

FLS. 296
[Handwritten signature]

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVIL DA COMARCA DE
CAMPINAS – 7º OFICIO CIVIL – ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Autos : Ação de Execução
de Título Extrajudicial**

Processo : 1.662 / 06

MICHEL ABDEL MASSIH FILHO, infra-assinado, Engenheiro Civil – CREA/SP 0600755125, tendo sido honrado com a nomeação de V.EX.A para atuar como Perito Judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que são partes **RUFF CJ DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO LTDA** como Exeqüente e **AUTO POSTO ITAPUA CASTELO LTDA** e **Outro(s)** como executado, tendo procedido as diligencias e os estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.EX.A., apresentar os resultados a que chegou e estão consubstanciados no presente:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

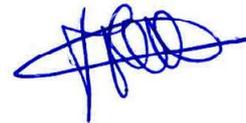
Campinas, 14 de maio de 2.012

Michel Abdel Massih Filho
Perito Judicial – Eng. Civil – CREA 0600755125



ÍNDICE

- 01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 02 - VISTORIA
- 03 – CRITÉRIO ADOTADO
- 04 – VALOR DE VENDA
- 05 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA
- 06 - CONCLUSÃO
- 07 – ELEMENTOS PESQUISADOS
- 08 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA
- 09 - ANEXOS
- 10 - ENCERRAMENTO





01 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, a avaliação de um imóvel situado no município de Campinas. Tendo sido feito a penhora do referido imóvel às fls. 190 à 192 dos Autos, foi requerida a avaliação do imóvel pela Exeqüente, tendo sido este signatário honrado com sua nomeação para perito do Juízo.

02 - VISTORIA

02.01- LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da Ação, trata-se de um prédio comercial e seu respectivo lote de terreno, localizado à Av. Andrade Neves, nº 2270 (Praça 23 de Outubro) – Castelo – Bairro Jardim Chapadão - Campinas – S.P.

O edifício tem 8 andares tipo + térreo + subsolo e uma construção térrea no fundo do lote. (Vide fotos no item “Documentação Fotográfica” do Laudo Pericial).

Esta perícia, na vistoria interna da construção, constatou infiltrações nas paredes e má conservação que comprometem e depreciam o imóvel no seu valor de venda. (Vide item “Documentação Fotográfica” do Laudo Pericial).

Para a boa habitabilidade no imóvel objeto da Ação, são necessárias algumas reformas no mesmo.

02.02- PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Lote de terreno nº 03, quadra 28, quarteirão 371, loteamento denominado Jardim Chapadão, com área de terreno de 380,00 m² – Matrícula nº 15.423 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – S.P.

A área da construção total é de 2040,00 m². No IPTU consta apenas 1.707,75 m².

02.03- ZONEAMENTO

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de Campinas, o imóvel avaliando encontra-se em Zona Comercial.

02.04- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Todos os convencionais

02.05- TOPOGRAFIA

Terreno plano.



JA

02.06- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

TIPO: Edifício comercial com 8 andares tipo + térreo + subsolo e uma construção térrea no fundo do lote.

PADRÃO: Médio

ESTRUTURA: Convencional de concreto armado e alvenaria.

REVESTIMENTO EXTERNO: Reboco fino e pintura látex nas paredes

REVESTIMENTO INTERNO: Argamassa fina, azulejos e pintura látex nas paredes

PAVIMENTOS: 10 pavimentos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Externo – médio / Interno - ruim

PISO: Cerâmico e carpete.

FORRO: Laje pré-moldada de concreto

PORTAS: Ferro pintadas em esmalte sintético e madeiras em verniz acrílico.

JANELAS: Alumínio

IDADE DO IMÓVEL: 22 anos

ÁREA DA CONSTRUÇÃO: A área de construção é de 2.040,00 m²

ÁREA DO TERRENO: 380,00 m²

CONDIÇÕES FÍSICAS: Bom

[Assinatura]

03 - CRITÉRIO ADOTADO

Será utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil, na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a sua média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes.

03.01- UTILIZANDO O MÉTODO COMPARATIVO

Para determinação do valor de mercado do imóvel objeto da ação, elaboramos um estudo com elementos comparativos de valores unitários de imóveis (Terrenos e Construções) para venda / m², que estão sendo oferecidos no mesmo bairro próximo do imóvel objeto da Ação e que possuem as mesmas características do imóvel avaliando em questão.

Por norma, para a devida utilização dos valores desses elementos, haveria uma série de fatores de homogeneização, de acordo com as normas de avaliação de imóveis urbanos, NBR 12.721/2.006. Neste caso, as normas de avaliação determinam que seja utilizado a consagrada fórmula de "HARPER", que estabelece uma relação entre o imóvel em questão e os a serem utilizados em comparação.

Porém, como já foi explanado acima, os imóveis cujo valor para venda foram tomados para o comparativo, embora alguns estejam em ruas diferentes, todos estão bem próximos do imóvel avaliando, já que os mesmos foram colhidos na mesma área e bairro.

Além da fórmula de "HARPER", também existem alguns outros coeficientes de homogeneização, descritos nas normas de avaliações de imóveis, como:

03.02- FATOR DA FONTE

Para valores obtidos de ofertas, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa dos ofertantes.

03.03- FATOR DE TRANSPOSIÇÃO

Não será aplicado o fator de transposição conforme os limites estabelecidos nas normas de avaliações de imóveis, em conformidade com os Índices constantes da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Campinas, pois, como já foi explanado acima, os imóveis cujo valor para venda foram tomados para o comparativo, embora alguns estejam em ruas diferentes, todos estão bem próximos do imóvel avaliando, já que os mesmos foram colhidos na mesma área e bairro.

FLS. 301
[Handwritten signature]

04.B – VALOR DE VENDA (CONSTRUÇÃO)

Será determinado pela aplicação da fórmula:

$$V.V.C = q \times S$$

Onde:

$$V.V.C = \text{Valor de venda procurado} = ?$$

$$q = \text{Preço por m2 de venda} = \text{R\$ } 3.730,00 / \text{m}^2$$

$$S = \text{Área de construção:} = 2.040,00 \text{ m}^2$$

$$V.V.C = \text{R\$ } 3.730,00 / \text{m}^2 \times 2.040,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 7.609.200,00$$

$$V.V.C = \text{R\$ } 7.609.200,00$$

[Handwritten signature]

04.A – VALOR DE VENDA (TERRENO)

Será determinado pela aplicação da fórmula:

$$V.V.T = q \times S$$

Onde:

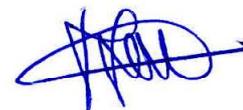
$$V.V.T = \text{Valor de venda procurado} = ?$$

$$q = \text{Preço por m2 de venda} = \text{R\$ } 3.000,00 / \text{m}^2$$

$$S = \text{Área do terreno:} = 380,00 \text{ m}^2$$

$$V.V.T = \text{R\$ } 3.000,00 / \text{m}^2 \times 380,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.140.000,00$$

$$V.V.T = \text{R\$ } 1.140.000,00$$



FLS. 303



**05. – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA
(CONSTRUÇÃO E TERRENO)**

Após exaustivas pesquisas de venda de **terrenos e construções**, no bairro e ruas próximas ao imóvel avaliando, concluiu-se que existem raríssimas unidades e os mesmos sem interesse de comercialização pelos seus proprietários. Assim sendo com a colaboração de imobiliárias que atuam na região do imóvel avaliando, como Imobiliária C&R e Imobiliária Penteado, com seus respectivos responsáveis pela área de vendas, após estudos com alguns elementos comparativos com características e condições gerais de acordo com dimensões e localização semelhantes ao imóvel avaliando, nos informaram e colaboraram para conclusão do valor de venda.



FLS. 304
91

06 – CONCLUSÃO

Tendo em vista a pesquisa de elementos comparativos e os cálculos efetuados, conclui-se que:

Para a conclusão do presente Laudo Pericial, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado e pesquisas locais das vendas imobiliárias mais recentes.

O justo valor do imóvel, objeto da presente Ação, o edifício comercial e seu respectivo lote de terreno, localizado à Av. Andrade Neves, nº 2270 (Praça 23 de Outubro) – Castelo – Bairro Jardim Chapadão - Campinas - Matricula nº 15.423 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – S.P., apurado em maio de 2.012 é de :

R\$ 8.749.200,00 (Oito milhões setecentos e quarenta e nove mil e duzentos reais)



07. – ELEMENTOS PESQUISADOS (CONSTRUÇÃO E TERRENO)

Após exaustivas pesquisas de venda de **terrenos e construções**, no bairro e ruas próximas ao imóvel avaliando, concluiu-se que existem raríssimas unidades e os mesmos sem interesse de comercialização pelos seus proprietários. Assim sendo com a colaboração de imobiliárias que atuam na região do imóvel avaliando, como Imobiliária C&R e Imobiliária Penteado, com seus respectivos responsáveis pela área de vendas, após estudos com alguns elementos comparativos com características e condições gerais de acordo com dimensões e localização semelhantes ao imóvel avaliando, nos informaram e colaboraram para conclusão do valor de venda.



FLS. 306
OK

08 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Relatório fotográfico realizado durante a vistoria técnica ao imóvel, motivo da ação.



FOTO 01 – Vista frontal da fachada do imóvel, objeto da Ação, o prédio comercial e seu respectivo lote de terreno, situado na Av. Andrade Neves, 2.270 – Praça 23 de Outubro – Castelo – Bairro Jardim Chapadão – Campinas - São Paulo.

[Handwritten signature]



FOTO 02 – Idem à Foto 01 vista de outro ângulo.



FOTO 03 – Idem à Foto 01 vista de outro ângulo.



FOTO 04 – Vista da entrada do salão comercial no térreo.



FOTO 05 – Vista da fachada posterior do imóvel objeto da Ação.



FOTO 06 – Vista da Praça 23 de Outubro, em frente ao imóvel objeto da Ação.

[Handwritten signature]

- As próximas 18 (dezoito) fotos, foram obtidas da parte interna do imóvel, em vários andares.

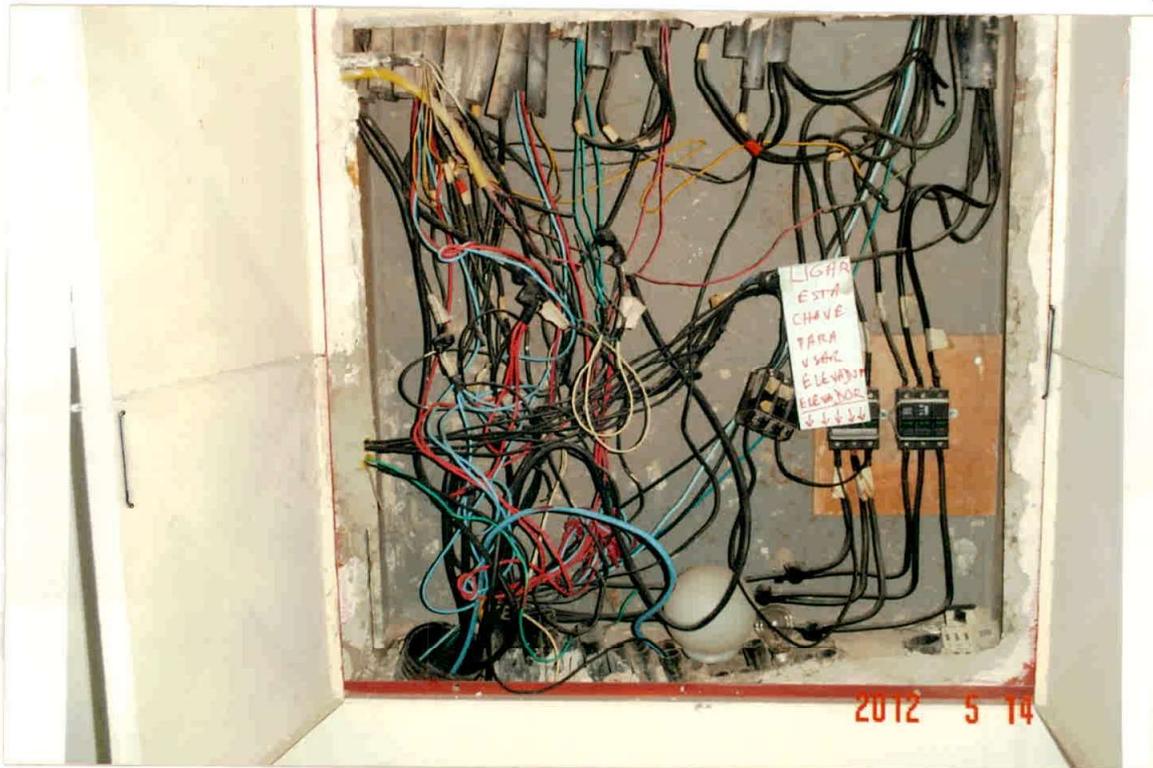
FLS. 312
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



FLS. 313
[Signature]



FLS. 314
[Signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



FL 319
JK



FL 320
JK

JK



[Handwritten signature]

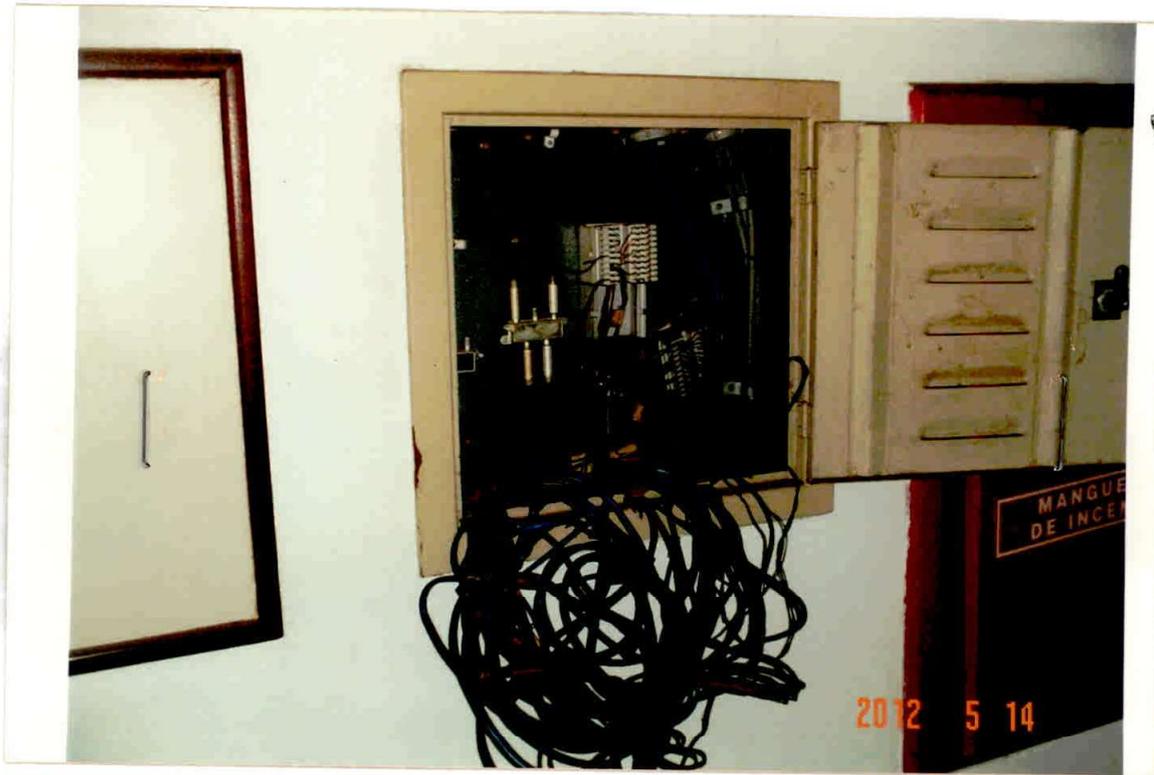


FLS. 323
[Signature]



FLS. 324
[Signature]

[Handwritten signature]



FLS. 325
[Signature]



FLS. 326
[Signature]

[Signature]



[Handwritten signature]

FLS. 329

[Handwritten signature]



2012 5 14

[Handwritten signature]

FLS. 332



10 – ENCERRAMENTO

O PRESENTE LAUDO FOI IMPRESSO CONTENDO 27 LAUDAS, TODAS DEVIDAMENTE RUBRICADAS, SENDO ESTA ÚLTIMA DATADA E ASSINADA.

Campinas, 14 de maio de 2.012



Eng. Michel Abdel Massih Filho
Perito Judicial – Eng. Civil – Crea 0600755125

Pz 04

384y

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVIL DA COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO.

**Autos : Ação de Execução
de Título Extrajudicial**

Processo : 1.662/06
114.01.2006.055819-6/

“ESCLARECIMENTOS”

Atendendo à solicitação do Meritíssimo à fls. 381 dos Autos, esclarece-se:

O Requerente pede esclarecimentos e não concorda com o valor da avaliação do imóvel objeto da Ação.

RESPOSTAS AO REQUERIDO :

Esta perícia, executou os trabalhos de avaliação do imóvel objeto da presente Ação, com metodologias consagradas no campo pericial, como métodos comparativos, pesquisas “in loco”, pesquisas imobiliárias, órgãos públicos e tabelas do Sinduscon-S.P e PINI-S.P.

A localização do imóvel avaliando é única, pois está no chamado “Balão do Castelo”, área comercial com boa valorização de venda, não se comparando com suas ruas próximas, que também tem boa valorização comercial, mas menor que o “Balão do Castelo”.

Esta Perícia após consulta, conseguiu obter os Projetos de Prefeitura do imóvel avaliando, com as áreas de construção corretas, inclusive com as áreas de regularização, com total de 2.005,25 m² de construção, sendo 1.707,75 m² regularizadas e 297,50 à regularizar, portanto esta Perícia adotou a área de 2.005,75 m² para conclusão dos “Esclarecimentos”, desprezando a área de 2.040,00 m² adotada anteriormente (Vide Projetos nos Anexos).

114 ECAS-13-00248354-3 03/21/1405 44

3857

O Requerente apresentou a avaliação do valor de venda do imóvel em questão às Fls. 369 às 380 dos Autos, em R\$ 5.200.000,00, ocorre que a área do imóvel considerada foi de apenas 1.707,75 m² (Vide Fls 372 dos Autos) e o correto é 2.005,25 m² de construção, assim sendo o valor correto da construção que deveria ser apresentado pelo Requerente é de R\$ 4.990.375,00, mais o terreno avaliado em R\$ 950.000,00, às Fls. 373 dos Autos, somando-se um total de **R\$ 5.940.000,00 (Cinco milhões novecentos e quarenta mil reais)**.

No Laudo Pericial às Fls. 298 dos Autos, esta pericia afirmou que para a boa habitabilidade, é necessário algumas reformas no imóvel, como demonstrado abaixo :

Utilizando a “**Tabela de Estimativas de Gastos por Etapa de Obra**” da Revista Guia da Construção – PINI-S.P, onde demonstra em porcentagem (%) o valor de cada etapa de construção, que neste caso utilizaremos algumas como descrito abaixo (Vide Tabela nos Anexos)

Considerando o Valor de Venda da Construção do Laudo Pericial às Fls. 301 dos Autos em R\$7.609.200,00, temos :

O valor em porcentagem de cada etapa construtiva da tabela, demonstra o valor total em uma construção nova, portanto para reformas utilizaremos parte de cada uma.

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA DE OBRA (%)

ETAPAS CONSTRUTIVAS	PRÉDIO COM ELEVADOR FINO	
Esquadrias	6,8 % (50 %)	R\$ 258.712,80
Cobertura (Telhado, impermeab., Isol. térmico)	2,0 % (50 %)	R\$ 76.092,00
Instalações Elétricas	4,6 % (100 %)	R\$ 350.023,20
Instalações Hidráulicas	9,4 % (20 %)	R\$ 143.052,96
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	16,8 % (35 %)	R\$ 447.420,96
Pintura	6,5 % (70 %)	R\$ 346.218,60
Elevadores	3,8 % (80 %)	R\$ 231.319,68
Infiltrações	2,0 % (50 %)	R\$ 76.092,00
TOTAL		R\$ 1.928.932,20

3867

Portanto, o Perito Judicial não vê razões para alterar seu parecer com referencia ao valor de venda do imóvel, apenas diminuindo o valor das reformas, como descrito abaixo:

O novo valor de venda da construção é de R\$ 7.609.200,00, menos o valor das reformas R\$ 1.928.932,20 = R\$ 5.680.267,80.

Somando-se o valor de venda do terreno de R\$ 1.140.000,00, esta pericia conclui o novo valor de venda do imóvel em R\$ 6.820.267,80.

NOVO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL (Terreno + Construção) :

R\$ 6.820.267,80 (Seis milhões oitocentos e vinte mil duzentos e sessenta e sete reais e oitenta centavos).



387

“Imóveis à venda nas ruas próximas ao “Balão do Castelo”.

1- Prédio Comercial

Área construída 520,00 m²

Valor de venda 1.800.000,00

Preço / m² R\$ 3.461,54

Fonte: Provectum Imóveis – CRECI 10179-J

2- Galpão Comercial

Área construída 480,00 m²

Valor de venda 1.850.000,00

Preço / m² R\$ 3.854,17

Fonte: DGal Imóveis – CRECI 104459

3- Prédio Comercial

Área construída 300,00 m²

Valor de venda 1.850.000,00

Preço / m² R\$ 3.700,00

Fonte: DGal Imóveis – CRECI 104459

4- Lote/Terreno

Área 497,00 m²

Valor de venda 1.550.000,00

Preço / m² R\$ 3.118,71

Fonte: Provectum Imóveis – CRECI 10179-J

388

QUESITOS :

Respostas dos Quesitos formulados pelo Requerente às Fls 341 às 343 dos Autos.

- 1- Vide item “Imóveis à venda nas proximidades do Imóvel avaliando”.
- 2- Vide conteúdo dos “Esclarecimentos”.
- 3- Sim.
- 4- Vide conteúdo dos “Esclarecimentos”.
- 5- O débito atual de IPTU é R\$ 682.803,17 (Vide Demonstrativo de Débitos nos Anexos)
- 6- O IPTU em atraso é de responsabilidade do proprietário do imóvel.
- 7- Vide item Estimativas de Gastos por Etapas de Obra.
- 8- Depende ao tipo de comercio que será utilizado.
- 9- É certo afirmar que o preço de venda é R\$ 8.749.200,00 menos o valor das reformas de R\$ 1.928.932,20, totalizando em R\$ 6.820.267,80.

389

O PRESENTE "ESCLARECIMENTO" FOI IMPRESSO CONTENDO 06 LAUDAS
MAIS 06 ANEXOS, TODAS DEVIDAMENTE RUBRICADAS, SENDO ESTA
ÚLTIMA DATADA E ASSINADA.

Campinas, 25 de outubro de 2.013


Michel Abdel Massih Filho
Perito Judicial – Engº Civil – CREA-SP 0600755125