

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS.

PROCESSO Nº: 114.01.2003.001683/000000-000

Nº DE ORDEM: 01.02.2003/000135

2º OFICIO CÍVEL DE CAMPINAS

LEONEL GOMES PEREIRA, engenheiro civil, mestre em engenharia civil, CPF 794326896/20, RG M5.307.320 SSP -MG, registrado junto ao CREA sob o nº 5060755266, perito nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que são interessados o requerente **LUIS ALBERTO DA COSTA** ante o requerido **ANTONIO APARECIDO DAVOLI e outros(s)**, tendo efetuado as diligências e estudos necessários para a elaboração do trabalho, vem apresentar a VExcia. as conclusões a que chegou consubstanciadas no Laudo de Avaliação que segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
5. REGISTRO FOTOGRÁFICO ELUCIDATIVO	9
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO A SER UTILIZADA	12
7. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO	13
8. ANÁLISE E RESUMO	23
9. VALOR ENCONTRADO	28
10. ENCERRAMENTO	29

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo visa apurar o valor venal do imóvel localizado a Rua Saldanha Marinho, nº 357, apto 1201, Centro, na cidade de Campinas estado de São Paulo.

O Requerente na exordial requer a citação do requerido para que seja efetuada a quitação de valores de aluguéis e outras despesas vencidas e ainda que o requerido apresente os pagamentos de contas de água e luz referentes ao imóvel.

O Requerente requer ainda a citação também dos fiadores do contrato.

No R. Despacho de fls. 168 dos autos foi o signatário honrado com sua nomeação.

É o relato do necessário.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O local de interesse foi vistoriado no dia 28 de junho de 2012 as 10h00min, na companhia do requerido Sr. Antônio Aparecido Davoli.

Consoante os procedimentos técnicos para perícias do gênero, o local objeto da lide foi minuciosamente vistoriado, com observação, anotação e avaliação de suas características e condições físicas.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes na documentação fornecidos ao signatário estarão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa-fé e são confiáveis.

3. CARACTERISTICAS DO IMOVEL AVALIADO

3.1. Localização

O imóvel avaliando é uma unidade autônoma denominada como apartamento 1201, localizada no 12º andar do Edifício Idelena situado à Rua Saldanha Marinho nº 357, centro, na cidade de Campinas SP.

O quarteirão onde está localizado o edifício é formado pelas Ruas Saldanha Marinho, General Osório, Onze de Agosto e Avenida Dr. Campos Sales.

Para melhor localização, segue abaixo mapa com o posicionamento aproximado do imóvel no quarteirão e também foto aérea da região onde se localiza o imóvel.





3.2. Características da região

O imóvel está localizado na região central da cidade, em região de ocupação bastante diversificada, havendo ocupação comercial de prestação de serviços e também residencial entre outros usos.

O imóvel encontra-se próximo a diversos estabelecimentos comerciais, de serviços e institucionais de pequeno, médio e grande porte.

Dentre os principais atrativos localizados próximos ao imóvel destaca-se o centro de compras denominado calçadão da 13 de maio.

Os imóveis localizados na região têm características construtivas que podem ser classificadas como de padrão médio.

3.3. Acessibilidade

O imóvel está localizado em rua de grande fluxo de veículos e próximo a importantes avenidas como Andrade Neves, Campos Sales e Senador Saraiva.

O imóvel é servido por diversas linhas de ônibus.

Todas as vias de acesso ao local são pavimentadas.

3.4. Melhoramentos públicos

O imóvel em questão é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefonia, iluminação pública e no próprio imóvel, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de esgoto, etc.

3.5. Terreno

O terreno possui testada de 13,96 para a Avenida Dr. Campos Sales e igual medida de fundos. As laterais medem 19,60m de um dos lados para Rua Saldanha Marinho e 19,00 do outro lado.

A área total do terreno é de 270 m².

A unidade autônoma possui área ideal no terreno de 2.724 centésimos de milésimos.

3.6. Topografia

A topografia natural do terreno apresenta-se com leve desnível.

3.7. Benfeitoria

3.7.1. Edifício

Trata-se de um edifício de 18 (dezoito) andares (fig. 1), com (02) dois apartamentos por andar, sem garagem, com elevador (fig. 4) e entrada principal pela Rua Saldanha Marinho (fig. 3).

O prédio possui fachada externa com acabamento final em pintura látex e caixilhos em alumínio.

A idade aparente de construção do imóvel é de 35 anos. O imóvel é classificado como - Apartamento: Padrão Médio.

3.7.2. Apartamento

Trata-se de um apartamento composto por sala de dois ambientes, dois dormitórios, copa-cozinha, banheiro, despensa, área de serviços, W.C. de

serviço, dormitório de serviço, e corredor privativo com as seguintes características:

Tetos	Laje maciça
Revestimento	Reboco e pintura
Revest. Áreas frias	Azulejo meia barra
Pisos áreas quentes	Taco de madeira no dormitório 1 (um) e forração tipo carpete nas demais áreas quentes
Pisos áreas frias	Cerâmica esmaltada
Portas internas	Madeira
Portas Externas	Madeira
Nº de dormitórios	02 (dois)
Nº de banheiros	02 (dois) sendo um de serviço
Nº de garagens	Não há
Idade aparente	35 anos
Área da unidade privativa	98,713 m ²
Padrão construtivo conforme norma IBAPE SP	Classe – 1 - Residencial Grupo – 1.3 - Apartamento Padrão – 1.3.3 – médio
Coeficiente de correção do CUB (R8N) conforme norma IBAPE SP	1,605
Conservação	(e) Necessitando de reparos simples

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região metropolitana de Campinas, importante polo do estado de São Paulo, segue a mesma tendência do mercado imobiliário nacional e encontra-se bastante AQUECIDO.

Por se tratar de região central da cidade, existe uma GRANDE quantidade de oferta de imóveis semelhantes ao avaliando, fator indicativo de que a sua absorção pelo mercado pode ser considerada NORMAL.

O imóvel avaliando possui padrão construtivo e de acabamento similar aos demais encontrados em sua região. Considerando os atributos do imóvel sua liquidez pode ser considerada como NORMAL.

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO ELUCIDATIVO



Figura 1- Fachada frontal do imóvel



Figura 2- Hall de entrada do térreo imóvel



Figura 3 – Entrada do imóvel



Figura 4 – Elevador do imóvel



Figura 5 – Hall de entrada do imóvel



Figura 6 – Sala de estar



Figura 7- Sala de jantar



Figura 8- Corredor interno



Figura 9 – Dormitório 1

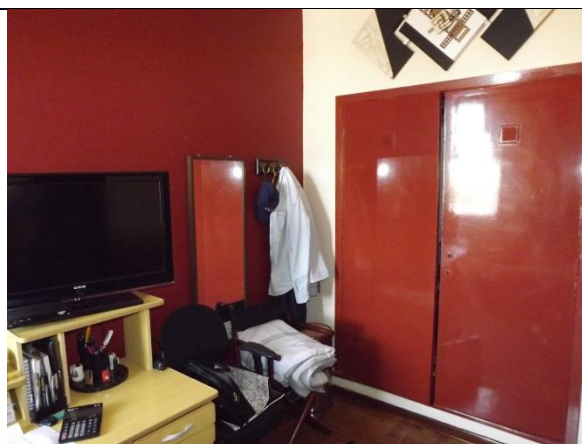


Figura 10 – Dormitório 2



Figura 11 – Banho principal



Figura 12 – Cozinha



Figura 13- Área de Serviços



Figura 14- Banho de serviço



Figura 15 – Dormitório de serviço

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO A SER UTILIZADA

Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel será utilizado como referencia a norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP Versão 2005, a norma ABNT NBR 14653/2011 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos) e também a publicação VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP publicado pelo IBAPE / SP.

A metodologia utilizada para a determinação do valor do imóvel será a do **MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**.

Esta metodologia consiste na determinação do valor do objeto avaliado, 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 é feita levando-se em conta as considerações e as 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, atualizada e outros.

Os cálculos dos valores dos bens serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_i = A_u * V_u * F_1 * F_2 \dots * F(k)$$

onde:

V_i = valor do imóvel expresso em R\$;

A_u = área útil do imóvel expressa em m²;

V_u = valor básico unitário do imóvel, expressa em R\$/m²;

F = Fatores aplicados, adimensional;

7. PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE DADOS DE MERCADO

ELEMENTO COMPARATIVO nº 1					
Localização:	Centro			Data da Consulta:	18/08/2012
Oferente:	Provectum Imóveis				
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=1467157				
Área Útil:	61 m ²		Área Total:	61 m ²	
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros	1	Garagens	0
Descrição:	APARTAMENTO REFORMADO, LIVING PARA 02 AMBIENTES, PISO TACO, 02 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS, COZINHA PLANEJADA, ÁREA DE SERVIÇO, WC COM BOX, GÁS ENCANADO, PORTARIA 24 HORAS, NÃO POSSUI GARAGEM				
Valor:	R\$ 155.000,00				

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 2

Localização:	Centro	Data da Consulta:	18/08/2012
Oferente:	Provectum Imóveis		
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=1567199		
Área Útil:	64,9 m ²	Área Total:	64,9 m ²
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros	1
		Garagens	0
Descrição:	PRÉDIO SEM ELEVADOR, APARTAMENTO REFORMADO, 02 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS, SACADA, SALA, COZINHA, LAVANDERIA, SEM GARAGEM.		
Valor:	R\$ 160.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 3

Localização:	Centro	Data da Consulta:	18/08/2012
Oferente:	Provectum Imóveis		
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=1568893		
Área Útil:	87,45 m ²	Área Total:	87,45 m ²
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros	1
		Garagens	0
Descrição:	APARTAMENTO COMPOSTO POR 02 DORMITÓRIOS AMPLOS (01 COM ARMÁRIOS), LIVING PARA 02 AMBIENTES, WC SOCIAL COM GABINETE E BOX BLINDEX, COZINHA PLANEJADA COM ENTRADA DE SERVIÇO.		
Valor:	R\$ 163.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 4

Localização:	Centro	Data da Consulta:	18/08/2012
Oferente:	Provectum Imóveis		
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=1566070		
Área Útil:	79,4 m ²	Área Total:	79,4 m ²
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros	1
		Garagens	0
Descrição:	APARTAMENTO AMPLO, SALA 02 AMBIENTES, 02 DORMITÓRIOS SENDO 01 COM ARMARIOS, BANHEIRO COM BOX, COZINHA COM ARMÁRIOS, AREA DE SERVIÇO, TUDO EM PISO FRIO, SEM GARAGEM.		
Valor:	R\$ 170.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 5

Localização:	Centro	Data da Consulta:	18/08/2012
Oferente:	Provectum Imóveis		
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=1310469		
Área Útil:	92 m ²	Área Total:	92 m ²
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros	1
		Garagens	0
Descrição:	SALA GRANDE PARA 02 AMBIENTES, 02 DORMITÓRIOS RICO EM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, COZINHA COM ARMÁRIOS, DESPENSA.		
Valor:	R\$ 175.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 6

Localização:	Centro	Data da Consulta:	18/08/2012
Oferente:	Provectum Imóveis		
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=833821		
Área Útil:	105 m ²	Área Total:	105 m ²
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros	2
		Garagens	0
Descrição:	APARTAMENTO AMPLO, 2+1 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS, SALA PARA 02 AMBIENTES, COZINHA COM GABINETE, ÁREA DE SERVIÇO, SEM GARAGEM.		
Valor:	R\$ 180.000,00		

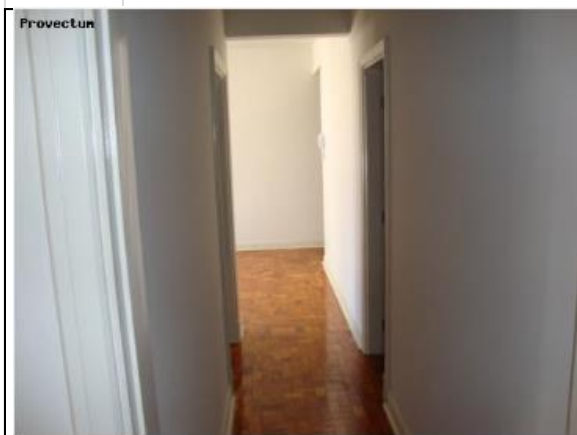
Fotos

ELEMENTO COMPARATIVO nº 7

Localização:	Centro	Data da Consulta:	18/08/2012
Oferente:	Provectum Imóveis		
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=1571832		
Área Útil:	85,86 m ²	Área Total:	85,86 m ²
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros	2
		Garagens	0
Descrição:	APARTAMENTO LOCALIZADO NA REGIÃO CENTRAL, PRÓXIMO A AVENIDA ANCHIETA, 2+1 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS,PISO TACO,SALA PARA 02 AMBIENTES, COZINHA COM ARMÁRIOS,ÁREA DE SERVIÇO,BANHEIRO SOCIAL, SEM GARAGEM.		
Valor:	R\$ 185.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 8

Localização:	Centro	Data da Consulta:	18/08/2012
Oferente:	Provectum Imóveis		
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=1488820		
Área Útil:	79 m ²	Área Total:	79 m ²
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros	2
		Garagens	0
Descrição:	APARTAMENTO LOCALIZADO NA REGIÃO CENTRAL, PRÓXIMO A AVENIDA ANCHIETA, 2+1 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS,PISO TACO,SALA PARA 02 AMBIENTES, COZINHA COM ARMÁRIOS,ÁREA DE SERVIÇO,BANHEIRO SOCIAL, SEM GARAGEM.		
Valor:	R\$ 200.000,00		

Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 9

Localização:	Centro			Data da Consulta:	18/08/2012	
Oferente:	Provectum Imóveis					
Fonte:	http://www.provectumimoveis.com.br/Ficha.aspx?pkimovel=1557310					
Àrea Útil:	100 m²		Área Total:		100 m²	
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros		1	Garagens 0	
Descrição:	PRÓXIMO A IGREJA DO CARMO, AMPLO APARTAMENTO REFORMADO, 02 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS, SALA AMPLA COM SACADA, COZINHA, COPA, ÁREA DE SERVIÇO.					
Valor:	R\$ 210.000,00					

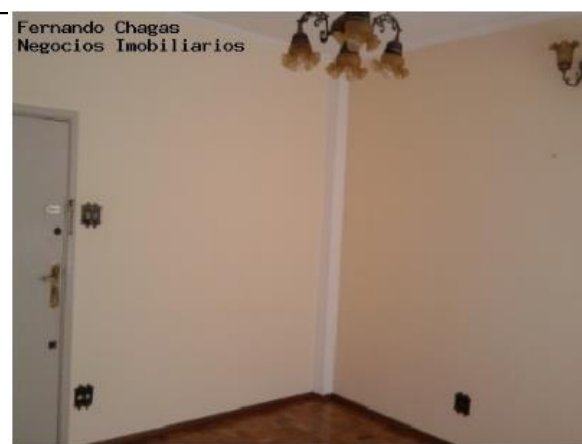
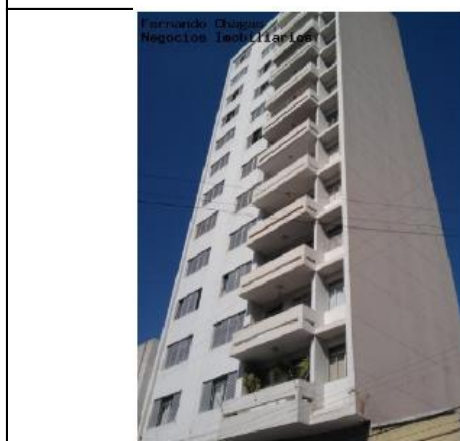
Fotos



ELEMENTO COMPARATIVO nº 10

Localização:	Centro			Data da Consulta:	18/08/2012	
Oferente:	Fernando Chagas Negócios Imobiliários					
Fonte:	http://www.fernandochagas.com.br/Imovel/1290059					
Àrea Útil:	118,6 m²		Área Total:		118,6 m²	
Dormitórios /Suites	2 / 0	Banheiros		1	Garagens 0	
Descrição:	Apartamento muito bem conservado. Vale a pena conhecer. No Centro de Campinas. Próximo ao Jockey Clube e Escola Normal. (2+1 dormitório).					
Valor:	R\$ 210.000,00					

Fotos



8. ANÁLISE E RESUMO

A memória de cálculo e os resultados obtidos na apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação encontram-se detalhados na sequência (Págs. 24 a 27).

9. VALOR ENCONTRADO

Após a aplicação da metodologia tem-se que:

Valor do Imóvel = R\$ 185.316,88

(Cento e oitenta e cinco mil, trezentos e dezesseis reais e oitenta e oito centavos).

Valido para o mês de agosto de 2012

10. ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo de Avaliação, digitado em 29 (vinte e nove) páginas, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada por este signatário.

Campinas, 20 de agosto de 2012

Leonel Gomes Pereira
Engenheiro Civil
Mestre em Engenharia Civil
Perito Judicial
CREA 5060755266