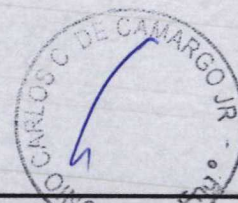
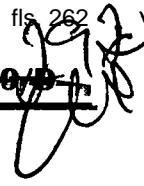


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

PROCESSO N.º 0073089-25.2011.8.26.0114

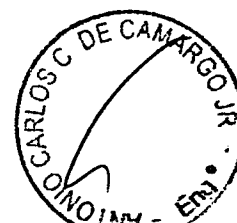
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o nº 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, em que são interessados **CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL RIBATEJO** contra **AINDA NAVARRO ZAMORA**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue:



fls. 262


ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES	04
3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	06
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS	08
5.0- METODOLOGIA	17
6.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	18
7.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS	19
8.0- ENCERRAMENTO	19

ANEXOS	APÊNDICE
01	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE SALAS COMERCIAIS



1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo, real e atual valor de mercado para o mês de Maio de 2019 do apartamento residencial n.º 141 – do Edifício Solar Barão Torres Novas, do Conjunto Ribatejo, situado à Rua Novo Horizonte, n.ºs 118, 164 e 210 – bairro Chácara da Barra – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

1.2- No R. Despacho de fls. 171 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação, não sendo indicados assistentes técnicos, não sendo formulado quesitos pelas partes.

2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

2.1 - A/C DO DR. THIAGO FERREIRA FALIVENE E SOUSA - OAB/SP n.º 156.054

E-MAIL: falivene@adv.oabsp.org.br

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0073089-25.2011.8.26.0114 da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas – Ação de Procedimento Sumário – Requerente: Condomínio Conjunto Residencial Ribatejo contra Requerido: Aina Navarro Zamora

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia 21 de março de 2019 às 09:00 horas, com encontro em frente no imóvel - situado no apartamento n.º 141 – 4º andar – Edifício Solar barão Torres Novas, do Conjunto Ribatejo, na Rua Novo Horizonte, n.ºs 118, 164, 210 – bairro Chácara da Barra – Campinas - Estado de São Paulo.

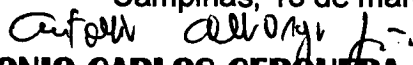
Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Av. Anchieta, n.º 173 – 4º Andar – Conj. 47
Bairro Centro – CEP: 13.015-903
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br
Município de Campinas – Estado de São Paulo

Campinas, 13 de março de 2019.


ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP -

2.2 - A/C DO DR. FLÁVIO MARCOS BARBARINI - OAB/SP n.º 174.354
E-MAIL: flavio@abcondominios.com.br

Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0073089-25.2011.8.26.0114 da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas - Ação de Procedimento Sumário - Requerente: Condomínio Conjunto Residencial Ribatejo contra Requerido: Ailda Navarro Zamora

Vimos através desta, informar sobre a vistoria que será realizada no dia 21 de março de 2019 às 09:00 horas, com encontro em frente no imóvel - situado no apartamento n.º 141 - 4º andar - Edifício Solar barão Torres Novas, do Conjunto Ribatejo, na Rua Novo Horizonte, n.ºs 118, 164, 210 - bairro Chácara da Barra - Campinas - Estado de São Paulo.

Desde já agradecemos a sua presença e se obter alguma documentação que achar necessária, favor levar na vistoria.
Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Av. Anchieta, n.º 173 - 4º Andar - Conj. 47
Bairro Centro - CEP: 13.015-903
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br
Município de Campinas - Estado de São Paulo

Campinas, 13 de março de 2019.

Antonio Camargo Jr.
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP -

2.3 - O Requerente apesar de devidamente comunicado não estava no apartamento, fui acompanhado pelo Síndico - Sr. Carlos Magno.

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



FOTO N.º 01- Detalhe da placa identificativa da Rua Novo Horizonte, bairro Chácara da Barra, Campinas/SP.



FOTO N.º 02- Vista da fachada do Edifício Residencial Ribatejo.



FOTO N.º 03- Tomada da fachada do Edifício Residencial Ribatejo.



FOTO N.º 04- Vista da fachada do Edifício Barão da Torre, onde esta o imóvel avaliando.

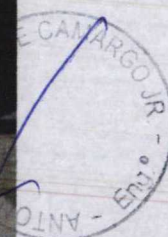
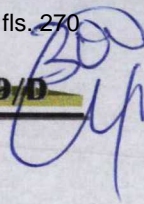


FOTO N.º 05- Detalhe da identificação do prédio onde esta o imóvel avaliando.

Handwritten signature/initials in blue ink.



FOTO N.º 06- Detalhe da placa identificativa do Residencial Ribatejo, n.ºs 118, 164, 210.



FOTO N.º 07- Tomada da placa identificativa do Edifício Solar Barão de Torres Novas.



FOTO N.º 08- Aspecto da vaga de garagem n.º 49 coberta, pertencente ao apartamento n.º 141 – avaliando.



FOTO N.º 09- Detalhe da identificação da vaga de garagem coberta n.º 49.

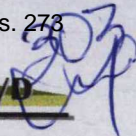


FOTO N.º 10- Vista da fachada do prédio onde esta o imóvel avaliando.

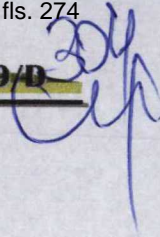


FOTO N.º 11- Tomada externa do imóvel avaliando apartamento n.º 141, onde não foi permitida a entrada no interior do imóvel apesar da Requerida ter sido devidamente notificadas.



FOTO N.º 12- Detalhe da placa identificativa do apartamento n.º 141, onde não foi permitida a entrada no interior do imóvel apesar da Requerida ter sido devidamente notificadas.

5.0- METODOLOGIA

5.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado nas Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - versão 2.017.

5.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

“- O comparativo de dados de mercado

- O de custo
- O dos preços de venda
- O de capitalização de renda.”

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

5.3- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear. No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias. Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

5.4- MÉTODO DE CUSTO, REPOSIÇÃO, SUBSTITUIÇÃO OU REPRODUÇÃO

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção. Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

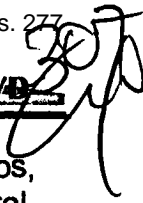
5.5- MÉTODO DOS PREÇOS DE VENDA

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

-
- “- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”.**
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.



fls. 277


Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

5.6- MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

5.7- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

5.7.1- O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do apartamento.

6.0- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO N.º 141

O valor das edificações será obtido através da utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_{\text{IMÓVEL AVALIANDO}} = S \times q$$

Onde:

$V_{\text{IMÓVEL AVALIANDO}}$ = valor do conjunto comercial (procurado)

S = área do apartamento n.º 141 = **108,44 m²**

q = valor unitário básico de edificações = R\$ 3.818,43/m² – Anexo 01

Substituindo teremos:

$$V_{\text{IMÓVEL AVALIANDO}} = 108,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.818,43/\text{m}^2$$

$V_{\text{IMÓVEL AVALIANDO}} = \text{R\$ } 414.070,55$
(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).



7.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

7.1- RESPOSTA AOS QUESITOS DA REQUERENTE DE FLS. DOS AUTOS.

- **NÃO FORAM FORMULADOS QUESITOS PELAS PARTES.**

8.0- ENCERRAMENTO

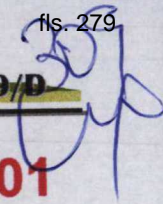
Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em 19 (dezenove) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanha 01 (um) Anexo.

Campinas, 07 de maio de 2.019.

Antonio Cerquera Jr.

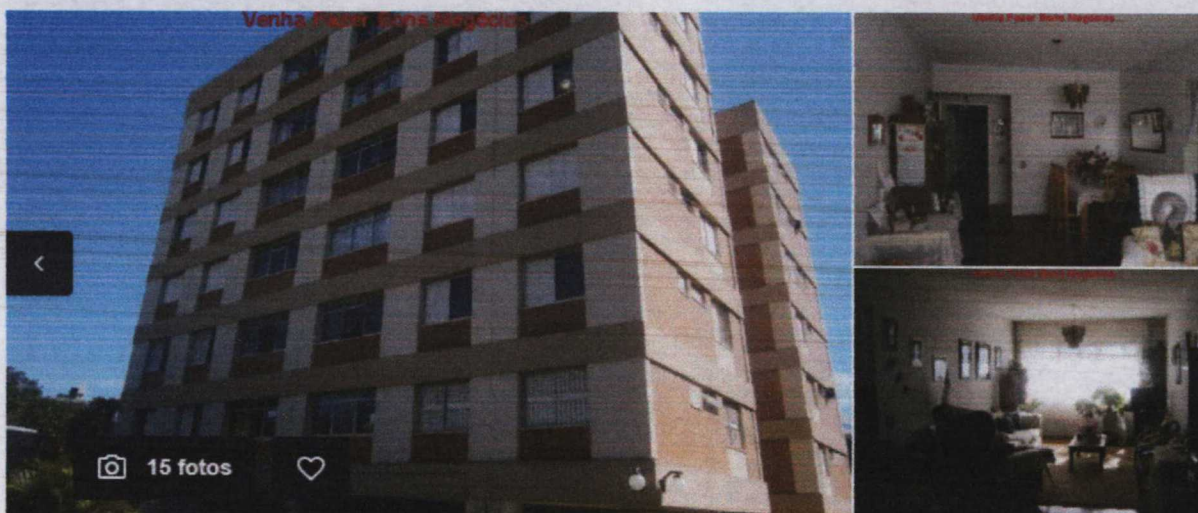
ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -



ANEXO 01



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Chácara da Barra

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 108 m²
 por R\$ 495.000** COD. AP01674

Chácara da Barra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

108m²

3 quartos

3 banheiros
1 suíte

2 vagas

LOCAL: Rua Novo Horizonte – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP01674

OFERTANTE: Imobiliária Ghia Imóveis – Fone: (19) 3254-6425 / 9.7415-3426

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 108,00 m²

PREÇO: R\$ 495.000,00 à vista

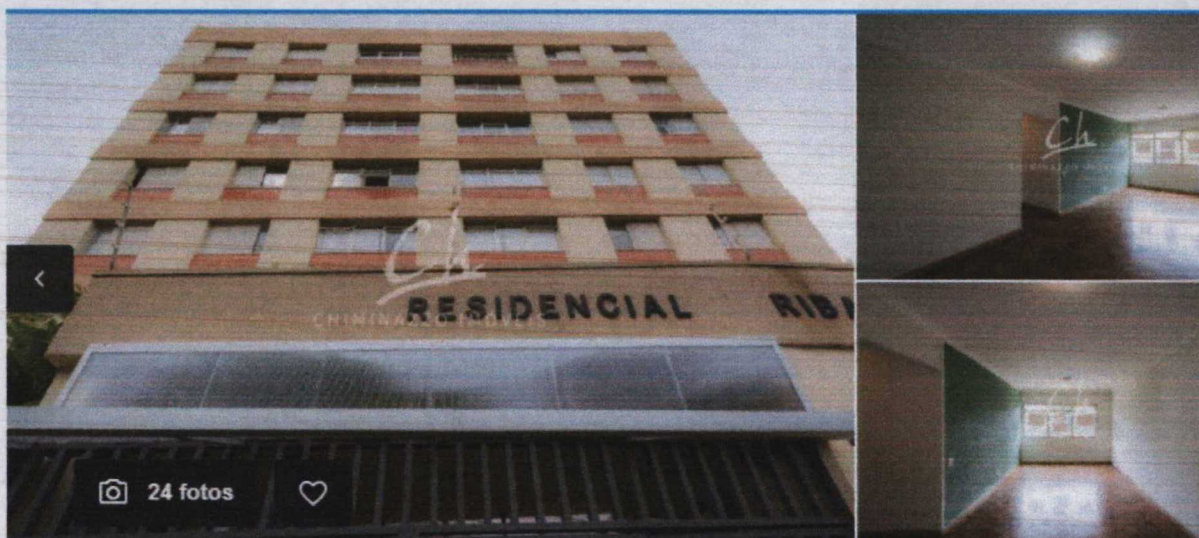
HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 495.000,00}{108,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_1 = \text{R\$ } 4.125,00/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Chácara da Barra · Rua Novo Horizonte

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 110 m²
 por R\$ 410.000** COD. AP158557

Rua Novo Horizonte, 118 - Chácara da Barra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

110m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

LOCAL: Rua Novo Horizonte, n.º 118 – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP158557

OFERTANTE: Imobiliária Chiminazzo Imóveis – Fone: (19) 3735-5700

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 110,00 m²

PREÇO: R\$ 410.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_2 = \frac{\text{R\$ } 410.000,00}{110,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_2 = \text{R\$ } 3.354,54/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Chácara da Barra

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 108 m²
 por R\$ 430.000** COD. AP127220

Chácara da Barra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

108m²

3 quartos

2 banheiros
1 suite

2 vagas

LOCAL: Rua Novo Horizonte – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas –
ESTADO: São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP127220

OFERTANTE: Imobiliária Criar Soluções Imóveis – Fone: (19) 3751-1111

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 108,00 m²

PREÇO: R\$ 430.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 430.000,00}{108,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_3 = \text{R\$ } 3.583,33/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Chácara da Barra · Rua Novo Horizonte

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 110 m²
 por R\$ 550.000** COD. AP060952

Rua Novo Horizonte, 164 - Chácara da Barra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

110m²

3 quartos

3 banheiros
1 suíte

2 vagas

LOCAL: Rua Novo Horizonte, n.º 164 – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP060952

OFERTANTE: Imobiliária Chiminazzo Imóveis – Fone: (19) 3735-5700

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 110,00 m²

PREÇO: R\$ 550.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_4 = \frac{\text{R\$ } 550.000,00}{110,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_4 = \text{R\$ } 4.500,00/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Chácara da Barra

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 108 m² por R\$ 475.000 COD. AP035651

Chácara da Barra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

108m²

3 quartos

1 banheiro
1 suíte

2 vagas

LOCAL: Rua Novo Horizonte – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP035651

OFERTANTE: Imobiliária Piccoloto Imóveis – Fone: (19) 2138-3838

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 108,00 m²

PREÇO: R\$ 475.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_5 = \frac{R\$ 475.000,00}{108,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_5 = R\$ 3.958,33/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 06



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Chácara da Barra

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 108 m²
 por R\$ 450.000** COD: AP192331

Chácara da Barra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

108m²

3 quartos

2 banheiros
1 suíte

2 vagas

LOCAL: Rua Novo Horizonte – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas –
ESTADO: São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: AP192331

OFERTANTE: Imobiliária Provectum Imóveis – Fone: (19) 3112-1511

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 108,00 m²

PREÇO: R\$ 450.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_6 = \frac{\text{R\$ } 450.000,00}{108,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_6 = \text{R\$ } 3.750,00/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 07



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Chácara da Barra · Rua Novo Horizonte

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 61 m²
 por R\$ 600.000** COD. AP1327

Rua Novo Horizonte, 164 - Chácara da Barra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

LOCAL: Rua Novo Horizonte – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: site

OFERTANTE: Imobiliária Simbrasil Imóveis – Fone: (19) 3217-8333

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 141,00 m²

PREÇO: R\$ 600.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_7 = \frac{R\$ 600.000,00}{141,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_7 = R\$ 3.829,79/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 08



LOCAL: Rua Novo Horizonte – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas –
ESTADO: São Paulo.

FONTE: Placa no local

REFERÊNCIA: placa no local

OFERTANTE: Proprietário – Sr. Marco – Fone: (19) 9.7156-5561

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 108,00 m²

PREÇO: R\$ 400.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_8 = \frac{\text{R\$ } 400.000,00}{108,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_8 = \text{R\$ } 3.333,33/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 09



LOCAL: Rua Novo Horizonte – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas –
ESTADO: São Paulo.

FONTE: Placa no local

REFERÊNCIA: placa no local

OFERTANTE: Proprietário – Sr. Nivaldo – Fone: (19) 9.9178-2402

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 108,00 m²

PREÇO: R\$ 480.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_9 = \frac{\text{R\$ } 480.000,00}{108,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_9 = \text{R\$ } 4.000,00/\text{m}^2$$



ELEMENTO COMPARATIVO 10



LOCAL: Rua Novo Horizonte – **BAIRRO:** Chácara da Barra – **CIDADE:** Campinas – **ESTADO:** São Paulo.

FONTE: Site da Imobiliária

REFERÊNCIA: placa no local

OFERTANTE: Imobiliária Abdala Imóveis – Sr. Monica – Fone: (19) 3308-2222

DATA: 05/2019

ÁREA ÚTIL: 108,00 m²

PREÇO: R\$ 450.000,00 à vista

HOMOGENEIZAÇÃO

$$q_{10} = \frac{\text{R\$ } 450.000,00}{108,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$q_{10} = \text{R\$ } 3.750,00/\text{m}^2$$





II- ANÁLISE E RESUMO

ELEMENTO COMPARATIVO N.º	R\$/m²
01	4.125,00
02	3.354,54
03	3.583,33
04	4.500,00
05	3.958,33
06	3.750,00
07	3.829,79
08	3.333,33
09	4.000,00
10	3.750,00
SOMA	38.184,32

II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$$M = \frac{R\$ 38.184,32}{10} = R\$ 3.818,43/m^2$$

II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (M_s)

Limite superior (+ 30%)	R\$ 4.963,96/m²
Limite inferior (- 30%)	R\$ 2.672,90/m²

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

M_s = R\$ 3.818,43/m²
(VÁLIDO PARA MAIO DE 2019).

