

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D
PERITO JUDICIAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª. VARA CÍVEL
DO FÓRUM DE CAMPINAS – SÃO PAULO**

[Handwritten signature]

EDUARDO CARLOS GOMES

ZUANELLA, Engenheiro Civil, CREA 51.797/D, PERITO JUDICIAL, nomeado e compromissado nos autos da AÇÃO SUMÁRIO que SOCIEDADE CIVIL DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL "ARBORETO JEQUITIBAS" move contra EDESEL NEVES SCURO, processo Nº 1.274/00 e ou 114.01.2000.016637-0/000000-000 feito que se processa perante este JUÍZO e respectivo CARTÓRIO, tendo procedido as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem muito respeitosamente a presença V.EXA., apresentar os resultados a que se chegou e que estão consubstanciados no presente.....

[Handwritten signature]
21.10.14

LAUDO JUDICIAL

PJCartoretojequitibascdsel-10-14

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51-797/D
Perito

1º-) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo deste trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada do valor do imóvel localizado: “terreno Lote nº 02 e Quadra “N” do Condomínio Residencial Arboreto Jequitibas “ – Souza – Campinas /SP.

2º-) ESTUDO DOS AUTOS

- a-) Inicial 02/07 ;
- b-) Tabela de calculo dos Condomínios em atraso fls.11;
- c-) Ata fls.12/14 ;
- d-) Estatuto fls.15/48;
- e-) RI fls.50/51;
- f-) AR. De cobrança fls. 55/61;
- g-) Citação fls. 63,
- h-) Audiência de Conciliação fls. 65/66;
- i-) Contestação fls. 67/68;
- j-) R.Sentença fls. 87/88;

Eduardo C. G. Zuanello

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D
PERITO JUDICIAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

- k-) Apelação do Réu fls. 108/110;
- l-) Contestação o recurso autor fls. 114/118;
- m-) V.Acórdão de fl.s 127/139 ;
- n-) Débitos atualizados fls. 147/152;
- o-) RI.fls.161/162;
- p-) Penhora fls. 164;
- q-) Réu deposita R\$ 9.690,23 fls. 213;
- r-) Saneador fls.232;
- s-) Agravo com pedido de liminar fls. 236/249;
- t-) V.Acórdão fls. 255/259 ;
- u-) Estimativa de Honorários fls. 263/265 ;
- v-) Depósito de honorários fls. 269.

2º.1.-) MOTIVOS DA AÇÃO

A-) O AUTOR REQUER (FLS. 02 / 07)

Pede a citação do réu por A.R. e fornece o endereço.

Eduardo C. G. Zuanello
Eng. Civil - CREA 51.797/D
Perito Judicial

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

PERITO JUDICIAL

ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

O réu está inadimplente desde abril de 99 com suas obrigações com o Condomínio Autor.

Alenca , ainda , inúmeros meios de receber amigavelmente do réu porem sem conseguir êxito , esse Condomínio é calculado fundamentado em um aprevisão orçamentária aprovada em Assembléia Geral , pagando-se apenas pelo mês vencido em dia pré - determinado.

O não pagamento do Réu acarreta o aumento do Condomínio dos demais condôminos.

Em abril de 2.000 o valor era de R\$ 2.538,63 .

Assim sendo pede a citação do réu para que seja feita uma audiência de Conciliação e se necessário de Instrução e julgamento , sendo então condenado apagar a importância acrescida de juros e correção monetária , mais custas , mais honorários com pagamento imediato.

B-) CONTESTAÇÃO (FLS.67/68)

Alega que apenas comprou da Empresa "OMAHA " o seu lote de terreno e que nunca fez parte da Sociedade Civil dos Amigos do Residencial "Aboreto Jequitibás".

Ainda , nunca foi interpelado para fazer parte da sociedade criada a revelia sua e de outros proprietários , pois nada justifica que o mesmo sem possuir casa no local e sem usufruir das melhorias a sua revelia seja obrigado a contribuir financeiramente para que os outros moradores participem de vantagem e mordomias por aqueles que sequer construíram no local.

Alega que o condomínio não esta constituído e portanto não pode cobrar do réu.

Isto posto , pede a improcedência da ação condenado o autor nas cominações legais.

Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos.

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51.797/D

6

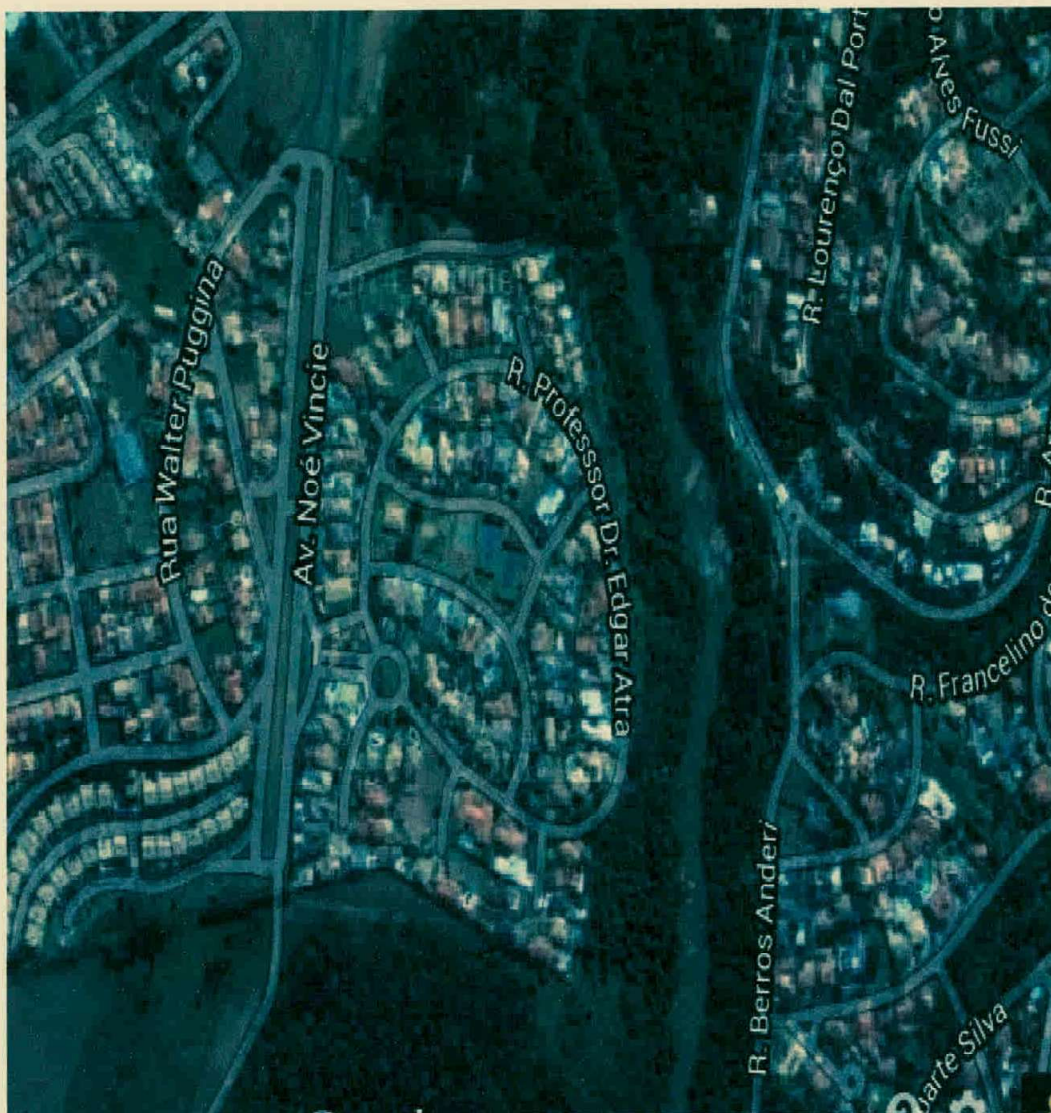
Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

PERITO JUDICIAL

ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

VISTA AÉREA DO IMÓVEL



Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51.797/D
Perito

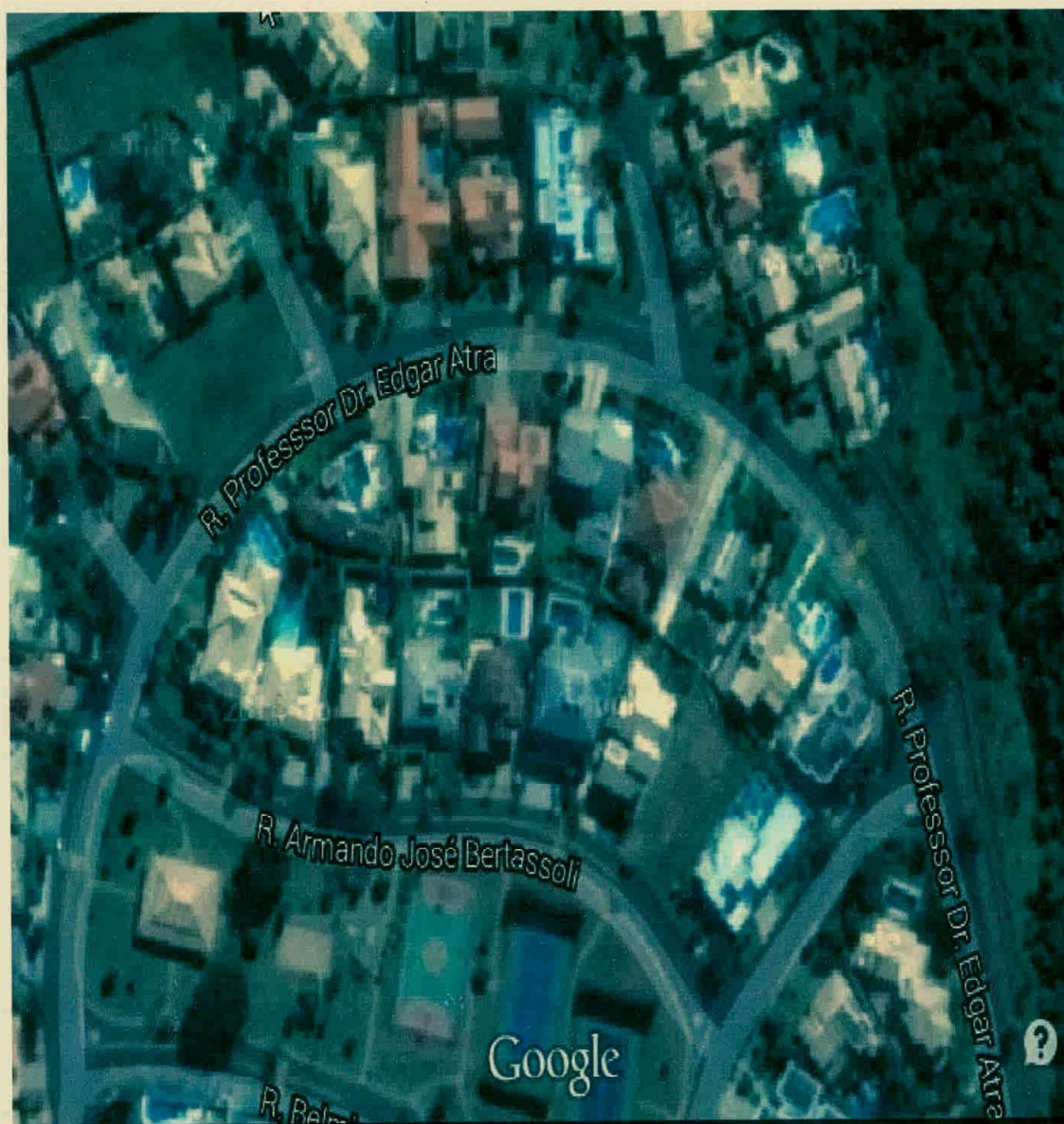
Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

PERITO JUDICIAL

ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

DETALHE AÉREA



Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51-797
Perito

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

PERITO JUDICIAL

ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

3º.2.-) ENQUADRAMENTO E ZONEAMENTO

O Imóvel vistoriado está contido na **PLANTA GENÉRICA DE VALORES** de Campinas e situa-se em:

⇒ **LOCAL** = **RESIDENCIAL ARBORETO**

⇒ **Quadra** = **N**

⇒ **Índice Fiscal** = **100,00**

⇒ **Zona de Uso** = **RESIDENCIAL**

⇒ **CEP** = **13.105 -652**

(Matrícula = 82921)

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51-797
Perito

3º.3.-) TOPOGRAFIA

Terreno plano com leve declive da esquerda para a direita acompanhando a topografia da Rua Jose Bertassoli e no sentido frente /fundos , ou seja , o imóvel tem queda para os fundos.

3º.4.-) DIMENSÕES DO TERRENO

- ⇒ FRENTE = 15,86m. para a Rua José Bertalossi;
- ⇒ LAT. DIREITA = 39,00m confrontando com o N° 155;
- ⇒ LAT. ESQUERDO = 36,03m confrontando com o N° 125;
- ⇒ FUNDOS = 22,57m com quem de direito.

ÁREA = 711,62m²

Obs.: nos fundos foi reservada uma área de 3,00 de largura por toda a extensão dos fundos perfazendo a área de 67,71 m² reservada a “VIELA SANITÁRIA”,

3º.5.-) CARACTERÍSTICAS

Terreno firme e seco não apresentando sinais de lençol freático a olho nu.

3º.6.-) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel avaliado possui os seguintes melhoramentos públicos: rua asfaltada, guias e sarjetas, calçadas para pedestres, luz, água, telefone público e domiciliar, rede de esgoto, arborização da via pública e serviço de transporte público.

Eduardo C. G. Zuanelle
Eng. Civil - CREA 51
Perito

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D
PERITO JUDICIAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

4º.-) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



VISTA EXTERNA DO ARBORETO DOS JEQUITIBAS

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51-797/D
Perito Judicial

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

PERITO JUDICIAL

ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO



- Observamos que o Arboreto dos Jequitibás é um Condomínio fechado protegido por altos muros de divisória e proteção com cerca elétrica na parte superior, com portaria automatizada e com segurança que só permite o acesso de moradores e de visitantes mediante liberação do morador que será visitado.
- Quando de nossa vistoria o nosso acesso foi permitido após a nossa identificação, apresentação dos autos e permissão dada pela administração do Condomínio.



Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D
PERITO JUDICIAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação que por matrícula esta inserido na Quadra “ N” - lote 2 , hoje denominada Rua Armando Jose Bertassolli , como demonstram as fotos abaixo



VISTA DA RUA



Em frente ao imóvel avaliando encontramos a praça de Esportes com quadra poliesportivas e área de lazer.

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51-797/D

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

PERITO JUDICIAL

ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO



VISTA DO LOTE AVALIANDO

Pequena declividade no sentido esquerdo/direito e frente / fundos

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51.797/D
Perito

7

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D
PERITO JUDICIAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO



VISTA DO CONFRONTANTE ESQUERDO n° 127



- Vista do confrontante direito Nº 155 tendo no poste a placa com o nome atual da Rua.

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51
Perito Judicial

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D
PERITO JUDICIAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO



- À esquerda a foto ilustra parte frontal do terreno avaliando , assim como seu confrontante direito o Nº 155 que faz frente para a Rua Armando Jose Bertassolli e Rua Plinio Giometti.

_ Em **ANEXO I** encontra-se o mapa do Condomínio onde observamos que o imóvel avaliando encontra-se em frente as “Quadras de Espórtes e ao Salão de Festas do Condomínio” portanto muito bem localizado .

- Ainda destacamos que a Rua Professor Dr.Edgar Atra nasce no balão em frente a portaria e circula por todo o Condominio estando inclusive passando junto ao rio Atibaia aos fundos

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. CIVIL - CREA 51.797/D

5º-) AVALIAÇÃO

Será determinada para a data do último índice oficial publicado, ou seja, Setembro de 2.014, como preconizam as Normas de Avaliação do IBAPE.

5º.1.-) VALORES DE OFERTAS

Para se obter um preço a vista, partindo de um preço a prazo, será adotada a fórmula publicada na Revista ENGENHARIA, a qual considera os juros de lei a uma taxa adicional correspondente a previsão inflacionária como exige o art. 1.6.6. das Normas.

Adotaremos a seguinte fórmula:

$$PV = E + S$$

onde

Pv = Preço a Vista.

E = Entrada

S = $I + P (i + c)$, sendo

P = Prazo médio e meses

i = Taxa de juros

c = Taxa de correção

monetária igual a **0,004077%** ao mês, no período de Setembro de 2.014 a Outubro 2.013 (período de 12 meses), cujos Índices de preços da Tabela do Custo de Vida em São Paulo, elaborada pela USP - SP, são respectivamente iguais a **384,38 e 365,57.**

b-) ATUALIZAÇÃO

A Atualização dos Valores será feita utilizando-se os referidos ÍNDICES do CUSTO de VIDA em SÃO PAULO - USP.

c-) DESÁGIO

Faremos o deságio de 10% para cobrir a natural elasticidade dos negócios.

d-) INTERVALO CONSIDERADO

$m_i = 20,00 \text{ m.} + \text{reco frontal}$

$m_a = 40,00 \text{ m.}$

e-) TESTADA de REFERÊNCIA

$r = 10,00 \text{ m.}$

Eduardo C. G. Zuanelle
ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

6º-) RESUMO DAS OFERTAS COLETADAS (COTAÇÃO)

PERITO
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

OFERTA.....PREÇO/m2

1ª.-) – Sousas Imobiliária – tel.2129-7900

Cotação entre R\$ 800,00 á 1.000,00/m2.....R\$ 900,00/ m2

2ª.-) – Galanteimoveis – tel. 3797 – 154

Cotação entre R\$ 900,00 à 1.100,00/m2.....R\$ 1.000,00/m2

3ª.-) – Meirelles Maule Imóveis – tel. 3258-4011

Cotação entre R\$ 1.000,00 à 1.100,00/m2.... ..R\$ 1.050,00/m2

4ª.-) – W. Imoveis – tel. 3258-3399

Cotação entre R\$ 900,00 à 1.000,00/m2.....R\$ 950,00/m2

5ª.-) – Prado Gonçalves Imóveis – tel. 3258-5858

Cotação entre R\$ 900,00 à 1.000,00/m2.....R\$ 950,00/m2

6ª.-) – Natalino & July – tel. 3258-1058

Cotação entre R\$ 900,00 à 1.000,00/m2.....R\$ 950,00/m2

TOTAL.....R\$ 5.800,00

Eduardo C. G. Zuanella
Eng. Civil - CREA 51-797/D
Perito

Eduardo C. G. Zuanello

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

7º.-) MÉDIAS E LIMITES PERITO JUDICIAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

Média Aritmética dos Valores Anteriores.....R\$ 966,66

Limite Inferior.....R\$ 676,66

Limite superior.....R\$ 1.156,66

Elementos Discrepantes..... nenhum

Soma dos Discrepantes.....R\$ nulo

Total- Discrepantes.....R\$ 5.800,00

MÉDIA SANEADA.....**R\$ 966,66/m²**

Eduardo C. G. Zuanello
Eng. Civil - CREA 51.797/D
F. 0. 0.

4

Eduardo C. G. Zuanello

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

8º.-) VALOR DO TERRENO PERITO JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO

Será determinado pela fórmula:

0.25

$$VT = S \times q \times (a / r)$$

onde:

$$S = \text{Área do Terreno} \dots\dots\dots = 711,62 \text{ m}^2$$

$$q = \text{Preço por m}^2 \text{ de Terreno} \dots\dots\dots = \text{R\$ } 966,66$$

$$a = \text{Testada do Lote} \dots\dots\dots = 15,86 \text{ m}$$

$$r = \text{Testada de Referência} \dots\dots\dots = 10,00 \text{ m}$$

$$VT = 711,62 \times 966,66 \times (15,86 / 10) \times 0,25$$

VT= R\$ 771.965,14

**(SETECENTOS E SETENTA E UM MIL , NOVECENTOS
E SESSENTA E CINCO REAIS E QUATORZE
CENTAVOS)**

(AGOSTO 2.011)

Eduardo C. G. Zuanello
Eng. Civil - CREA 51.797/D
Perito

Eduardo C. G. Zuanella

ENG.º CIVIL - CREA 51.797/D

PERITO JUDICIAL

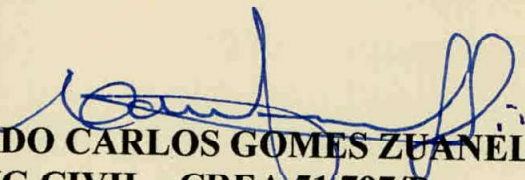
ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

VALOR DO IMÓVEL..... R\$ 771.965,14

ENCERRAMENTO

Este Laudo apresenta-se com todas as suas folhas rubricadas por esse expert, sendo que esta última vem assinada.


EDUARDO CARLOS GOMES ZUANELLA
ENG.CIVIL - CREA 51.797/D
PERITO JUDICIAL

WATER

WATER



SERVIÇO
PORTARIA

ATENÇÃO
30 KLM/HORA