

Ana Lúcia Martuci Mandolesi - Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho
Rua Aldevar Goulart 853, Campinas/SP, CEP 13.092 570 - ☎ (19) 3252 6749 / 99166 5804 - email: luciamartuci@terra.com.br

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA OITAVA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 3015013-83.2013.8.26.0114

Nº DE ORDEM: 1.103 / 2.013

CLASSE: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

**DEPRECANTE: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
DA COMARCA DE JUNDIAÍ / SP**

REQUERENTE: IMOBILIARIA PLAZA LTDA.

REQUERIDO: DJAIR PIRANA

ANA LÚCIA MARTUCI MANDOLESI,

Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no CREA / SP sob nº 5060144885 e no CAU/SP sob nº 40253-2, perita judicial compromissada nos Autos do processo em epígrafe, após efetuar estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa função que foi delegada, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cx. 23, 1103/15

1. Objetivo do Trabalho

O presente laudo tem a finalidade de proceder a avaliação do imóvel objeto destes autos, assim denominado: "Lote de terreno nº 17 da quadra '1', do loteamento "CHÁCARAS PIRACAMBAIA", medindo 11,00 m de frente para a Estrada 5; lado direito de quem da estrada olha mede 312,00m e confronta com o lote 16; do lado esquerdo mede 329,00m e confronta com o lote 18 e nos fundos, onde confronta com o rio Atibaia, mede 51,50m, encerrando a área de **9.512,00m²**. INCRA nº 624 047 025 828, imóvel objeto da Matrícula 69.880 do 2ª Cartório de Registro de Imóveis de Campinas / SP.

2. Metodologia

Gleba: em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade, para determinação do valor de venda da gleba, concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto, adotando-se o seguinte procedimento:

- ✓ Efetuamos pesquisa de mercado de imóveis em oferta para venda;
- ✓ Após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto à situação, formato, dimensões e localização;
- ✓ Os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste o valor de venda da gleba.

A obtenção do valor unitário Básico norteou-se pelas seguintes Normas da ABNT.

- ✓ NBR 14653 - 1 / 01 - Avaliação de Bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ NBR 14653 - 2 / 04 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ NBR 14653 - 3 / 04 - Avaliação de Imóveis Rurais da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

BENFEITORIAS: Para a determinação do valor das benfeitorias em função das suas características, utilizamos o Método do Custo de Reprodução, adotando o seguinte procedimento:

- Orçou-se o custo intrínseco de construção, ou seja, aquele decorrente somente de materiais e mão de obra;
- Para a depreciação do imóvel em decorrência da vida útil e do estado de conservação, utilizamos o "Método Ross - Heidecke".

3. Nível de Precisão da Avaliação

O nível de precisão adotado, segundo a norma NBR 14.653-2 / 04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é a avaliação de grau II, obtendo-se elementos para a formação de convicção de valor, indicados de forma resumida, atendendo aos requisitos de atualidade dos mesmos, semelhança e confiabilidade (número de dados efetivamente utilizados, igual ou superior a cinco).

5. Avaliação

5.1 Vistoria

Em vistoria realizada no imóvel denominado lote de terreno nº 17 da quadra '1', do loteamento "CHÁCARAS PIRACAMBAIA", Campinas / SP foi constatado que se localiza em zona predominantemente residencial, o terreno possui topografia plana e área superficial de **9.512,00m²**.

O local é dotado de alguns melhoramentos públicos, sendo estes:

- Rede de água potável;
- Energia elétrica;
- Rede telefônica e outros.

Notas:

- ✓ Em virtude do loteamento "Chácaras Piracambaia" não ser legalizado, a Prefeitura Municipal de Campinas não dispõe de planta para localização do lote penhorado;
- ✓ Em vistoria realizada no local "Chácaras Piracambaia" não foi possível localizar o imóvel em questão (Lote 17 da quadra I);
- ✓ A signatária não obteve êxito ao tentar localizar o proprietário Djair Pirana para que este prestasse informações sobre a localização exata do imóvel em questão e até mesmo os seus advogados informaram à signatária que não sabiam como localizá-lo.
- ✓ Diante dos fatos expostos acima a signatária efetuou a avaliação do terreno como terra nua. Caso exista edificações sobre o terreno o proprietário deve entrar em contato com a signatária para a medição e avaliação destas benfeitorias.

CHÁCARAS PIRACAMBAIA



CHÁCARAS PIRACAMBAIA



6.5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA

a) Pesquisas de valores de mercado e homogeneização:

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 01

Fonte: Imobiliária Governador, corretor Charles - telefone (19) 3344 1935	
Local: Chácaras Piracambaia - Campinas / SP	
Valor total da oferta: R\$ 380.000,00	Condições de pagamento: Á vista
Características do terreno:	
Área do Terreno: 5.000,00m ²	Consistência: Terreno seco
Topografia: Plana	
Benfeitorias	
Benfeitoria: Casa	Idade Física: 15 anos
Área Construída: 130,00	Estado de Conservação: regular
Padrão Construtivo: Simples	Valor da Benfeitoria: R\$ 45.345,00
Homogeneização para determinação do Valor Unitário do Terreno:	
1) Fator de fonte: 0,90	3) Condições de pagamento: 1,00
2) Topografia: 1,00	4) Fator de contemporaneidade: 1,00
$V_u = (R\$ 380.000,00 \times 0,90) - R\$ 45.345,00 / 5.000,00 \text{ m}^2$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 59,33 / m ²	

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 02

Fonte: Imobiliária MJT, corretora Márcia- telefone (19) 98249 1066	
Local: Chácaras Piracambaia - Campinas / SP	
Valor total da oferta: R\$ 200.000,00	Condições de pagamento: Á vista
Características do terreno:	
Área do Terreno: 1.800,00m²	Consistência: Terreno seco
Topografia: Plana	
Benfeitorias	
Benfeitoria: Casa	Idade Física: 10 anos
Área Construída: 70,00	Estado de Conservação: regular
Padrão Construtivo: Simples	Valor da Benfeitoria: R\$ 70.570,00
Homogeneização para determinação do Valor Unitário do Terreno:	
1) Fator de fonte: 0,90	3) Condições de pagamento: 1,00
2) Topografia: 1,00	4) Fator de contemporaneidade: 1,00
$Vu = (R\$ 200.000,00 \times 0,90) - R\$ 70.570,00 / 1.800,00 \text{ m}^2$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 60,79 / m²	

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 03

Fonte: Imobiliária MJT, corretora Márcia- telefone (19) 98249 1066	
Local: Vale das Garças - Campinas / SP	
Valor total da oferta: R\$ 320.000,00	Condições de pagamento: Á vista
Características do terreno:	
Área do Terreno: 8.000,00m²	Consistência: Terreno seco
Topografia: Aclive 7%	
Benfeitorias	
Benfeitoria: ----	Idade Física: ----
Área Construída: ---	Estado de Conservação: ---
Padrão Construtivo: ---	Valor da Benfeitoria: ----
Homogeneização para determinação do Valor Unitário do Terreno:	
1) Fator de fonte: 0,90	3) Condições de pagamento: 1,00
2) Topografia: 1,10	4) Fator de contemporaneidade: 1,00
Vu = (R\$ 320.000,00 x 0,90 / 8.000,00 m² x 1,10	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 39,60 / m²	

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 04

Fonte: Imobiliária Ismê, telefone (19) 3289 4325	
Local: Chácara Piracambaia - Campinas / SP	
Valor total da oferta: R\$ 500.000,00	Condições de pagamento: Á vista
Características do terreno:	
Área do Terreno: 6.750,00m ²	Consistência: Terreno seco
Topografia: Plana	
Benfeitorias	
Benfeitoria: 2 casas e piscina	Idade Física: 15 anos
Área Construída: 330,00	Estado de Conservação: regular
Padrão Construtivo: Simples	Valor da Benfeitoria: R\$ 118.340,00
Homogeneização para determinação do Valor Unitário do Terreno:	
1) Fator de fonte: 0,90	3) Condições de pagamento: 1,00
2) Topografia: 1,00	4) Fator de contemporaneidade: 1,00
Vu = (R\$ 500.000,00 x 0,90) - R\$ 118.340,00 / 6.750,00 m ²	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 49,13 / m ²	

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 05

Fonte: Imobiliária Ismê, telefone (19) 3289 4325	
Local: Chácaras Piracambaia - Campinas / SP	
Valor total da oferta: R\$ 300.000,00	Condições de pagamento: Á vista
Características do terreno:	
Área do Terreno: 5.095,44m ²	Consistência: Terreno seco
Topografia: Plana	
Benfeitorias	
Benfeitoria: 1 casa	Idade Física: 20 anos
Área Construída: 180,00	Estado de Conservação: requerendo
Padrão Construtivo: Simples	reparos
Valor da Benfeitoria: R\$ 52.890,00	
Homogeneização para determinação do Valor Unitário do Terreno:	
1) Fator de fonte: 0,90	3) Condições de pagamento: 1,00
2) Topografia: 1,00	4) Fator de contemporaneidade: 1,00
Vu = (R\$ 300.000,00 x 0,90) - R\$ 52.890,00 / 5.095,44m ²	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 42,61 / m ²	

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 06

Fonte: Imobiliária Zotti, corretor Carlos, telefone (19) 3289 3066	
Local: Rua Amélia Rodrigues de Figueiredo, Vale das Garças - Campinas / SP	
Valor total da oferta: R\$ 250.000,00	Condições de pagamento: Facilitado
Características do terreno:	
Área do Terreno: 1.800,00m ²	Consistência: Terreno seco
Topografia: Plana	
Benfeitorias	
Benfeitoria: Uma residência	Idade Física: nova
Área Construída: 60,00m ²	Estado de Conservação: regular
Padrão Construtivo: Simples	Valor da Benfeitoria: R\$ 98.320,00
Homogeneização para determinação do Valor Unitário do Terreno:	
1) Fator de fonte: 0,90	3) Condições de pagamento: 0,90
2) Topografia: 1,00	4) Fator de contemporaneidade: 1,00
$Vu = (R\$ 250.000,00 \times 0,90) - R\$ 98.320,00 / 1.800,00m^2 \times 0,90$	
Valor unitário homogeneizado: R\$ 63,34 / m ²	

QUADRO RESUMO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E CÁLCULO UNITÁRIO

Elemento n.º	Localização	Valor Unitário R\$ / m²
01	Chácaras Piracambaia	R\$ 59,33 / m²
02	Chácaras Piracambaia	R\$ 60,79 / m²
03	Vale das Garças	R\$ 39,60 / m²
04	Chácaras Piracambaia	R\$ 49,13 / m²
05	Chácaras Piracambaia	R\$ 42,61 / m²
06	Vale das Garças	R\$ 63,34 / m²
MÉDIA SANEADA		R\$ 52,47 / m²

R\$ 50,29 / m² ⇒ Limite superior (+ 30%): R\$ 68,20 / m²

⇒ Limite inferior (- 30%): R\$ 36,73 / m²

6.6 - VALOR DA GLEBA

O valor de venda da gleba será dado pela fórmula:

$V_g = A_g \times V_u \times C_t$, onde:

Vg: Valor da gleba

Ag: Área da gleba: 9.512,00 m²

Vu: Valor unitário: R\$ 52,47 / m²

Ct: Coef. Topografia: 1,00

Substituindo-se e calculando, resulta:

$V_t = 9.512,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 52,47 / \text{m}^2$

Valor da gleba (Vg): R\$ 499.094,64 (Quatrocentos e noventa e nove mil, noventa e quatro reais e sessenta e quatro centavos).

6. Conclusão

Das análises e consultas efetuadas, concluímos que o mercado imobiliário da região apresenta-se estável, demonstrando haver um equilíbrio entre a oferta e a demanda de imóveis similares ao avaliando. Após levantamento das características intrínsecas do imóvel, o avaliamos em:

- ✓ **R\$ 499.094,64 (Quatrocentos e noventa e nove mil, noventa e quatro reais e sessenta e quatro centavos).**

7. Encerramento

- 7.1 Nada mais havendo a esclarecer encerramos o presente trabalho que é composto por 13 (treze) folhas, impressas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo esta datada e assinada pela signatária.
- 7.2 A signatária coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que, reiterando os protestos de elevada estima e consideração, pede e espera deferimento.

Campinas, 16 de dezembro de 2014.


Ana Lúcia Martuci Mandolesi

Juntada

Aos 30 de janeiro de 2015, junto a estes autos:

☒ a petição

☐ o ofício

☐ a carta precatória

☐ o aviso de recebimento

☐ o comprovante de depósito judicial

☐ o mandado de levantamento judicial

☐ o mandado

☐ o laudo pericial

☐ a carta devolvida

☐ o edital

☐ as peças do agravo de instrumento

☐ o documento

Que seguem,

Eu, Jonathan Amadeu dos Santos, escrevente, matrícula
365.171-3

_____, subscrevi.

Ana Lúcia Martuci Mandolesi - Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho
Rua Aldovar Goulart 853, Campinas/SP, CEP 13.092-570 - ☎ (19) 3252 6749 / 99166 5804 - email: luciamartuci@terra.com.br

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO.**

PROCESSO N.º 3015013-83.2013.8.26.0114

Nº DE ORDEM: 1.103 / 2.013

CLASSE: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

**DEPRECANTE: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
DA COMARCA DE JUNDIAÍ / SP**

REQUERENTE: IMOBILIARIA PLAZA LTDA.

REQUERIDO: DJAIR PIRANA

ANA LÚCIA MARTUCI MANDOLES, Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no CREA / SP sob nº 5060144885 e no CAU/SP sob nº 40253-2, perita judicial compromissada nos Autos do processo em epígrafe, tendo em vista a entregue laudo pericial, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, **requerer o levantamento dos honorários profissionais que se encontram depositados nos autos.**

Termos em que, reiterando os protestos de elevada estima e consideração, pede e espera deferimento.

Campinas, 16 de dezembro de 2014.



Ana Lúcia Martuci Mandolesi