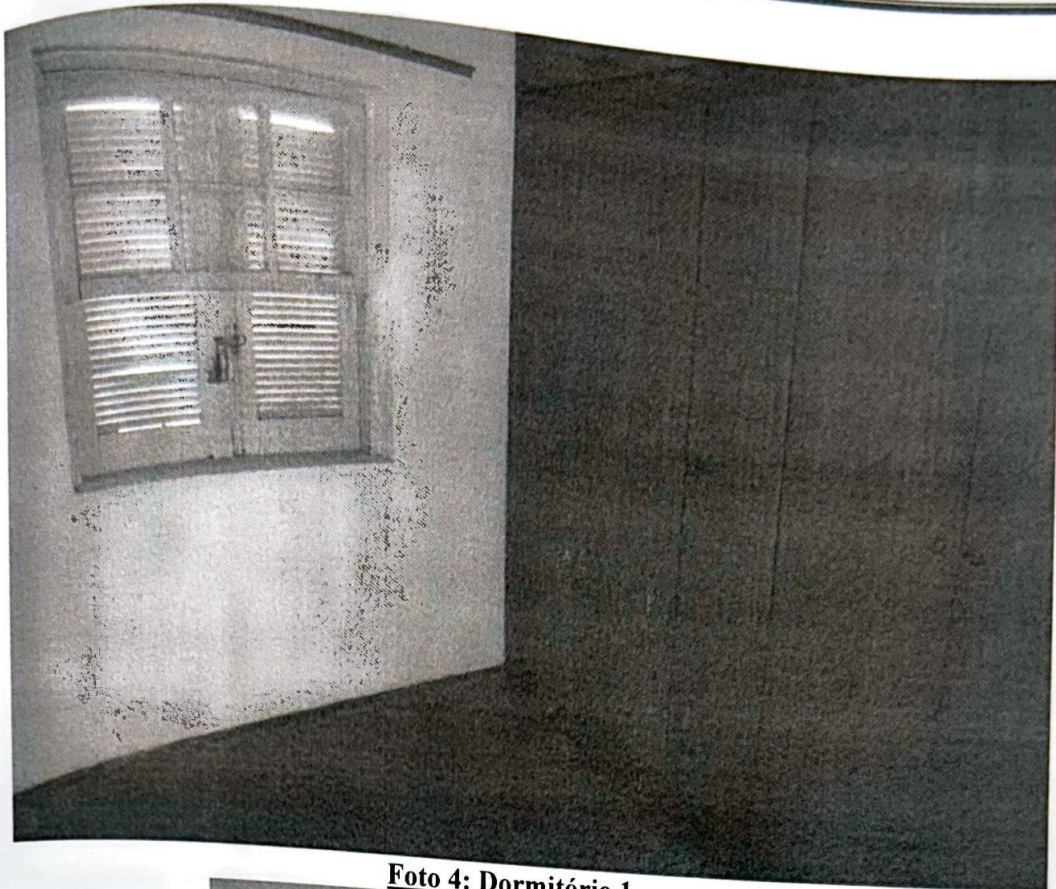


Foto 4: Dormitório 1.

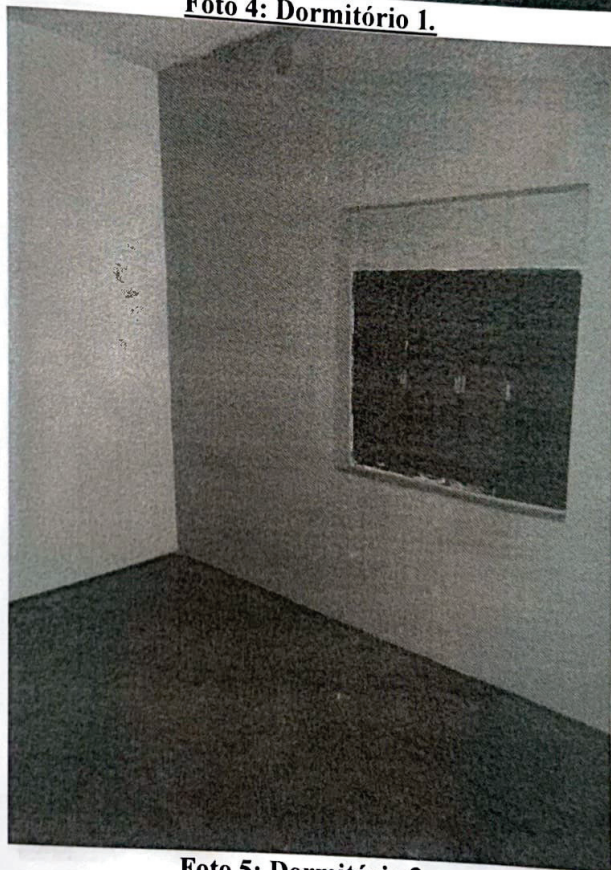


Foto 5: Dormitório 2.

92
29



Foto 6: banheiro.

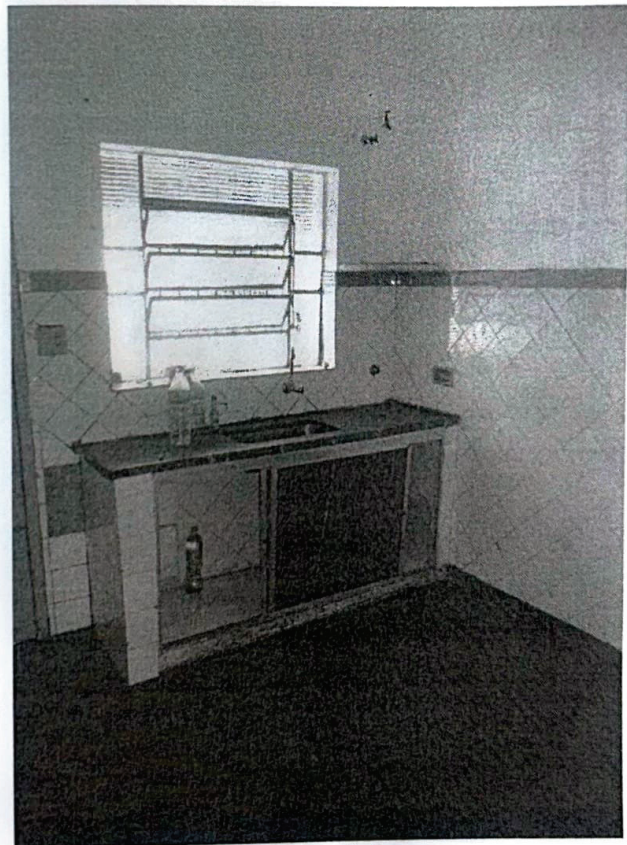


Foto 7: cozinha.

025
99

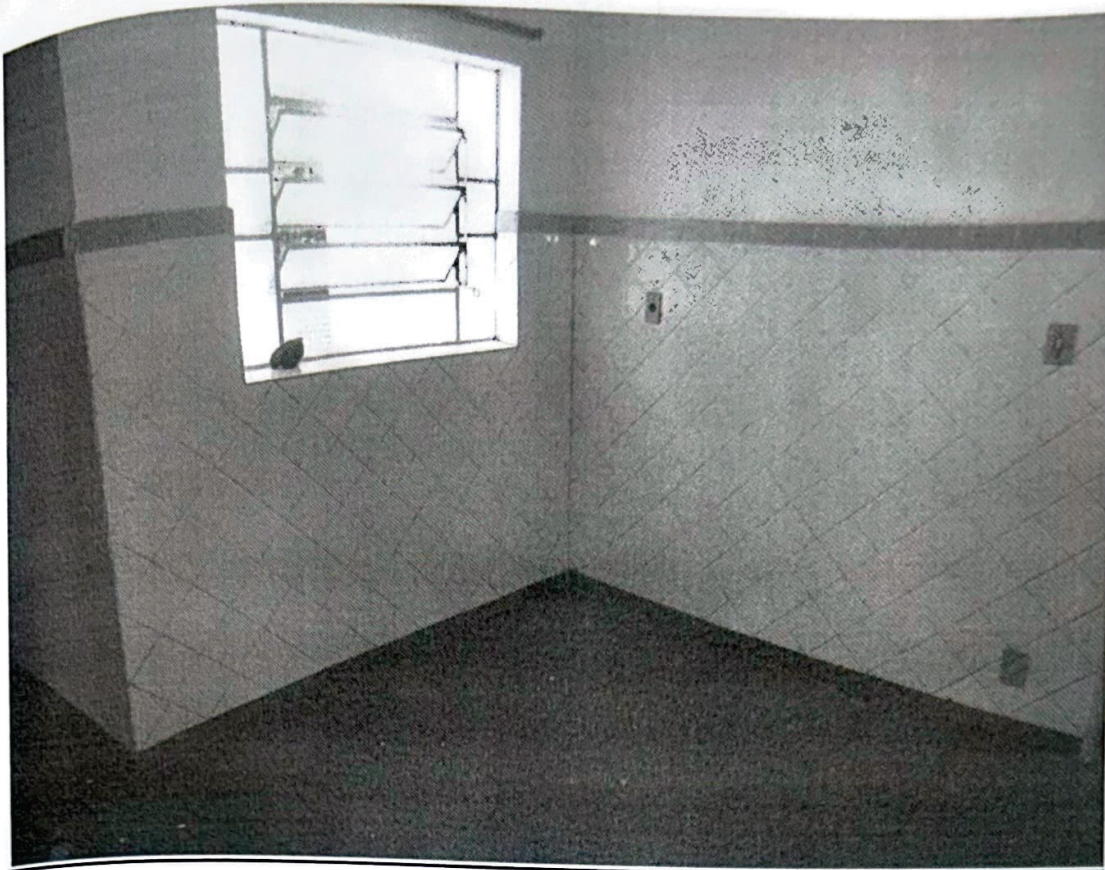


Foto 8: sala de jantar.



Foto 9 : lavanderia.

99
126
©



Foto 10: quintal.



Foto 11: Fachada da residência aos fundos.

100
127
P



Foto 12: cozinha.

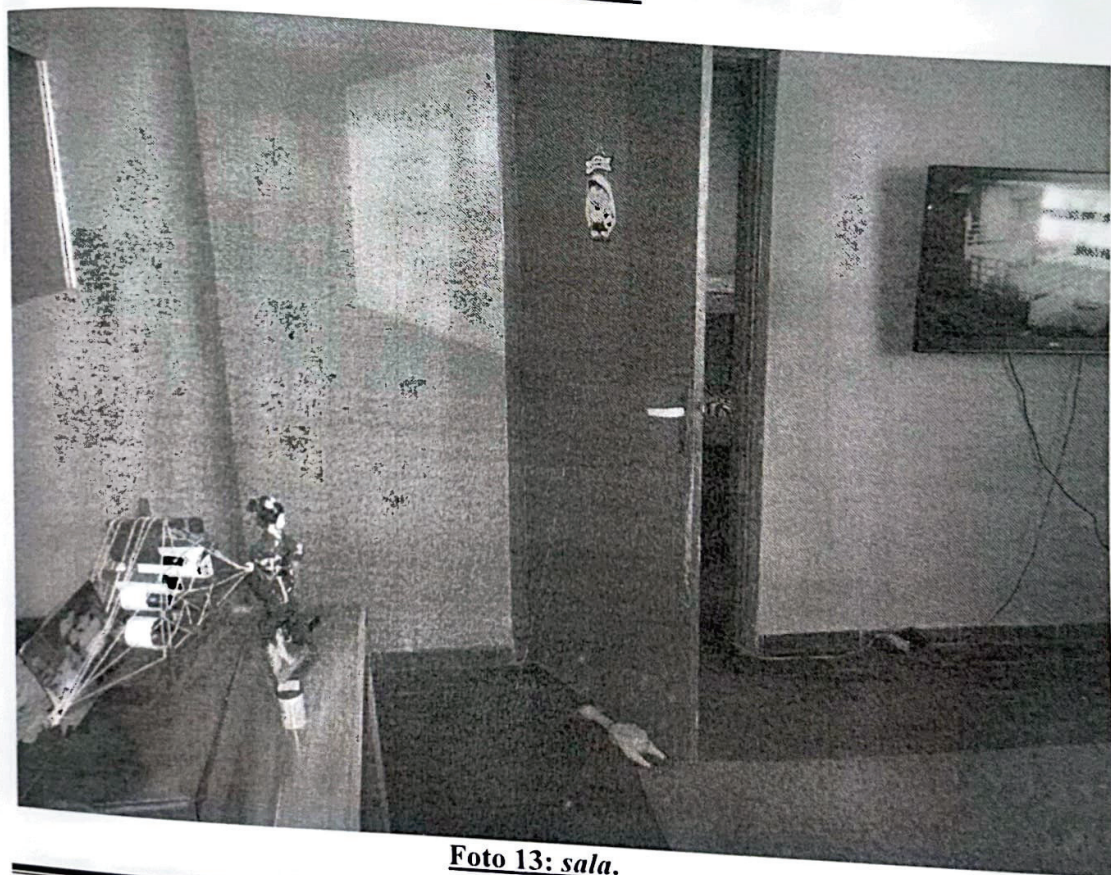


Foto 13: sala.

101
128
C



Foto 14: dormitório 1.

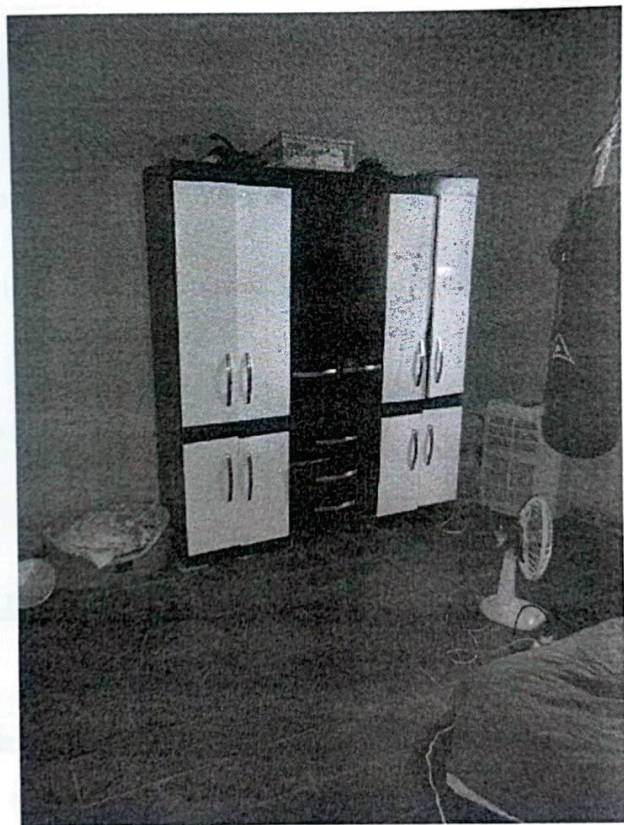


Foto 15: dormitório 2.

4. MÉTODO AVALIATÓRIO

A metodologia básica aplicada foi a do método comparativo dos dados do mercado, definido pela norma NBR 14653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Com efeito, visando apurar com precisão o valor dos imóveis a serem avaliados dividimos nosso trabalho em duas etapas, eis que inicialmente procederemos a avaliação dos terrenos e posteriormente as suas benfeitorias, obtendo assim o valor total dos imóveis.

Desta forma, a presente avaliação seguirá a seguinte forma de cálculo:

Para calcular o valor dos terrenos dos imóveis, utilizarei a formula a seguir: $V_t = A_t \times v$

Onde: V_t = valor total do terreno; A_t = área do terreno; v = valor unitário básico de terreno por metro quadrado.

Portanto: $V_t = a_t \times v$;

Para calcular as benfeitorias existentes no imóvel, utilizarei a formula a seguir: $V_c = V_b \times A$

Onde: V_c = valor total das benfeitorias; V_b = valor unitário da construção; A = área da construção

Portanto: $V_c = V_b \times A$;

4.1 AValiação DO TERRENO

Conforme alhures salientado inicialmente procederemos a avaliação do terreno do imóvel e para este fim selecionamos os 3 (três) paradigmas a seguir descritos:

102
292
2

193
130
@

4.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS:

COMPARATIVO Nº 1:



Filial: Unidade Guanabara
Telefone: (19)3322-3800

Jardim Itaipava - Campinas/SP

Valor de venda: R\$ 180.000,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

- Água
- Pavimentação
- Esgoto
- Energia elétrica

Área

- 300,00 m² área terreno

Descrição

Excelente terreno residencial e comercial em avenida, com 300 metros com pequeno adive, todo murado, menos da frente, ótimo local.

Maiores informações com Dorival pelos telefone 19-99160-1692 claro e 19-98155-8120 TIM e ou Dorival@dlange.com.br

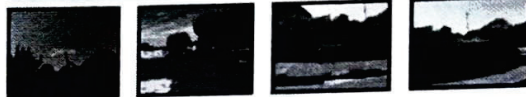
Curtir 0

Tweetar 0

ID do Imóvel TE2368

Com efeito, temos que o valor do m2 do comparativo nº 1 é igual a **R\$ 600,00 (seiscentos reais)**.

COMPARATIVO Nº 2:



Ficha técnica

Área

380,00 m² área terreno

Descrição

Excelente terreno de esquina todo cercado com 380m² valor R\$ 240mil

Outras informações

Valor de venda: R\$ 240.000,00

Com efeito, temos que o valor do m2 do comparativo nº 2 é igual a **R\$ 632,00 (seiscentos e trinta e dois reais)**.

COMPARATIVO Nº 3:

Jardim Baroneza - Campinas / SP
Valor de Venda: R\$ 180.000,00

104
131
C



Dormitório(s) sendo Suite(s)

Terreno em ótima localização, 325 m², plano.

Com efeito, temos que o valor do m² do comparativo nº 3 é igual a **RS 554,00 (quinhentos e cinquenta e quatro reais)**.

4.3 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS

Considerando as informações acima coletadas podemos obter o valor médio do m² praticado pelo mercado em relação ao terreno na região em que se situa o imóvel objeto da presente avaliação.

Desta forma, apresentamos a tabela abaixo com as informações necessárias para identificar os elementos comparativos, conforme segue:

145
132
CP

SITUAÇÃO PARADIGMAS

<u>Elemento comparativo</u>	<u>Imobiliária</u>	<u>Área</u>	<u>Valor m2</u>
<u>01</u>	D Lange Tel.: 3322-3800	<u>300m2</u>	<u>R\$ 600,00</u>
<u>02</u>	Soberana Tel.: 3737-5050	<u>380m2</u>	<u>R\$ 632,00</u>
<u>03</u>	Casteleti Imóveis Tel.: 99325-8875	<u>325m2</u>	<u>R\$ 554,00</u>

Com efeito, o valor do m2 ofertado pelos paradigmas selecionados correspondem respectivamente à:

- 1º comparativo: R\$ 600,00 (seiscentos reais);
- 2º comparativo: R\$ 632,00 (seiscentos e trinta e dois reais);
- 3º comparativo: R\$ 554,00 (quinhentos e cinquenta e quatro reais);

Assim, o valor médio do metro quadrado praticado pelo mercado na região é correspondente a R\$ 595,33 (quinhentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos).

Assim, considerando o valor do m2 praticado na região e tendo em vista que o terreno do imóvel em avaliação possui área total de 404,80 m2, temos que o valor para compra/venda do terreno é correspondente à R\$ 240.989,58 (duzentos e quarenta mil, novecientos e oitenta e nove reais e cinquenta e oito centavos).

4.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

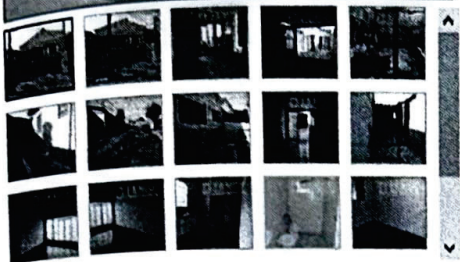
Tendo sido realizada a avaliação do terreno compete realizar a avaliação das benfeitorias existentes para obtenção do valor total do imóvel.


4.5 ELEMENTOS COMPARATIVOS:

196
137
C

descritos:

COMPARATIVO Nº 1:



 CORRETOR - CRECI 33626
Gilberto
(19) 9910-76832
gilberto@diange.com.br
Página do corretor
Filial: Unidade Guanabara
Telefone: (19)3322-3800

ICIAL 1 - Microsoft Word



Jardim Baroneza - Campinas/SP

O do imóvet CA6689

Valor de venda: R\$ 360.000,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

- 5 Vagas
- TV a cabo
- Água
- Esgoto
- Pavimentação
- Energia elétrica

Serviços

- Copa

Social

- 1 Sala(s)

Íntima

- 2 Dormitórios
- 1 Banheiro(s)

Área

- 161,00 m² área construída
- 345,00 m² área terreno

Piso

- Taco de madeira

Descrição

Casa em boa localização, frente e fundos, ótima para renda, contendo garagem 5 carros + 2 descobertos, sala grande, 2 dormitórios amplos, cozinha ampla, área de serviço fechada, quarto de despejo.

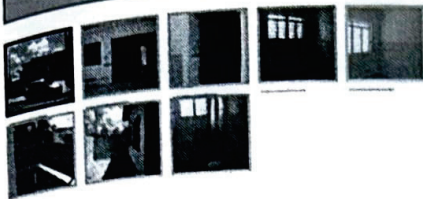
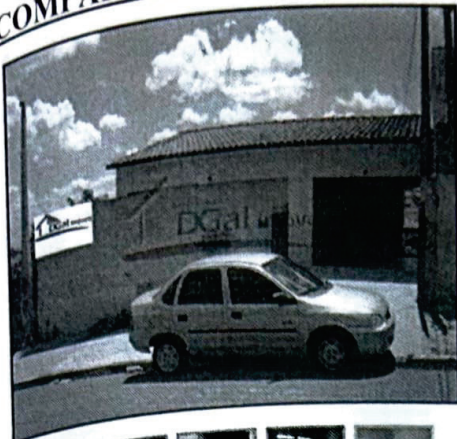
Fundos: 1 dormitório, sala, cozinha, wc e quintal

Com efeito, considerando que o valor médio do m2 do terreno na região corresponde à R\$ 595,33 (quinhentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 1 seu terreno é avaliado em R\$ 205.388,85 e, conseqüentemente, o valor de sua edificação corresponde à R\$ 154.611,15.

Desta forma, temos que o valor do custo por m2 da construção corresponde à **R\$ 960,00 (novecentos e sessenta reais)**.

107
134
G

COMPARATIVO Nº 2:



PAUSE PLAY

Jardim Santa Eudóxia - Campinas/SP

ID do Imóvel CA0330

Valor de venda: R\$ 280.000,00

Ficha Técnica

Infraestrutura

3 Vagas
Água
Energia elétrica

Esgoto
Pavimentação

Serviços

Copa
Lavanderia

Cozinha
Área de Serviço

Social

1 Sala(s)

Íntima

3 Dormitórios

1 Banheiro(s)

Área

92,00 m² área construída

275,00 m² área terreno

Piso

Cerâmica

Descrição

Casa com 3 dormitórios, sala ampla, cozinha espaçosa, quintal com belíssima vista, 3 vagas de garagem.

Aceita financiamento e FGTS.

Agende sua visita. 3029-0774

Com efeito, considerando que o valor médio do m2 do terreno na região corresponde à R\$ 595,33 (quinhentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 2 seu terreno é avaliado em R\$ 163.715,75 e, conseqüentemente, o valor de sua edificação corresponde à R\$ 96.284,25.

Desta forma, temos que o valor do custo por m2 da construção corresponde à R\$ 1.046,00 (um mil e quarenta e seis reais).

COMPARATIVO Nº 3:



108
135
W

Ficha técnica
 Infraestrutura
 10 Vagas
 Esgoto
 Água
 Pavimentação
 Energia elétrica

Serviços
 Cozinha
 Lavanderia
 Área de Serviço

Lazer
 Quintal

Social
 1 Sala(s)

Íntima
 3 Dormitórios, Sendo 1
 suite
 2 Banheiro(s)

Área
 112,00 m² área construída
 300,00 m² área terreno

Descrição

Excelente casa térrea totalmente reformada com três dormitórios sendo uma suite, sala de jantar, sala de tv, cozinha com armários, lavanderia, quintal garagem para varios carros.

Outras Informações

Valor de venda: R\$ 295.000,00

Com efeito, considerando que o valor médio do m2 do terreno na região corresponde à R\$ 595,33 (quinhentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 3 seu terreno é avaliado em R\$ 178.599,00 e, conseqüentemente, o valor de sua edificação corresponde à R\$ 116.401,00.

Desta forma, temos que o valor do custo por m2 da construção corresponde à **R\$ 1.039,00 (um mil, trinta e nove reais)**.

4.6 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS

Considerando as informações acima coletadas obtivemos a média do custo de construção por metro quadrado, o que permite auferir o valor das edificações existentes no imóvel a ser avaliado.

Desta forma, apresentamos a tabela abaixo com as informações necessárias para identificar os elementos comparativos, conforme segue:

109
136
2

SITUAÇÃO PARADIGMAS

Elemento comparativo	Imobiliária	Área construída	Valor m2 (construção)
01	D Lange Tel.: 3322-3800	161m2	R\$ 960,00
02	D Gal Imóveis Tel.: 3029-0774	92m2	R\$ 1.046,00
03	Soberana Tel.: 3737-5050	112m2	R\$ 1.039,00

Com efeito, o valor da construção por m2 dos paradigmas selecionados correspondem respectivamente à:

- 1º comparativo: **R\$ 960,00 (novecentos e sessenta reais);**
- 2º comparativo: **R\$ 1.046,00 (um mil e quarenta e seis reais);**
- 3º comparativo: **R\$ 1.039,00 (um mil, trinta e nove reais);**

Assim, o valor médio da construção por metro quadrado é correspondente a **R\$ 1.015,00 (um mil e quinze reais).**

Com efeito, para calcular o valor das benfeitorias existente no imóvel utilizaremos a formula a seguir: $V_c = V_b \times A$

Onde: V_c = valor total das benfeitorias; V_b = valor unitário da construção; A = área da construção; Portanto: $V_c = V_b \times A$;

$$V_c = R\$ 1.015,00 \text{ m}^2 \times 229,01 \text{ m}^2;$$

$$V_c = R\$ 232.445,15 \text{ (duzentos e trinta e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e quinze centavos).}$$

5. CONCLUSÃO

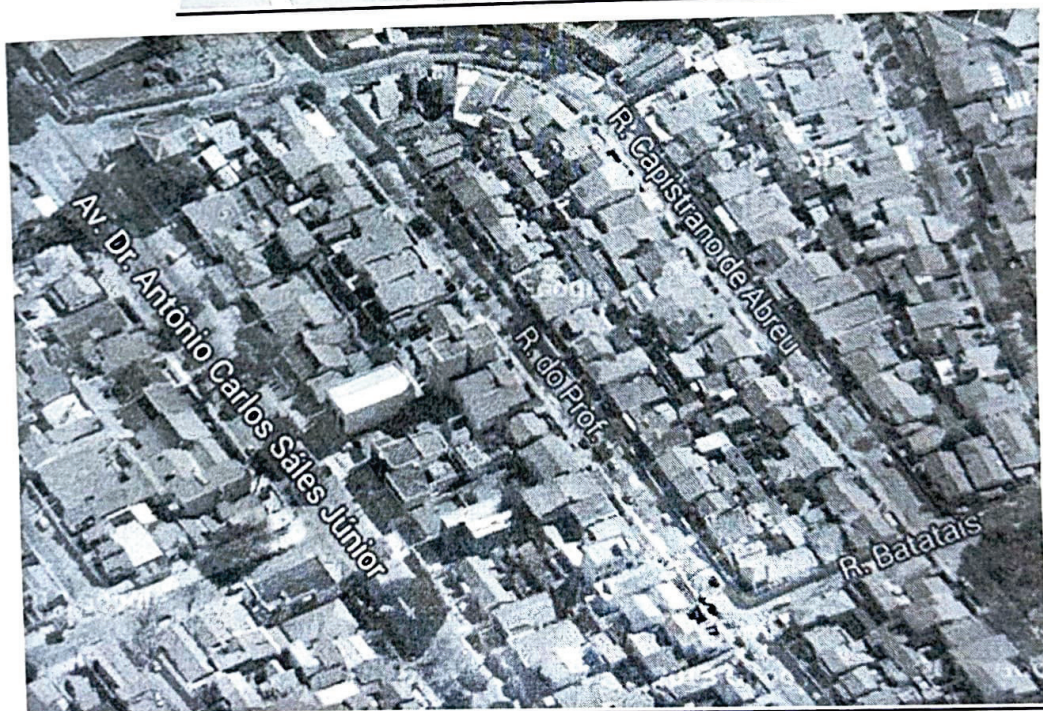
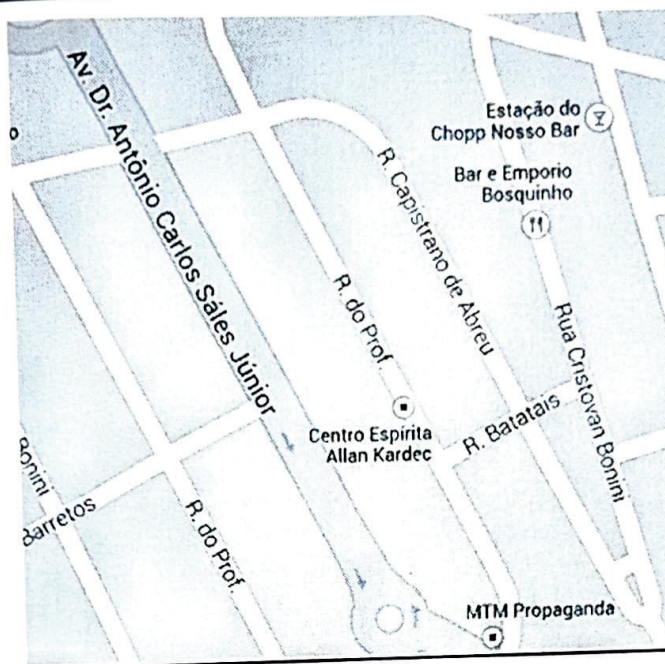
Considerando os dados acima obtidos podemos auferir o valor total do imóvel objeto da presente avaliação, conforme segue:

110
137
P

Com efeito, o valor do terreno de R\$ 240.989,58 (duzentos e quarenta mil, noventa e oito e nove reais e cinquenta e oito centavos) (item 4.3) acrescido do valor da construção de R\$ 232.445,15 (duzentos e trinta e dois mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e quinze centavos) resulta no valor total do imóvel 1 que corresponde à **R\$ 473.434,73 (quatrocentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos).**

6. DO IMÓVEL 2

6.1 LOCALIZAÇÃO



6.2 INFRAESTRUTURA

Serviços públicos: (X) água - (X) energia elétrica - (X) telefone - (X) coleta de lixo - (X) esgoto sanitário - (X) ônibus;

6.3 DO LOGRADOURO

RUA CAPISTRANO DE ABREU: (X) guia e sarjeta - (X) pavimentação asfáltica - (X) iluminação pública.

Fluxo de veículos: baixo

Fluxo de pedestres: baixo

6.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO Nº 1

Trata-se de terreno regular com 315 m² no qual existe edificado uma residência em alvenaria composta de 02 quartos, 01 banheiro, 01 sala de estar, 01 cozinha, lavanderia e garagem.

Área contruída: 89,30 m²;

Área do terreno: 315,00 m².

Piso: Cerâmico (na cozinha e banheiros) e pedra ardósia (sala e quartos).

Paredes: Azulejo e pintura látex (na cozinha e banheiros) e pintura em látex (sala de estar e quartos).

Cobertura: Cobertura com telhas cerâmicas e telhas brasilit.

Idade do Imóvel: aproximadamente 60 anos.

Estado geral do imóvel: Necessitando de reparos importantes.

138
Z

6.5 REGISTRO FOTOGRÁFICO

139
72



Foto 1: Vista externa do imóvel.



Foto 2: Vista externa do imóvel (ângulo oposto).

113
140
©

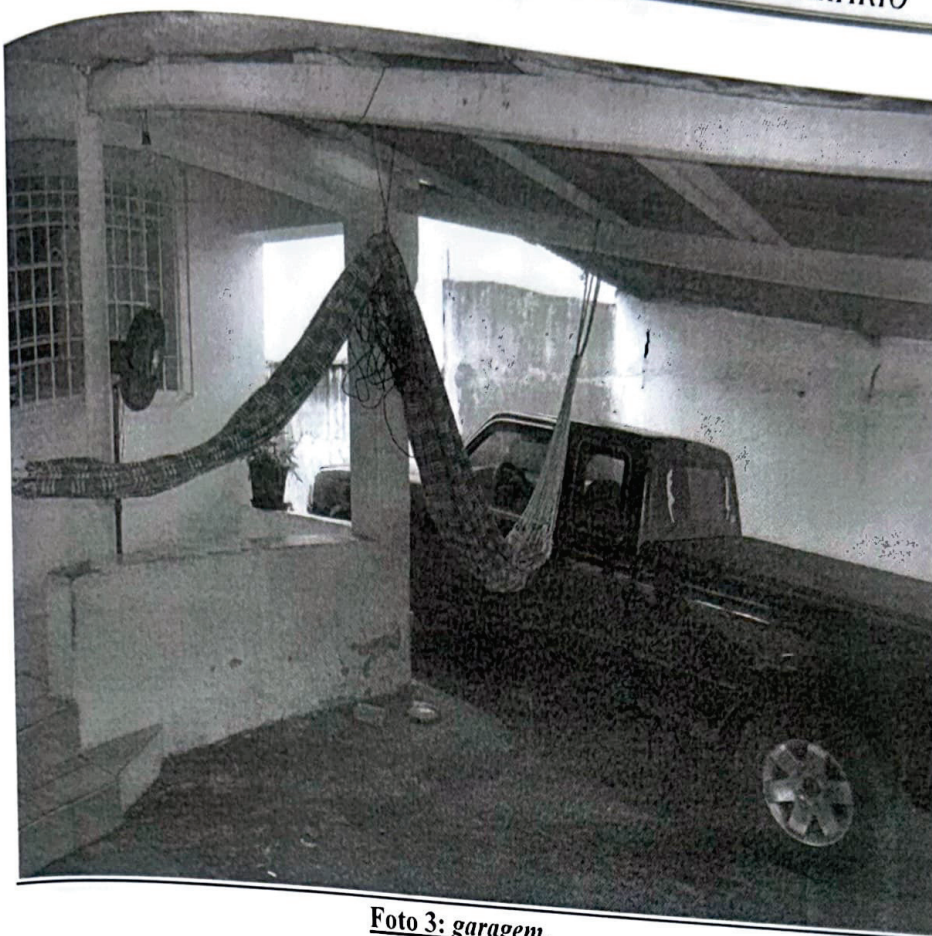


Foto 3: garagem.

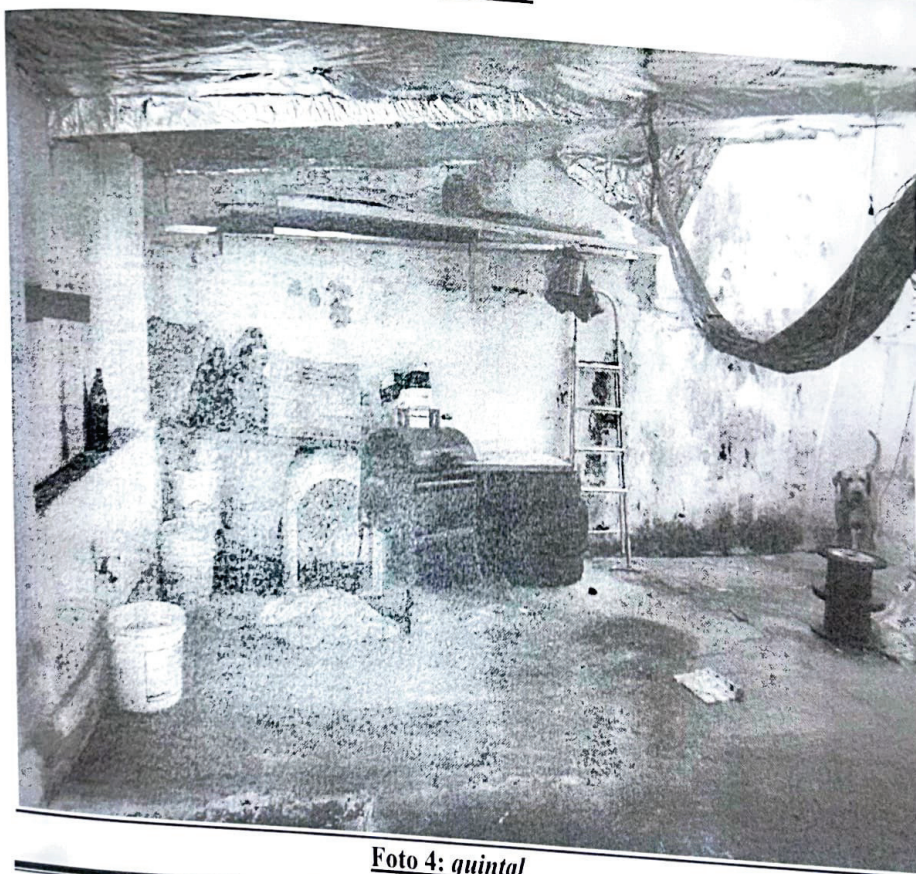
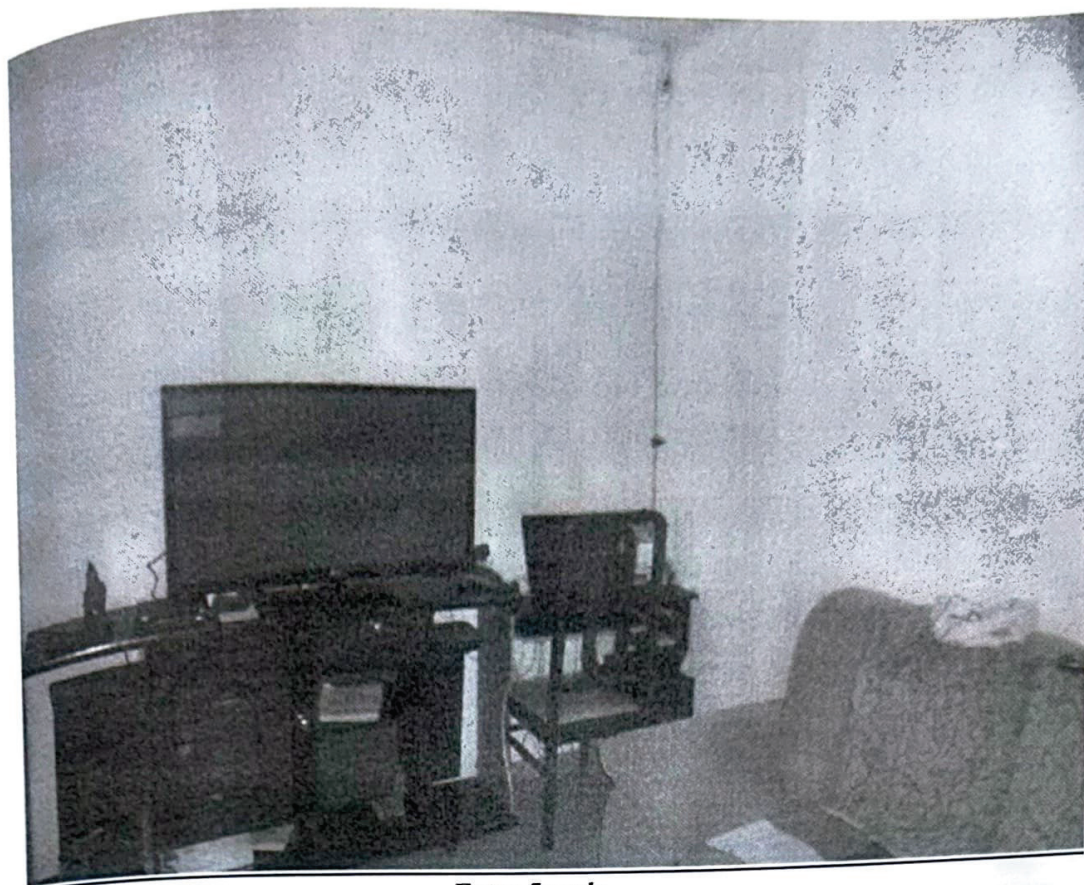


Foto 4: quintal

114
14
15



Fotos 5: sala.



Foto 6: Banheiro.

115
142
C

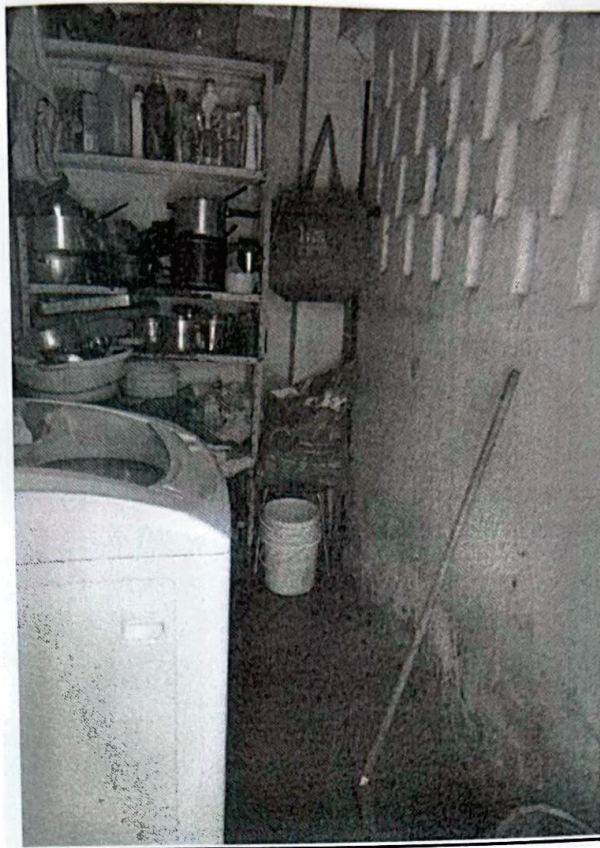


Fotos 7: cozinha.



Fotos 8: cozinha.

176
143
Cp



Fotos 9: Lavanderia.



Fotos 10: área de serviço.

117
144
@



Foto 11: Dormitório 1.



Foto 12: Dormitório 1.

146/172
@



Foto 11: Dormitório 1.



Foto 12: Dormitório 1.

178

145
Ⓢ

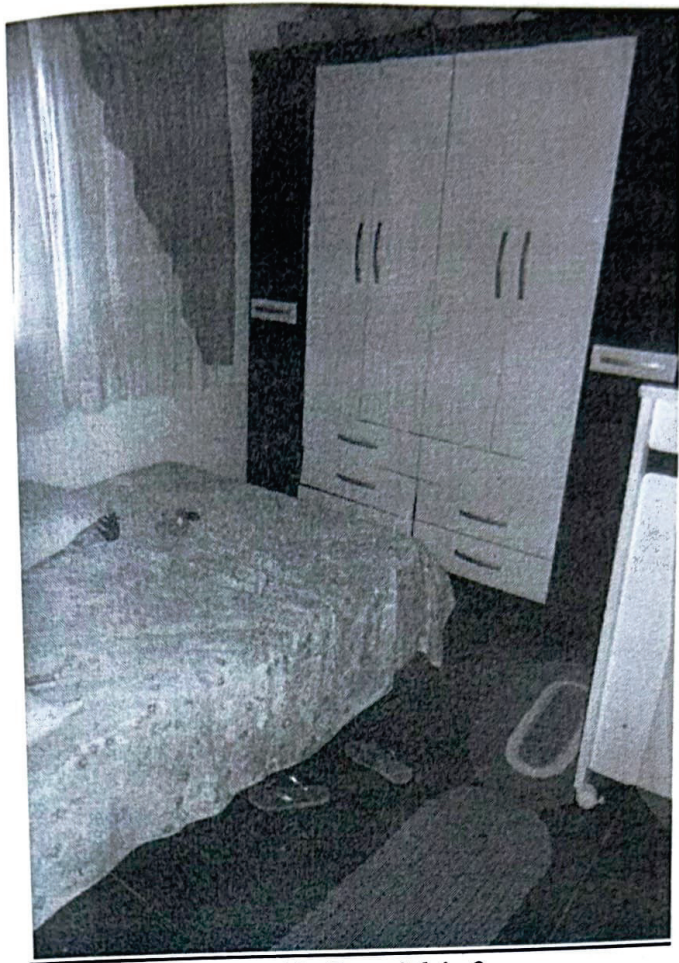


Foto 13: Dormitório 2.

7. MÉTODO AVALIATÓRIO

A metodologia básica aplicada foi a do método comparativo dos dados do mercado, definido pela norma NBR 14653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Com efeito, visando apurar com precisão o valor dos imóveis a serem avaliados dividimos nosso trabalho em duas etapas, eis que inicialmente procederemos a avaliação dos terrenos e posteriormente as suas benfeitorias, obtendo assim o valor total dos imóveis.

Desta forma, a presente avaliação seguirá a seguinte forma de cálculo:

Para calcular o valor dos terrenos dos imóveis, utilizarei a formula a seguir: $Vt = At \times v$

ALESSANDRO MARTINS - PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Onde: V_t = valor total do terreno; A_t = área do terreno; v = valor unitário básico de terreno por metro quadrado; Portanto: $V_t = a_t \times v$;

Para calcular as benfeitorias existentes no imóvel, utilizarei a formula a seguir: $V_c = V_b \times A$

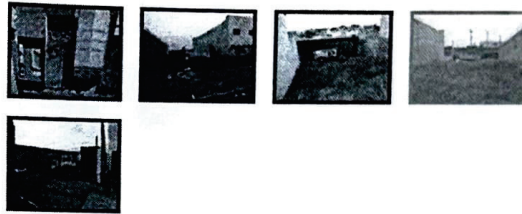
Onde: V_c = valor total das benfeitorias; V_b = valor unitário da construção; A = área da construção; Portanto: $V_c = V_b \times A$;

7.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme alhures salientado inicialmente procederemos a avaliação do terreno do imóvel e para este fim selecionamos os 3 (três) paradigmas a seguir descritos:

7.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS:

COMPARATIVO Nº 1:



⏸ PAUSE ▶ PLAY

Ficha técnica

Infraestrutura	Área
Pavimentação	380,00 m² área terreno
Energia elétrica	

Descrição

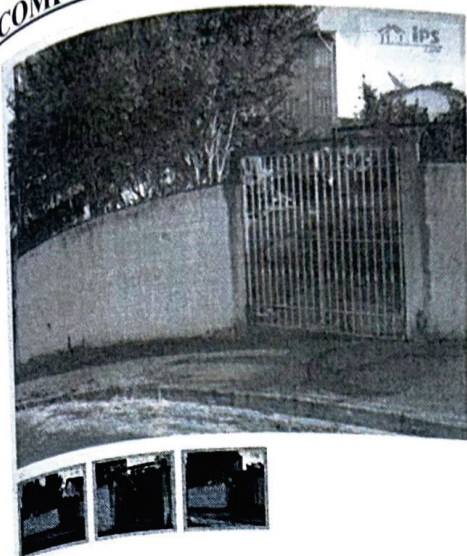
TERRENO de 380 M² 11 mts de frente

Outras Informações

Valor de venda: R\$ 250.000,00

Com efeito, temos que o valor do m2 do comparativo nº 1 é igual a **R\$ 658,00 (seiscentos e cinqüenta e oito reais)**.

COMPARATIVO Nº 2:



JARDIM PROENÇA - CAMPINAS/SP

Valor de venda: R\$ 230.000,00

ID do Imóvel: TE0281

FICHA TÉCNICA

Infraestrutura

Esgoto

Pavimentação

Água

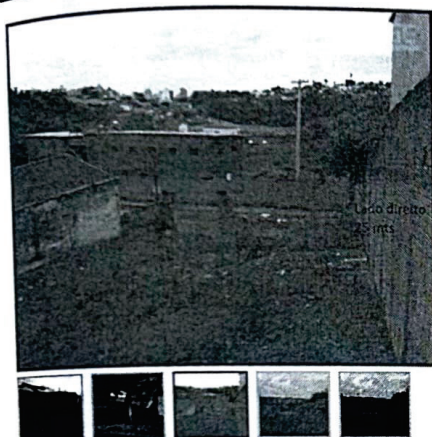
Energia elétrica

Área

300,00 m² área terreno

Com efeito, temos que o valor do m² do comparativo nº 2 é igual a **RS 767,00 (setecentos e sessenta e sete reais)**.

COMPARATIVO Nº 3:



Jardim Baroneza - Campinas/SP

Valor de venda: R\$ 310.000,00



0



0

ID do Imóvel: TE1627

Ficha Técnica

Área

• 426,00 m² área terreno

Descrição

Excelente terreno próximo ao Centro de Treinamento do Guarani, muito bem localizado a 400m da Av Norte Sul com 12 m² de frente e 19 m² de fundos.

Maiores informações com consultora imobiliária

Cássia Martinelli

F:(19) 9-7404-3844

Email: cassia@diange.com.br

Filial: Unidade Guanabara
Telefone: (19)3322-3800

Com efeito, temos que o valor do m² do comparativo nº 3 é igual a **RS 728,00 (setecentos e vinte e oito reais)**.

7.3 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS

Considerando as informações acima coletadas podemos obter o valor médio do m² praticado pelo mercado em relação ao terreno na região em que se situa o imóvel objeto da presente avaliação.

127
108
C

Desta forma, apresentamos a tabela abaixo com as informações necessárias para identificar os elementos comparativos, conforme segue:

SITUAÇÃO PARADIGMAS

<u>Elemento comparativo</u>	<u>Imobiliária</u>	<u>Área</u>	<u>Valor m2</u>
<u>01</u>	Soberana Tel.: 3737-5050	<u>380m2</u>	<u>R\$ 658,00</u>
<u>02</u>	IPS Imóveis Tel.: 3289-2317	<u>300m2</u>	<u>R\$ 767,00</u>
<u>03</u>	DLange Tel.: 3322-3800	<u>426m2</u>	<u>R\$ 728,00</u>

Com efeito, o valor do m2 ofertado pelos paradigmas selecionados correspondem respectivamente à:

- 1º comparativo: R\$ 658,00 (seiscentos e cinquenta e oito reais);
- 2º comparativo: R\$ 767,00 (setecentos e sessenta e sete reais);
- 3º comparativo: R\$ 728,00 (setecentos e vinte e oito reais);

Assim, o valor médio do metro quadrado praticado pelo mercado na região é correspondente a R\$ 717,66 (setecentos e dezessete reais e sessenta e seis centavos).

Assim, considerando o valor do m2 praticado na região e tendo em vista que o terreno do imóvel em avaliação possui área total de 315 m2, temos que o valor para compra/venda do terreno do imóvel é correspondente à R\$ 226.006,29 (duzentos e vinte e seis mil, seis reais e vinte e nove centavos).

7.4 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

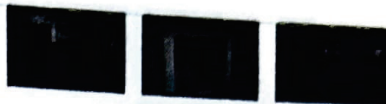
Tendo sido realizada a avaliação do terreno compete realizar a avaliação das benfeitorias existentes para obtenção do valor total dos imóveis.

7.5 ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Para este fim selecionamos os 3 (três) paradigmas a seguir

descritos:

COMPARATIVO Nº 1:



⏸ PAUSE ⏪ PLAY

Ficha técnica
Infraestrutura
2 Vagas cobertas
Esgoto
Água
Pavimentação
Energia elétrica

Serviços
Copa
Cozinha
Área de Serviço

Lazer
Quintal

Social
1 Sala(s)

Intima
2 Dormitórios
1 Banheiro(s)

Área
90,00 m² área construída
250,00 m² área terreno

Descrição

casa antiga 2 dormitórios sala cozinha e banheiro .e quintal terreno de 250 metros.
Maiores informações:
Carlos: 9-9113-9147

Outras informações

Valor de venda: R\$ 265.000,00

Com efeito, considerando que o valor médio do m2 do terreno na região corresponde à R\$ 717,66 (setecentos e dezessete reais e sessenta e seis centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 1 seu terreno é avaliado em R\$ 179.415,00 e, conseqüentemente, o valor de sua edificação corresponde à R\$ 85.585,00.

Desta forma, temos que o valor do custo por m2 da construção corresponde à **R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais).**

149
72
Ⓢ

178
150
150

COMPARATIVO Nº 2:

Jardim Proença - Campinas/SP
 Código para referência: CA3402
 Valor de venda: R\$ 270.000,00

- Voltar
- Meu Conselho
- Adicionar aos favoritos
- Imprima esse folheto
- Googlemaps
- Enviar para um amigo
- Fazer proposta



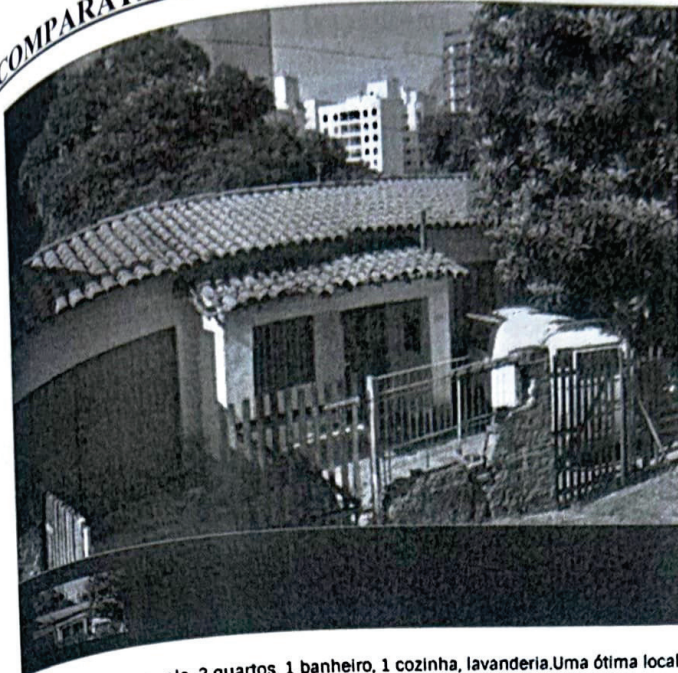
Ficha Técnica

Infraestrutura	
2 Vagas descobertas	Esgoto
Água	Pavimentação
Energia elétrica	
Serviços	Área de Serviço
Cozinha	
Lazer	
Quintal	
Social	
1 Sala(x)	
Íntimo	1 Sanitário(x)
3 Dormitórios	
Armários	
Armário no quarto	
Área	
92,00 m² área construída	280,00 m² área terreno
Piso	
Tubo de madeira	Cerâmica

Com efeito, considerando que o valor médio do m2 do terreno na região corresponde à R\$ 717,66 (setecentos e dezessete reais e sessenta e seis centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 2 seu terreno é avaliado em R\$ 186.591,60 e, conseqüentemente, o valor de sua edificação corresponde à R\$ 83.408,40.

Desta forma, temos que o valor do custo por m2 da construção corresponde à **R\$ 906,00 (novecentos e seis reais)**.

COMPARATIVO Nº 3:



Casa antiga, tem 1 sala, 2 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha, lavanderia. Uma ótima localização. Casa antiga mas a localização excelente até para um comércio.

Referência:	CA2965
Valor de Venda:	R\$ 265.000,00
Bairro:	Jardim Proença
Cidade:	Campinas
Dormitórios:	2
Suítes:	0
Banheiros:	1
Área construída:	70,00m²
Área terreno:	285,00m²

Ficha técnica completa

Com efeito, considerando que o valor médio do m2 do terreno na região corresponde à R\$ 717,66 (setecentos e dezessete reais e sessenta e seis centavos), conforme fora anteriormente apurado, temos que em relação ao comparativo nº 3 seu terreno é avaliado em R\$ 204.533,10 e, conseqüentemente, o valor de sua edificação corresponde à R\$ 60.467,00.

Desta forma, temos que o valor do custo por m2 da construção corresponde à **R\$ 863,00 (oitocentos e sessenta e três reais)**.

7.6 RESULTADO DOS DADOS COLETADOS

Considerando as informações acima coletadas obtivemos a média do custo de construção por metro quadrado, o que permite auferir o valor das edificações existentes no imóvel a ser avaliado.

Desta forma, apresentamos a tabela abaixo com as informações necessárias para identificar os elementos comparativos, conforme segue:

1374
151
©

12/5
150
CP

SITUAÇÃO PARADIGMAS

<u>Elemento comparativo</u>	<u>Imobiliária</u>	<u>Área construída</u>	<u>Valor m2 (construção)</u>
<u>01</u>	Soberana Tel.: 99113-9147	<u>90m2</u>	<u>RS 950,00</u>
<u>02</u>	Perola Imóveis Tel.: 3233-2622	<u>92m2</u>	<u>RS 906,00</u>
<u>03</u>	Aruana Imóveis Tel.: 3367-7300	<u>70m2</u>	<u>RS 863,00</u>

Com efeito, o valor da construção por m2 dos paradigmas selecionados correspondem respectivamente à:

- 1º comparativo: RS 950,00 (novecentos e cinquenta reais);
- 2º comparativo: RS 906,00 (novecentos e seis reais);
- 3º comparativo: RS 863,00 (oitocentos e sessenta e três reais);

Assim, o valor médio da construção por metro quadrado é correspondente a RS 906,33 (novecentos e seis reais e trinta e três centavos).

Com efeito, para calcular o valor das benfeitorias existente no imóvel utilizaremos a formula a seguir: $Vc = Vb \times A$

Onde: Vc = valor total das benfeitorias; Vb = valor unitário da construção; A = área da construção

Portanto: $Vc = Vb \times A$;

$Vc = R\$ 906,33 \text{ m}^2 \times 89,30\text{m}^2$;

$Vc = R\$ 80.935,56$ (oitenta mil, novecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

8. CONCLUSÃO

Considerando os dados acima obtidos podemos auferir o valor total do imóvel objeto da presente avaliação, conforme segue:

Com efeito, o valor do terreno de R\$ 226.006,29 (duzentos e vinte e seis mil, seis reais e vinte e nove centavos) (item 7.3) acrescido do valor da construção de R\$ 80.935,56 (oitenta mil, noventa e cinco e cinquenta e seis centavos) resulta no valor total do imóvel 2 que corresponde à R\$ 306.941,85 (trezentos e seis mil, noventa e cinco e cinquenta e seis centavos).

13/6
153
P

9. QUADRO RESUMO

O valor total dos bens penhorados encontram-se abaixo informados:

	<u>Valor dos imóveis</u>	<u>1/8 do valor dos imóveis</u>
<u>Imóvel 1:</u>	R\$ 473.434,73	R\$ 59.179,34
<u>Imóvel 2:</u>	R\$ 306.941,85	R\$ 38.367,73
<u>TOTAL:</u>	<u>R\$ 780.376,58</u>	<u>R\$ 97.547,07</u>

Por fim, saliento que todos os paradigmas selecionados encontram-se situados na mesma região em que os imóveis objetos da presente avaliação o que permite concluir que tanto o valor dos terrenos quanto de suas benfeitorias refletem a realidade do mercado.

Desta forma, após proceder a análise de todos os dados coletados concluo que o valor final de mercado estimado para compra/venda dos imóveis objetos desta avaliação correspondem ao valor total de R\$ 780.376,58 (setecentos e oitenta mil, trezentos e setenta e seis reais e cinquenta e oito centavos) e que o percentual de 1/8 destes imóveis corresponde à R\$ 97.547,07 (noventa e sete mil, quinhentos e quarenta e sete reais e sete centavos), conforme quadro resumo acima apresentado.

10. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS

Não houve formulação de quesitos por nenhuma das partes.

11. ENCERRAMENTO

Nada mais a informar, a perícia encerra seu trabalho judicial no qual foram levantados todos os itens necessários para se chegar a uma avaliação justa acerca do valor de mercado para compra/venda dos imóveis penhorados.

De acordo com o mercado local, usando a metodologia comparativa de mercado, chegamos a conclusão final que o valor somado de ambos corresponde à **RS 780.376,58 (setecentos e oitenta mil, trezentos e setenta e seis reais e cinquenta e oito centavos)** e que o percentual de 1/8 destes imóveis corresponde à **RS 97.547,07 (noventa e sete mil, quinhentos e quarenta e sete reais e sete centavos)**.

A seguir dá o perito como encerrado o seu trabalho, colocando-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos.

Campinas, 11 de abril de 2015.



ALESSANDRO MARTINS

PERITO JUDICIAL

CNAI: 007987

CRECI:119638

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 473.434,73

Data inicial: 4/2015

Data de atualização: 4/2024

Valor atualizado: R\$ 770.407,75

O valor **R\$ 473.434,73** de **4/2015** atualizado até **4/2024** é **R\$ 770.407,75**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)