

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.****PROCESSO Nº 0026255-85.2016.8.26.0114**

Classe: **Cumprimento Provisório de Sentença**
Requerente: **Marinalva Gonçalves Bezerra**
Executado: **Cesar Augusto Koelle, Cooperativa Habitacional
TerraPaulista, Gessio Guazzelli Filho, José Luiz Alves Garcia e
Sinforosa Madalena Dos Santos Ferreira**

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA, infra assinado, Engenheiro Civil - CREA/SP nº 060087686.1, perito judicial nos autos do processo retro mencionado, tendo concluído o trabalho com que foi distinguido, vem pela presente, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou e que seguem consubstanciadas no **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como requerer bem como requerer seja oficiada à **Defensoria Pública do Estado de São Paulo – Regional Campinas**, para que efetue o depósito dos seus honorários definitivos, provisionados nas fls. 530 dos autos.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Objetiva o presente laudo, determinar o possível valor de mercado do imóvel objeto de penhora, caracterizado pelo **Apartamento nº 72** (7º andar) do **Bloco 01** do **Condomínio Residencial Novo Capivari**, situado na **Rua Ari Rodrigues, nº 315**, Jardim Bacuri, Campinas/SP.

1.2 - Às fls. 516 dos autos o signatário foi honrado com a sua nomeação para perito do M. Juízo.

1.3 – O signatário fez o agendamento prévio da vistoria, conforme conta das fls. 531 dos autos, e no dia e hora designado (17 de março de 2020, às 9:00 horas) esteve no condomínio, não tendo comparecido nenhuma das partes.

1.4 – O signatário foi atendido pelo Sr. Anael dos Anjos Silva (zelador do condomínio), o qual informou que o imóvel encontra-se alugado e está sendo ocupado pelo Sr. Odair da Silva Franco. Não foi possível a inspeção interna da unidade.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO:

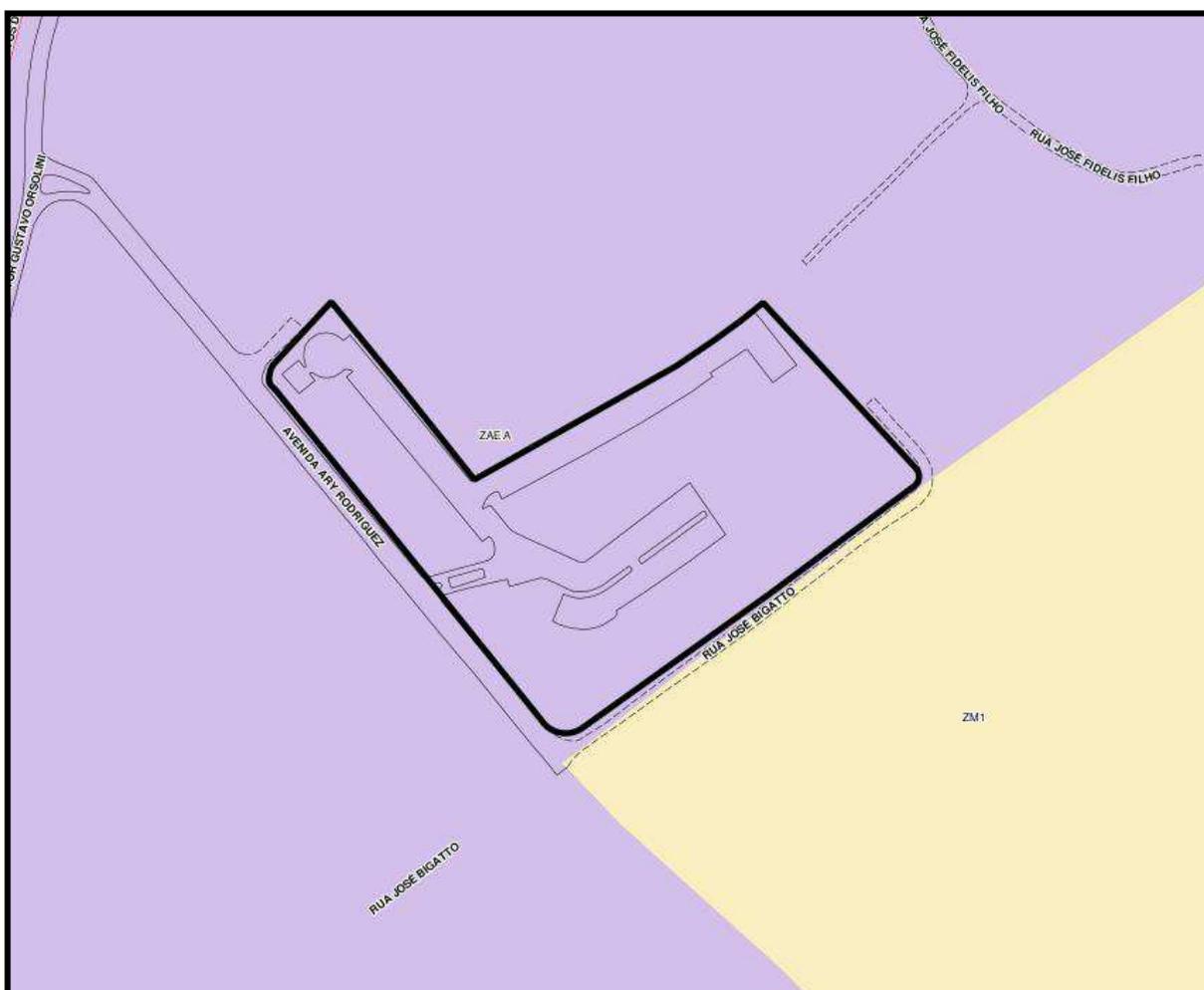
O **Condomínio Residencial Novo Capivari**, situa-se na **Rua Ari Rodrigues, nº 315**, Jardim Bacuri, Campinas/SP.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Trata-se de uma região dotada de toda a infraestrutura convencional. Atualmente encontra-se ocupada por edifícios residenciais e comerciais, térreos e de múltiplos andares, com todos os melhoramentos públicos usuais e serviços como: redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública; pavimentação; sistema de drenagem de águas pluviais, etc, bem como dos serviços públicos essenciais e privados, transporte coletivo intenso, comércio local variado.



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.2 - O “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO CAPIVARI”:

O “Condomínio Residencial Novo Capivari” é dotado de 20 (vinte) edifícios, cada qual com pavimento térreo e 8 (oito) pavimentos tipo Cada edifício é dotado de 32 (trinta e dois) apartamentos.

Os edifícios são dotados de elevadores.

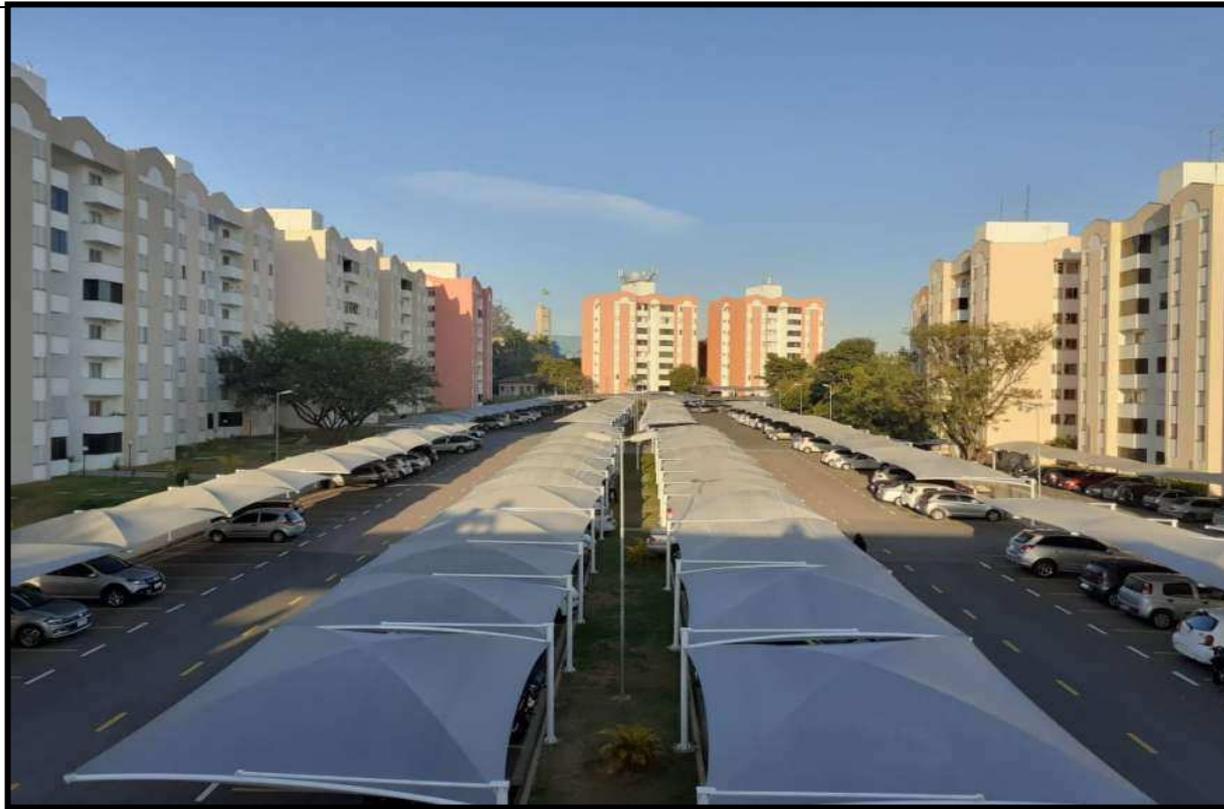


1. VISTA DA PORTARIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO CAPIVARI.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



2. VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO.



3. TOMADA DA AVENIDA ARI RODRIGUES, MOSTRANDO PARTE DOS EDIFÍCIOS INTEGRANTES DO CONDOMÍNIO, INCLUSIVE O BLOCO 01, ONDE SE ENCONTRA O APARTAMENTO Nº 72, OBJETO DA AÇÃO (SETA).

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

2.3 - O IMÓVEL EM QUESTÃO:

O imóvel sub judice (**Apartamento nº 72**, 7º pavimento do **Bloco 01**), é constituído de: sala de estar jantar com terraço, cozinha com área de serviço, banheiro social e dois dormitórios. Com direito de uso de uma vaga de estacionamento.

Áreas edificadas:

Dimensões	Apartamento nº 72
Área Útil	57,3450000 m ²
Área de Uso Comum	7,3623125 m ²
Área Total	64,7073125 m ²
Fração Ideal de Terreno	0,15625% ou 59,496078125 m ²

Principais características construtivas do apartamento padrão entregue pela construtora:

a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação);

b - alvenaria: de blocos de concreto assentados em argamassa de cimento e areia;

c - revestimentos básicos: emboço e reboco nas paredes internas e lajes de forro; azulejos nas dependências sanitárias, cozinha e área de serviço; reboco nas fachadas;

d - esquadrias e ferragens: de madeira (portas internas) e alumínio (janelas, vitrôs e venezianas), de boa qualidade; ferragens de padrão normal comercial;

e - pisos internos: cerâmica;

f - aparelhos e metais sanitários: louças de padrão médio comercial; metais sanitários cromados;

g - pinturas: látex nas lajes de forro e nas paredes internas; textura acrílica nas fachadas;

h - forros: lajes de concreto com revestimento convencional;

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Maiores detalhes nas ilustrações a seguir:



3. VISTA DA FACHADA DO BLOCO 01 ONDE SE ENCONTRA O APARTAMENTO SUB JUDICE (Nº 72)

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO:

No desenvolvimento da avaliação é recomendado o emprego de métodos de cálculo calçados em raciocínios confiáveis e em processos condizentes com os objetivos do trabalho e que haja meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado.

No caso em estudo, foram observadas as exigências técnicas da **NBR 14.653 – Partes 1 e 2 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No presente caso, a avaliação do imóvel será feita com base no **MÉTODO COMPARATIVO**, o qual, segundo a **NBR 14.653-2** assim se define:

O Método Comparativo é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação de preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

3.2 – VALOR DO IMÓVEL:

O **valor do imóvel** (apartamento e vaga de garagem), resultante do **Tratamento dos dados** de uma amostra, com 10 apartamentos à venda, todos pertencentes ao Condomínio Residencial Novo Capivari), resultou em:

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
 CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

APARTAMENTOS A VENDA NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO CAPIVARI, CAMPINAS/SP								
Nº	CÓDIGO DO IMÓVEL	OFERTANTE	FONE (19)	ÁREA UTIL (M²)	DORM.	VAGAS	VALOR (R\$)	VALOR UNIT. (R\$/M²)
1	1099d7	ARIOVALDO GOMES	99618.0030	57,35	2	1	205.000,00	3.574,54
2	8b244a	ARIOVALDO GOMES	99618.0030	57,35	2	1	200.000,00	3.487,36
3	8aa43f	ARIOVALDO GOMES	99618.0030	57,35	2	1	190.000,00	3.312,99
4	AP017431	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	57,35	2	1	240.000,00	4.184,83
5	AP019059	PLENO IMÓVEIS	97413.6127	57,35	2	1	235.000,00	4.097,65
6	AP0473	ILEGI ASS. IMOBILIÁRIA	98935.1023	57,35	2	1	220.000,00	3.836,09
7	AP004121	MAORI IMÓVEIS	99705.4333	57,35	2	1	245.000,00	4.272,01
8	AP0623	SIMBRASIL NEG. IMOB.	98106.0635	57,35	2	1	225.000,00	3.923,28
9	AP0414	ELIANE SILVA	97404.1565	57,35	2	1	212.000,00	3.696,60
10	AP1252	IMOBILIÁRIA FAVORITA	99735.5370	57,35	2	1	210.000,00	3.661,73
				MÉDIA ARITMÉTICA (M)				3.804,71
				LIMITE SUPERIOR (+30% M)				4.946,12
				LIMITE INFERIOR (- 30%M)				2.663,30
				MÉDIA SANEDA (MS)				3.804,71

Tendo-se em conta que a pesquisa é composta por ofertas imobiliárias, recomendam as normas técnicas (NBR 14.653-2), a aplicação de um deságio de **10%** (fator fonte) sobre o valor médio apurado, resultando em:

$$V_{\text{IMÓVEL - ABRIL/2020}} = \text{R\$ } 3.804,71,00 \times 0,90 \text{ SX } 57,35 \text{ m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL - ABRIL/2020}} = \text{R\$ } 196.000,00$$

Obs: arredondamento até o máximo de 1% do valor calculado, conforme é recomendado pela NBR 14.653-2

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA

Engenheiro Civil - CREA/SP nº 0600.87686.1
Engenheiro de Segurança do Trabalho Reg/M.T nº 13.886
CRECI/SP nº 134.391

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta do demonstrativo de cálculo do **Capítulo 3**, o **valor possível de mercado do imóvel**, na data base do laudo (**13 de abril de 2020**), em números inteiros, é de **R\$ 196.000,00 (CENTO E NOVENTA E SEIS MIL REAIS)**.

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho compõe-se de 11 (onze) páginas, assinadas digitalmente pelo signatário.

Campinas, 13 de abril de 2020.

LUIZ GONZAGA DIAS DA MOTTA
Engenheiro Civil – CREA/SP 060087686.1
Perito Judicial