

LAUDO de AVALIAÇÃO

**Rua Bento Rodrigues Coelho, nº 04, Bloco 06 - apto.
24 - Residencial Sirius**



Luiz Claudio Nóbrega de Souza

pós-graduado em avaliação de empresas e projetos
engenheiro civil

lcnobrega@expertize.com.br

Campinas, 06 de março de 2024..

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL	7
2. OBJETO DA AÇÃO	7
3. OBJETIVO DO LAUDO	7
3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	7
4. VISTORIA	8
4.1. LOCALIZAÇÃO	8
4.2. SITUAÇÃO.....	8
4.3. DA LOCALIDADE	9
4.4. DO LOGRADOURO	9
4.5. DA UNIDADE VISTORIADA.....	11
4.1. DO ZONEAMENTO	16
5. METODOLOGIA UTILIZADA	18
5.1. MÉTODO DE COMPARAÇÃO.....	18
6. QUESITOS.....	21
7. ENCERRAMENTO	22
7.1. VALOR DE MERCADO	22
8. ANEXOS	24
8.1. FORMULÁRIO MLE	24
8.2. CREDENCIAIS.....	25
8.3. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL.....	25

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

Vara: **1ª Vara Cível**
Regional: **Vila Mimosa**
Número do Processo: **1006193-29.2018.8.26.0084**

Comarca: **Campinas**
Tipo de ação: **Execução**
Estado: **SP**

Autor: **Condomínio Residencial
Campo dos Girassóis**
Réu: **Alexandra Ricarte Torres**

2. OBJETO DA AÇÃO

A presente ação tem por objetivo: "Caso não haja pagamento no prazo legal de 03 (três) dias após a citação, requer-se, desde já, o acréscimo aos honorários sucumbenciais, que deverão ser de 10% do valor executado, nos moldes do art. 827 do CPC; Seja o arresto convertido em penhora, caso não seja o pagamento realizado ou embargue à execução o executado no prazo de 15 dias;".

3. OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo a vistoria e avaliação do imóvel sito à **Rua Bento Rodrigues Coelho, nº 04, Bloco 06 - apto. 24 - Residencial Sirius**, tendo como referência o mês de **novembro de 2023**.

3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Data	Documentos	Fls. dos Autos
13/09/2018	Cópia da matrícula do imóvel objeto de avaliação	59/60

4. VISTORIA

A presente vistoria refere-se ao imóvel situado à **Rua Bento Rodrigues Coelho, nº 04, Bloco 06 - apto. 24 - Residencial Sirius**, efetuada em **27 de setembro de 2023**, de acordo com as fotos e descrição abaixo.

4.1. LOCALIZAÇÃO



4.2. SITUAÇÃO



4.3. DA LOCALIDADE

Serviços Públicos : ☒ água ☒ energia ☒ telefone ☐ gás
 Ocupação do Solo : Médio Padrão : Baixo
 Uso Com./Ind. : Baixo Atividade : Comercial
 Predominante
 Densidade : Médio Uso Residencial : Multifamiliar
 residencial
 Infraestrutura : ☒ ônibus ☐ metrô ☐ trem ☒ escola ☒ comércio de bairro ☐ shopping ☒ praça
☐ restaurantes
 Obs. :

4.4. DO LOGRADOURO

Fluxo Veículos : Baixo Iluminação : Metálica
 Fluxo Pedestres : Baixo Capeamento : Com guias Asfalto
 Pista : Simples Canteiro central : Sem
 Topologia : Em suave active/declive Via : Local
 Especiais (-) : ☐ ponto de ônibus ☐ boate ☐ comunidade de baixa renda
 Especiais (+) : ☒ segurança ☒ portaria 24h ☒ circuito de TV ☒ interfone
 Loteamento : ☒ portão automático ☒ guarita
 Obs. :

4.4.1. FOTOS



Foto no. 1- Vista da portaria do Condomínio.



Foto no. 2 – Vista geral do Condomínio.



Foto no. 3 – Vista do logradouro onde se situa o Condomínio.

4.5. DA UNIDADE VISTORIADA

O imóvel, objeto de avaliação, é uma unidade residencial, apartamento, com área útil de 42,590m²¹ e área total de 46,850m², conforme matrícula, na sequência:

4.5.1. MATRÍCULA NO. 204.817, DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS- SP.

fls. 59

MATRÍCULA 204.817 FOLHA 001

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

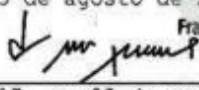
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 24 localizado no 2º pavimento da TORRE 06 do Condomínio RESIDENCIAL CAMPO DOS GIRASSOIS, situado na Rua 01, nº 04 no Residencial Sirius, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 42,5900m², comum de 4,26000m², total de 46,85000m² e fração ideal de 0,007129510 no terreno onde encontra-se construído o condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/179.375 em 23/08/2013, deste Registro de Imóveis.

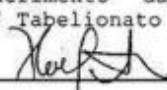
PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo oitavo do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.859 de 14/04/2004, alterada pela Lei 11.474 de 15/05/2007, pela Caixa Econômica Federal - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ. nº 00.360.305/0001-04.

Campinas, 23 de agosto de 2013.

O Oficial,  Fraterno de Melo Almada Jr.
- Oficial -

Av.01/204.817, em 23 de agosto de 2013.

Procede-se esta averbação para constar as seguintes condições: O imóvel objeto desta matrícula compõe o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188 de 12/02/2001, PAR - Programa de Arrendamento Residencial; bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR, nos termos do § 5º do Artigo 2º da Lei 10.188 de 12/02/2001, sendo a presente matrícula aberta nos termos do requerimento datado de 15/07/2013, com firma reconhecida no 4º Tabelionato de Notas local. (Conf.ADMA/ADMA)

A Escrevente  Alexandra Leonetti Alves da Silva.

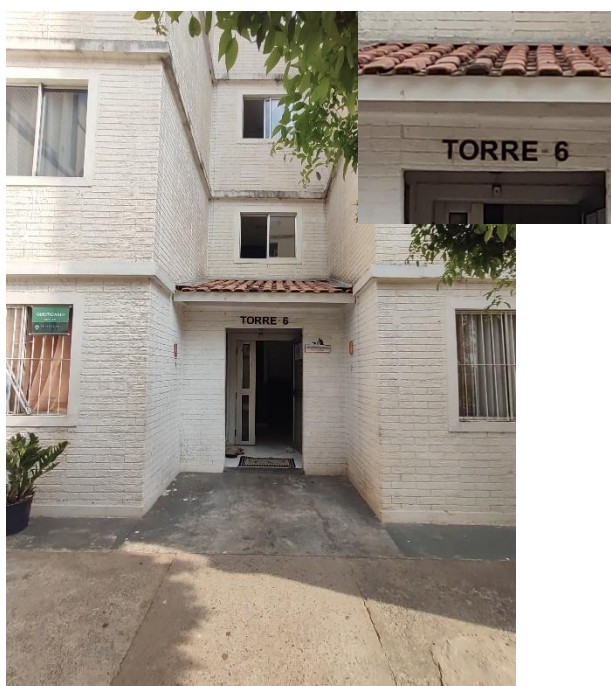
Vide Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 16:54, sob o número WAS124700256710. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006193-29.2018.8.26.0084 e código U2mNBZX5.

¹ Área constante da matrícula.

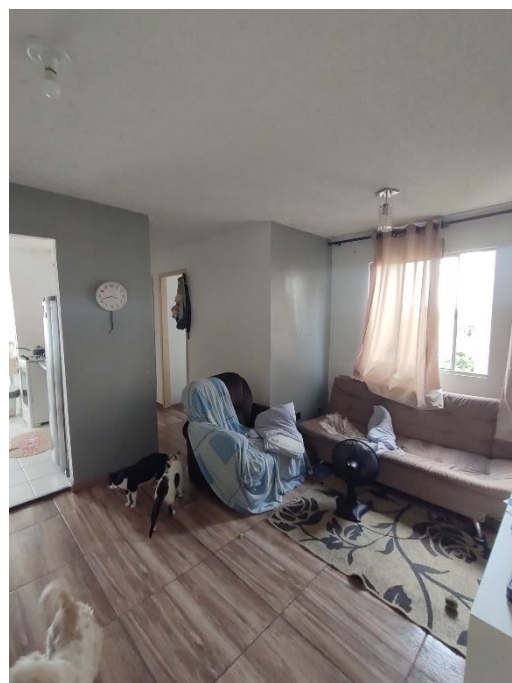
4.5.2. FOTOS

4.5.3. DO PRÉDIO, ONDE SE SITUA A UNIDADE

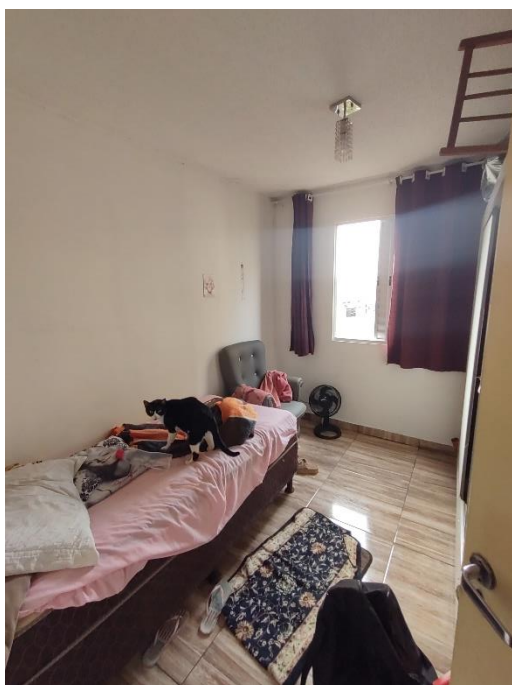


Fotos nos. 4, 5 e 6 - Vista do prédio, do acesso ao prédio e do hall de entrada do prédio.

4.5.4. ASPECTOS INTERNOS DA UNIDADE



Fotos nos. 7 e 8 - Vista do hall de entrada à unidade e vista da sala.



Fotos nos. 9 e 10 - Vista dos quartos.



Foto no. 11 - Vista do banheiro.



Fotos nos. 12 e 13 - Vista da cozinha e da área de serviço.

4.5.5. ASPECTOS DO CONDOMÍNIO – ÁREA COMUM



Fotos nos. 14, 15 e 16 - Vista da rua interna e do play.



Fotos nos. 17 e 18 - Vista do salão.

4.1. DO ZONEAMENTO

O imóvel está situado em **ZC-2** (Zona de centralidade 2), conforme se infere das figuras abaixo.

O material aqui apresentado tem caráter consultivo.
 Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cód.Cartográfico: **3343.63.78.0433**

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PMC](#)

Zoneamento

Zoneamento: **ZM1** (Zona Mista 1) [LC n°208/2018](#)

Ocupações:
 CSEI, HCSEI, HHM, HMM, HU

Usos: [Tabela CNAE \(14/09/2022\)](#), [Verifica CNAE](#)
 CVBI, EBI, UP, UR, SBI, SRF*, CVM*, EMI*, SMI*, CABI*

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**
 PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Campo Grande**
 PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-36**

[Hierarquia do sistema viário conforme decreto n° 21.384 de 15 de março de 2021](#)

• Terreno faz face com RUA VERA LUCIA TOGNOLO AGGIO - **Coletora II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

No caso de usos restritos a vias arteriais ou coletoras, ficará de total responsabilidade do interessado a solicitação, junto à Prefeitura, de atualização cadastral quanto à mudança do endereço do imóvel.

Anotações diversas DIDC

Anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas': Área de Influência da Linha de Conectividade - [Resolução SVDS n° 02 de 27 de julho de 2022](#)

Incidem condicionantes ambientais relacionadas ao Plano Municipal do Verde, nos termos do Decreto 19.167 de 06 de junho de 2016 (restrição inserida em 28/06/2022)

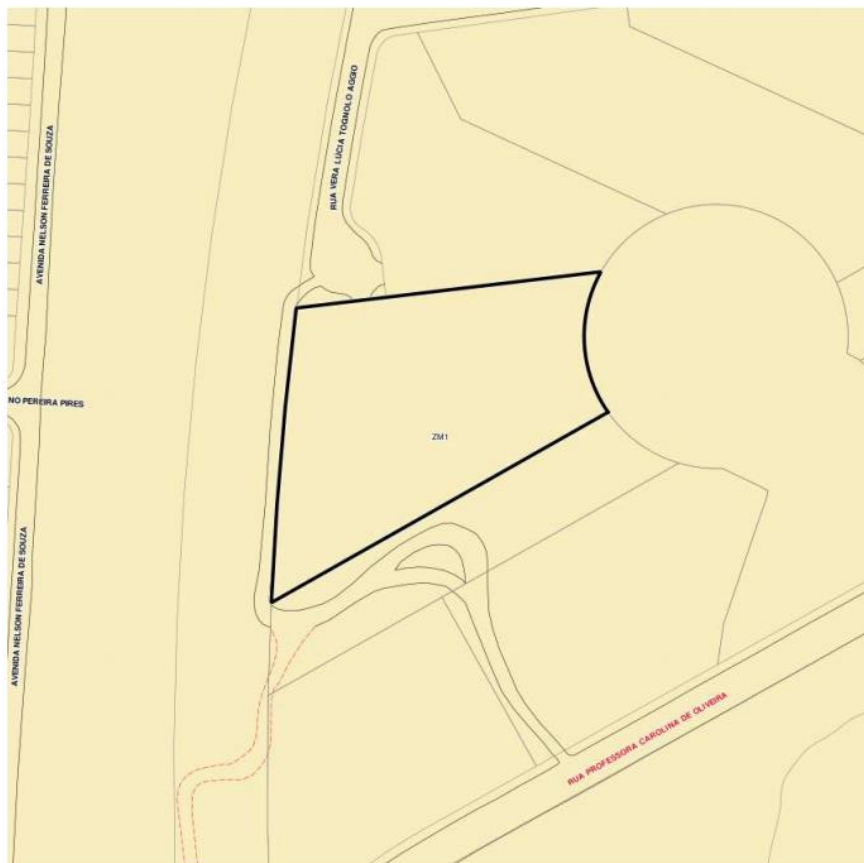
Anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas': LOTEAMENTO RESIDENCIAL SÍRIUS - EHIS [Decreto 17.028/2010](#)
 nos parâmetros da Lei 10.410/2000
 Loteamento aprovado como EHIS

Esta propriedade faz interseção com a diretriz viária **109-C** do plano diretor de 2018. Largura: 15,00m, hierarquia: **COLETORA II**. Submissão compulsória para análise à PMC/SEPLURB/DEPLAN para aprovação de empreendimento.

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei N° 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

Desenho



Detalhe zoneamento - Situação sem escala



Ortofotograma PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala

5. METODOLOGIA UTILIZADA

No desenvolvimento da avaliação é desejável o emprego de método de cálculo, desde que calçado em raciocínios confiáveis e processos condizentes com os objetivos do trabalho, além disso, estejam disponíveis meios técnicos suficientes para se atingir o fim visado. No presente caso, empregarei o método comparativo.

5.1. MÉTODO DE COMPARAÇÃO

A Comparação é, sem dúvida, a mais adequada ferramenta de que dispomos para aferir medidas, porém é fundamental a seleção dos meios adequados para tal fim.

O Método Comparativo de dados de mercado é definido pela norma NBR14653-1/2 da ABNT (Avaliação de imóveis urbanos), como aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, **que podem ser ponderadas por homogeneização.**

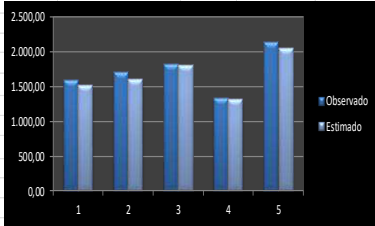
5.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

No presente caso será adotada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), com distribuição "t" de Student, com 80% de confiabilidade. O coeficiente de variação expressa a relação entre o desvio padrão e a média aritmética, a amostra foi saneada pelo método da dispersão de Chauvenet (em relação à média).

5.1.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elementos Pesquisados								
El.	Situação / Localização		Valor	A.C. (m²)	FONTE	REAL /	NEGOCIAÇÃO	DATA
nº			R\$			OFERTA		
2163-23-01	RUA BENTO RODRIGUES COELHO 333 SATÉLITE ÍRIS	CIDADE	76.000,00	48,00	MARTINS ASSESSORIA	OFERTA	COMPRA/VENDA	out-23
ELEMENTO 1 - O apartamento está localizado no bairro Residencial Sirius tem 48 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro Possui área de recreação infantil, espaço para festas. Vai lhe possibilitar praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração. Encontra-se em um condomínio protegido por muros.								
2163-23-02	RUA BENTO RODRIGUES COELHO 160 SATÉLITE ÍRIS	CIDADE	85.000,00	50,00		OFERTA	COMPRA/VENDA	out-23
ELEMENTO 2 - Imóvel anunciado por Sonho e Vida Imóveis, através da plataforma Leads4Sales. Apartamento com 2 quartos, 1 sala, 1 banheiro, com acabamento me piso. Próximo a Pirelli, ao IFSP - Instituto Federal de São Paulo campus Campinas (ensino técnico e faculdade). Não aceita financiamento.								
2163-23-03	RUA LEONOR MARTINS MANSUR 387 SATÉLITE ÍRIS	CIDADE	80.000,00	44,00	MARTINS ASSESSORIA	OFERTA	COMPRA/VENDA	out-23
ELEMENTO 3 - VENDO LINDO APTO (QUITADO, ACEITA FINANCIAMENTO) O apartamento no bairro Cidade Satélite Íris com 44 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro Possui salão de festas, área de brinquedo para as crianças. Vai lhe possibilitar praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração. Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.								
2163-23-04	RUA VERA LUCIA TOGNOLO AGGIO 200 SATÉLITE ÍRIS	CIDADE	60.000,00	45,00	SAMUEL BRAVO	OFERTA	COMPRA/VENDA	out-23
ELEMENTO 4 - Apartamento para venda possui 45 metros quadrados com 2 quartos Residencial Sirius tem 45 metros quadrados com 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço, banheiro e garagem. R\$60 mil reais QUITADO.								
2163-23-05	RUA BENTO RODRIGUES COELHO 333 SATÉLITE ÍRIS	CIDADE	70.000,00	50,00	MARTINS ASSESSORIA	OFERTA	COMPRA/VENDA	out-23
ELEMENTO 5 - VENDO APTO (EXCELENTE NEGOCIO) O apartamento está localizado no bairro Cidade Satélite Íris com 50 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro Possui espaço para festas, área de brinquedo para as crianças. Vai lhe possibilitar praticar diversos esportes na quadra poliesportiva. Está em um condomínio protegido por grades.								
2163-23-06	RUA BENTO RODRIGUES COELHO 160 SATÉLITE ÍRIS	CIDADE	100.000,00	47,00	VERDE AZUL IMÓVEIS	OFERTA	COMPRA/VENDA	out-23
ELEMENTO 6 - Apartamento quitado com Gás encanado, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia 2 vagas para carro localizado no residencial Sirius. 3º andar) Ainda não Aceita financiamento								

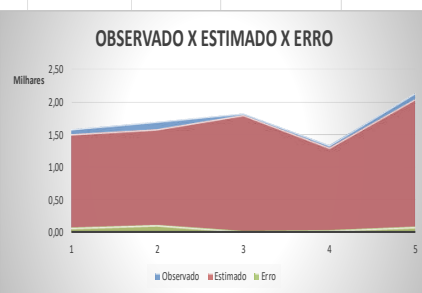
5.1.3. PLANILHA DE CÁLCULO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES (COMPARAÇÃO)										
El.	Endereço	V. U.	Valor Total	A.C. (m²)		Fator			Homog	
nº		R\$/m2	R\$			ÁREA (m2)**	Atualiz.	-	R\$/m²	
2163-23-01	RUA BENTO RODRIGUES COELHO 333 CIDADE SATELITE IRIS	1.583,33	76.000,00	48,00		0,949	1,000	1,000	1.503,01	
2163-23-02	RUA BENTO RODRIGUES COELHO 160 CIDADE SATELITE IRIS	1.700,00	85.000,00	50,00		0,933	1,000	1,000	1.585,33	
2163-23-03	RUA LEONOR MARTINS MANSUR 387 CIDADE SATELITE IRIS	1.818,18	80.000,00	44,00		0,986	1,000	1,000	1.792,58	
2163-23-04	RUA VERA LUCIA TOGNOLO AGGIO 200 CIDADE SATELITE IRIS	1.333,33	60.000,00	45,00		0,976	1,000	1,000	1.301,76	
2163-23-06	RUA BENTO RODRIGUES COELHO 160 CIDADE SATELITE IRIS	2.127,66	100.000,00	47,00		0,958	1,000	1,000	2.038,32	
		R\$/m2	R\$	A.C. (m²)						
** Estimado em função da tendência		VARIACÃO				Parâmetros do Imóvel em Análise:		FONTE:		
		2.127,66	100.000,00	50,00	MAX					
		1.333,33	60.000,00	44,00	MIN	ÁREA (m2):	Constr.	42,59		
- Número de Dados		7			- Média Amostral					1.644,20
		6			- Desvio Padrão Amostral					252,20
- Preço Máximo Homogeneizado		2.038,32			- Erro Padrão da Amostra					102,96
		1.301,76			- Coeficiente de Variação					15,34%
- Teste de Dados Discrepantes:					- Intervalo de Confiança (Student)					1,44
		(d/s) do preço máximo	1,563	Ok	"t" tabelado 80% bicaudal					1.792,46
		(d/s) do preço mínimo	1,358	Ok	Limite Superior do Intervalo					1.495,94
		(d/s) crítico de Chauvenet	1,80		Limite Inferior do Intervalo					
(*) ADOTADO O VALOR MÉDIO .										
ESTIMADO	Limite inferior	R\$	57.340,99			VALOR UNITÁRIO (R\$) :		1.644,20		
	Valor médio	R\$	63.023,95			FATOR DE OFERTA (ARBITRADO):		-10%		
	Limite superior	R\$	68.706,91			FATOR LOCAL (ARBITRADO):		0%		
						FATOR ESTADO (ARBITRADO):		0%		
						VALOR UNITÁRIO ADOTADO(R\$) :		1.479,78		
						VALOR TOTAL: R\$		63.000,00		

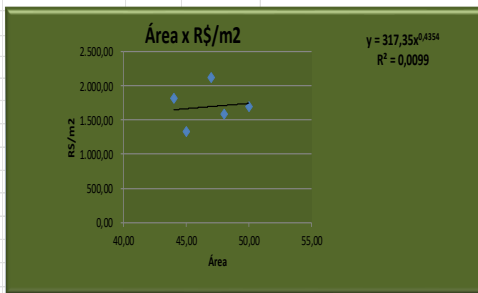
Observado x Estimado do Laudo



OBSERVADO X ESTIMADO X ERRO



Área x R\$/m2



$y = 317,35 \cdot e^{0,4354x}$
 $R^2 = 0,0099$

6. QUESITOS

As partes não formularam quesitos.

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

Inspecionei pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho e elaborei o presente estudo, cujas análises, opiniões e conclusões expressas, são baseadas em: pesquisas, dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos e teve por finalidade, através do levantamento dos dados, narrar e fazer comparações com todos os elementos ao meu alcance.

O presente trabalho foi elaborado com a perfeita observância aos postulados constantes no Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e de acordo com as normas vigentes, bem como apoiado em minha experiência profissional.

Foi tido como pressuposto básico que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis, bem como os elementos constantes da documentação estão corretos.

A perícia não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas ou implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações fornecidas a este profissional, por não se integrarem ao escopo deste trabalho.

Declaro que realizei todas as atividades deste trabalho com absoluta liberdade e isenção.

Não foram considerados, em nenhum dos imóveis objeto deste trabalho e/ou nos imóveis relativos aos dados comparativos, qualquer tipo de restrições referentes a passivos ambientais.

Para efeito de avaliação considere os imóveis como estando livre de débitos de IPTU ou de quaisquer outros, exceto caso tal informação esteja declarada no laudo.

Quaisquer outras informações relevantes sobre o imóvel avaliando eventualmente não constante dos autos, não foram objeto de análise deste trabalho.

7.1. VALOR DE MERCADO

Conforme NBR 14653-1/2, temos que valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor final de mercado, estimado para **compra / venda** dos direitos do imóvel é de:

R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais).

Valor este que reflete perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de **novembro de 2023**.

Nada mais tendo a acrescentar, dando por concluído o presente trabalho composto por 28 folhas impressas e rubricadas, sendo esta folha assinada e a última referente a credenciais, o Perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que venham ser úteis.

Campinas, 06 de março de 2024.



LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA



CREA-SP – 84-1-06413-0



membro do IBAPE-SP - 627



membro do IE-INSTITUTO DE ENGENHARIA