



---

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS / SP**

**Processo Nº:** 0050143-16.1998.8.26.0114

**Classe:** Execução de Título Extrajudicial – Área Cível

**Assunto:** Nota Promissória

**Distribuição:** 4ª Vara Cível – Foro de Campinas / SP

**Juiz:** Fabio Varlese Hillal

**Exequente:** Waine de Freitas Queiroz

**Executado:** Sandra Regina de Oliveira

**AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI**, infra-assinado, Engenheiro Civil (CREA-SP nº 5070368481), Corretor de Imóveis (CRECI-SP nº 196313) e Avaliador Imobiliário (CNAI nº 28464), Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos.

Honrado e agradecido pela nomeação, este Signatário, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, composto por 28 (vinte e oito) folhas, incluindo esta mesma.

## 1. OBJETIVO E ÂMBITO DA PERICIA

Conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito proferida nas fls. 756, objetivo da perícia é a **avaliação de imóvel**, localizado na Av. Jorge Tibiriçá, Nº 225 – Vila Progresso, Campinas / SP – CEP 13096-550, conforme a seguir:

- (i) Transcrição 60.617, 3º CRI de Campinas  
Lote de Terreno Nº 19 / Quadra D – Vila Progresso  
(Atualmente encontra-se predominantemente como Prédio de Salas Comercial)

## 2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

As informações preliminares que obtivemos através dos autos do processo, estão descritas na transcrição do imóvel em questão, conforme a seguir:

- a) Transcrição 60.617 – 3º CRI de Campinas

### **30 de Novembro de 1967**

Imóvel: Lote de terreno sob nº 19 da Quadra D, da Vila Progresso, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida 1 e 10,20 metros nos fundos; por 39,50 metros de um lado e 36,70 metros de outro lado, confrontando em seu todo com os lotes 18 e 20, com a área total de 384,80 m<sup>2</sup>, nesta 3ª Circunscrição Imobiliária, havido pela Transcrição nº 60.617, às folhas 219 do Livro 3-AK.

Com exceção de: Usufruto vitalício em favor de Mario de Oliveira e sua mulher Irma Frediricci de Oliveira, residentes nesta cidade, devidamente inscrito no Livro 4-H, às fls. 58 sob nº 9.147.

### 3. VISTORIA

No dia 23 de Janeiro de 2023, as 13:45, foi realizada a vistoria pericial do imóvel comercial, localizado na Av. Jorge Tibiriçá, Nº 225 – Vila Progresso, Campinas / SP – CEP 13096-550. Este Perito tentou realizar contato com a Executada para fazer o agendamento da vistoria pericial, porém todas as informações de contato pertencentes nos autos ou não tiveram retorno. Assim, foi feita uma visita ao local com a intimação, onde o gerente do estabelecimento parecia já estar ciente do assunto e liberou para que fosse feita a vistoria.

As informações contidas na transcrição do imóvel, referente à características do mesmo, se encontram extremamente desatualizadas. A descrição do mesmo na transcrição consta que o imóvel é somente um Lote de Terreno, sob Nº 19 da Quadra D do Bairro denominado Vila Progresso. Porém, atualmente, o imóvel possui edificações as quais podem ser separadas em 4 partes: 3 salas comerciais a frente e 1 edícula aos fundos do imóvel.

Portanto, na fachada do imóvel é possível observar, dentro deste mesmo imóvel, a identificação de numeração de rua de três unidades (salas comerciais) diferentes: Nº 225, Nº 227 e Nº 229. Já dentro do imóvel, em uma porção a frente onde é possível estacionar carros, há ainda de mais uma porta, que leva a um corredor com acesso aos fundos do imóvel, sob a numeração também Nº 229, finalizando a existência de 4 instalações dentro do mesmo imóvel.



Imagem 01: Fachada do imóvel, onde é possível observar 3 numerações de rua diferentes



Imagem 02: Porção interna da frente do imóvel, onde é possível estacionar carros



Imagem 03: Porção interna a frente do imóvel, com a presença de 4 entradas separadas. Última porta a direita dá acesso a um corredor que leva às instalações aos fundos.

O primeiro estabelecimento do imóvel, portanto, localizado mais à esquerda, quando se olha da Rua Jorge Tibiriçá, tem sua identificação pelo Nº 225. Tal instalação é predominantemente caracterizada por uma faixa de construção, partindo desde a frente da edificação e chegando até os fundos da mesma. Atualmente esta “sala comercial” está sendo alugada por uma papelaria.

Essa faixa de construção, portanto, pode ser separada em 3 porções. A 1ª porção, bem à frente, há um salão um pouco mais extenso, onde é possível exibir materiais para venda. A 2ª porção, intermediária, está sendo utilizada como escritório para administração desta papelaria. Já a 3ª e última porção, mais aos fundos, é um pouco mais estreita, e é onde fica localizado o banheiro e uma copa desta unidade.



Imagem 04: Frente do 1º estabelecimento do imóvel, sob Nº 225

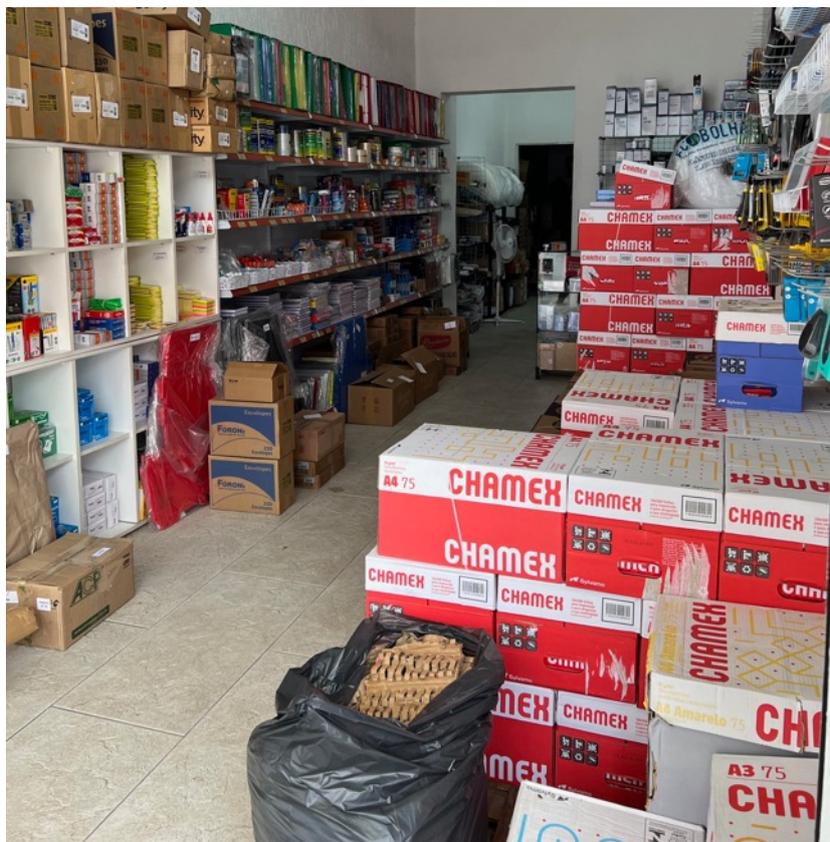


Imagem 05: Porção mais à frente deste estabelecimento.



Imagem 06: Porção intermediária deste estabelecimento

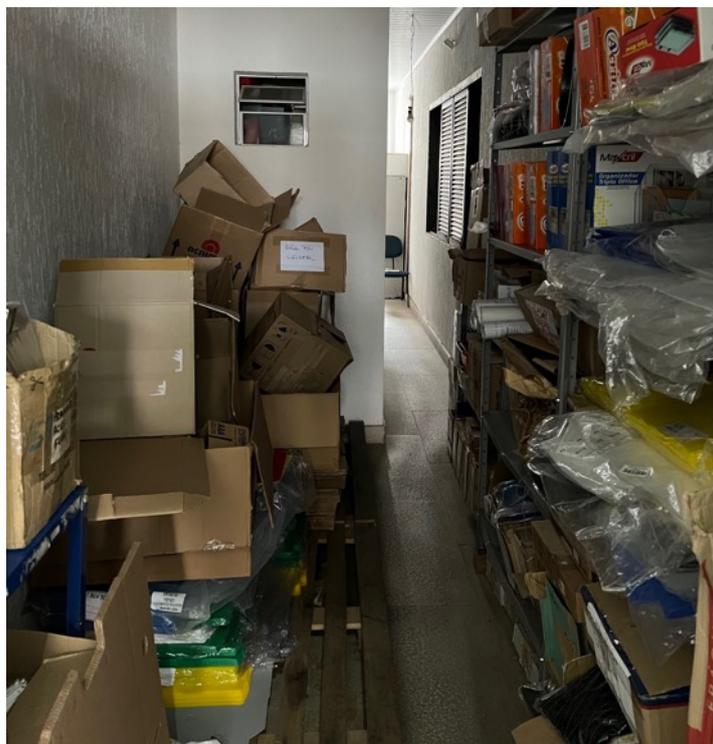


Imagem 07: Porção aos fundos deste estabelecimento



Imagem 08: Banheiro deste estabelecimento, localizado na porção mais aos fundos



Imagem 09: Copa deste estabelecimento, localizado na porção mais aos fundos

Já o segundo estabelecimento do imóvel fica localizado bem ao centro do imóvel, e tem sua identificação pelo Nº 227. Da mesma forma, tal instalação é predominantemente caracterizada por uma faixa de construção, partindo desde a frente da edificação e chegando até os fundos da mesma. Este estabelecimento encontra-se atualmente desocupado, porém ele recentemente estava alugado para um salão de beleza.

Assim como o 1º estabelecimento, este também pode ser separado em porções, porém agora somente em 2 seções. A primeira porção deste, mais à frente, é uma seção um pouco mais estreita, onde atualmente está sendo utilizada como um depósito de materiais e equipamentos. Já a segunda porção, mais aos fundos, é a seção um pouco mais ampla, onde, conforme mencionado, ficava instalado um salão de beleza. Há também nessa porção dois banheiros separados.



Imagem 10: Frente do 2º estabelecimento do imóvel, sob Nº 227



Imagem 11: Porção mais à frente deste estabelecimento.

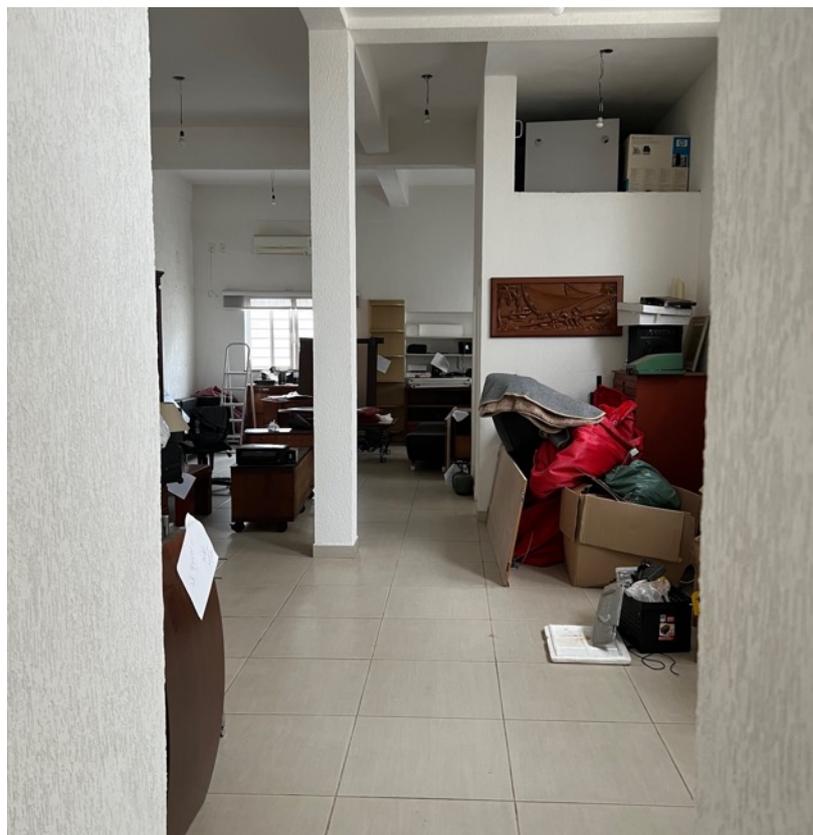


Imagem 12: Porção mais aos fundos deste estabelecimento



Imagem 13: Porção mais aos fundos deste estabelecimento



Imagem 14: Porção mais aos fundos deste estabelecimento

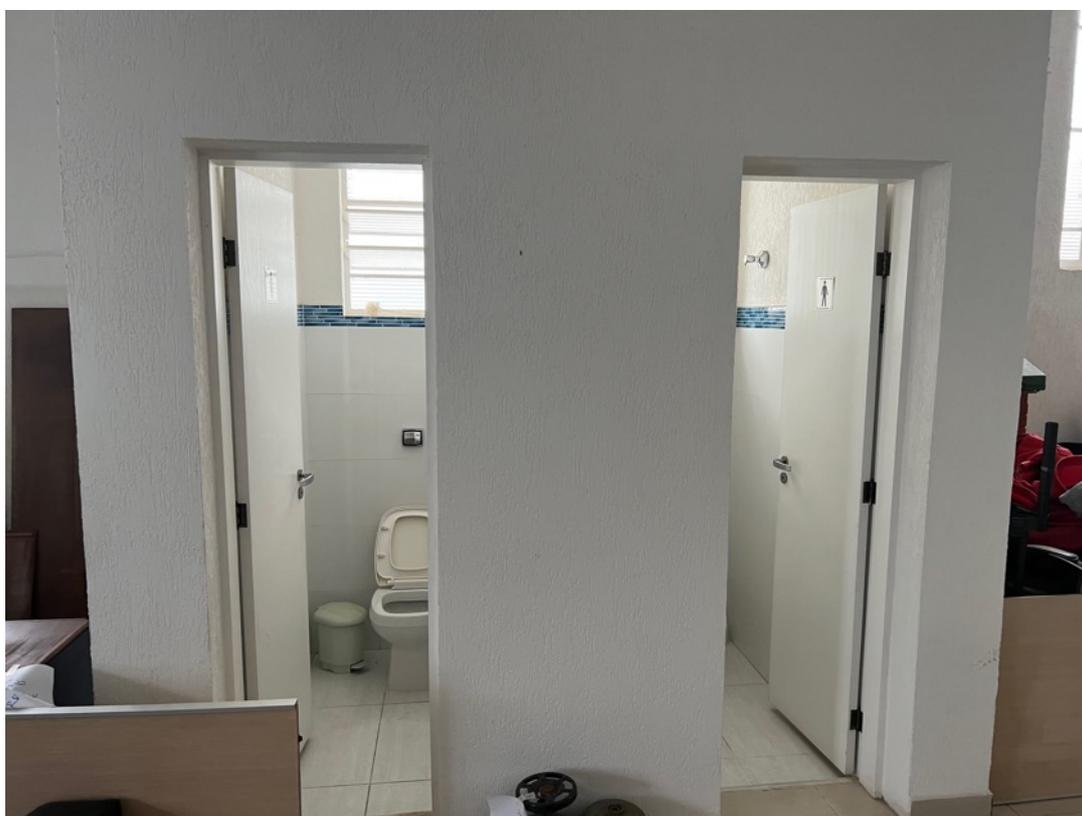


Imagem 14: Presença de dois banheiros nesta porção mais aos fundos

Finalmente, o terceiro e último estabelecimento comercial do imóvel fica localizado mais à direita, quando se olha da Rua Jorge Tibiriçá, tem sua identificação pelo Nº 229. Diferente das outras instalações, este estabelecimento se concentra mis no segundo pavimento do imóvel, sendo que sua entrada é somente uma faixa de construção que leva às escadas para acesso a este pavimento superior. Atualmente o mesmo está sendo alugado por uma empresa de advocacia.

Este estabelecimento, portanto, ocupa todo o pavimento superior do imóvel. Após subir as escadas, bem à frente do imóvel, foi instalado 3 salas, sendo uma de reunião, uma de uso comunitário, e uma para uso somente de uma pessoa. Já mais na porção intermediária deste pavimento superior foi instalado a recepção desta firma, bem como a copa. Por fim, mais aos fundos, foi instalado um hall onde também há a presença de uma sala de impressão, bem como acesso para mais duas salas de uso comunitário, dois banheiros, e uma sala bem ao final do corredor, para o uso de duas pessoas em conjunto.



Imagem 15: Frente do 3º estabelecimento do imóvel, sob Nº 229, concentrado primordialmente sob o pavimento superior do imóvel



Imagem 16: Entrada deste estabelecimento, com escada que leva para o pav. superior



Imagem 17: Sala de reunião localizada bem a frente do pavimento superior



Imagem 18: Sala de uso comunitário bem a frente do pavimento superior



Imagem 19: Sala de uso para uma pessoa bem a frente do pavimento superior



Imagem 20: Vista das salas localizadas à frente no pavimento superior do imóvel



Imagem 21: Recepção localizada na porção intermediária do pavimento superior



Imagem 22: Copa localizada na porção intermediária do pavimento superior



Imagem 23: Hall que leva à porção mais aos fundos do pavimento superior



Imagem 24: Sala de impressão localizada no hall de acesso aos fundos do pav. superior



Imagens 25 e 26: Duas salas de uso comunitário localizadas mais aos fundos do pav. superior



Imagens 27 e 28: Banheiros localizados mais aos fundos do pavimento superior



Imagem 29: Sala bem ao fundo do corredor do hall, para uso de duas pessoas em conjunto

Com os 3 estabelecimentos comerciais instalados à frente do imóvel bem definidos, sobra-se então, por fim, a instalação estabelecida bem aos fundos do imóvel. Tal instalação atualmente está sendo alugada por um estudante e é utilizada como moradia. O acesso à esta edificação separada é através de uma porta localizada mais a direita da porção interna do imóvel, também sob a numeração de rua Nº 229. Esta porta dá acesso a um corredor que leva até essa porção mais aos fundos. A edificação possui somente um pavimento, com uma cozinha, sala, quarto e banheiro, bem como lavanderia e um pátio para fora.



Imagem 30: Porta mais a direita da porção interna do imóvel, que dá acesso a um corredor que leva até a edificação localizada aos fundos do imóvel



Imagem 31: Edificação estabelecida bem aos fundos do imóvel



Imagem 32: Edificação estabelecida bem aos fundos do imóvel

O imóvel, portanto, possui uma área construída total de 378,81 m<sup>2</sup>. Já o lote em si, possui uma área de 384,80 m<sup>2</sup>.

## 4. AVALIAÇÃO MONETÁRIA DO IMÓVEL

### 4.1. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel relacionado, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras foram coletadas de maneira representativa, ou seja, possuem dados atuais, identificados, aleatórios, de fontes diversas e características que exerçam influência na formação do preço do imóvel.

Após amostragem, as discrepâncias existentes entre os dados de mercado e o imóvel avaliando são tratadas por fatores devidamente fundamentados e, a seguir, é feita a análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores utilizados para tal tratamento são especificados conforme adiante:

a) Fator Econômico, ou Fator de Oferta:

Leva em consideração a “Lei da Oferta e Demanda”, bem como a elasticidade, em que época e quais condições (à vista, prazo, financiado etc.) será realizado o negócio. Na impossibilidade de sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (10% de desconto sobre o preço original pedido), compensando assim eventual superestimativa dos ofertantes.

b) Fator Localização:

Leva em consideração a localização das amostras de mercado coletadas com relação ao imóvel avaliando, como logradouro, bairro, ou até mesmo distancia a algum polo de influência. Neste caso, foram coletadas amostras de mercado todas no mesmo bairro, inibindo quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso é igual a 1,0.

c) Fator Padrão:

Leva em consideração as diferenças entre as características físicas e os padrões (baixo, médio ou alto) das amostras de mercado com relação ao imóvel avaliando. Assim como o Fator Localização, as amostras coletadas seguiram o mesmo padrão do imóvel avaliando, inibindo também quaisquer considerações adicionais a este fator. Portanto, o fator a ser empregado neste caso também é igual a 1,0.

d) Fator Área:

Finalmente, este último fator leva em consideração as diferenças entre as metragens das amostras de mercado e a metragem do imóvel avaliando, uma vez que o imóvel é avaliado pelo seu valor do metro quadrado, e uma eventual diferença entre as metragens pode gerar discrepâncias. Assim, o fator área é calculado através das seguintes formulas:

$$F_a = \left( \frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}, \text{ se a diferença entre as áreas for inferior que 30\%}$$

$$F_a = \left( \frac{\text{Área da Amostra de Mercado}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}, \text{ se a diferença entre as áreas for superior que 30\%}$$

Para utilizar, e assim atender as exigências do tratamento e homogeneização por fatores, é necessário atingir um número mínimo de amostras de mercado, denominado com Grau de Fundamentação. Para utilizar os fatores acima mencionados, empregaremos o Grau de Fundamentação II, que regula uma quantidade mínima de amostras como igual ou maior que 6 (seis).

Finalmente, todas as informações presentes tanto nessa metodologia utilizada, quanto na elaboração do laudo de avaliação como um todo, foram estudadas, coletadas e extraídas das seguintes fontes:

- ABUNAHMAN, Sergio Antônio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-01: Avaliação de bens parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro, 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14.653-02: Avaliação de bens parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.
- CALDAS, Léo Saraiva. **O conceito de valor de mercado**. Trabalho Técnico. XIII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias. Fortaleza: Abril, 2006.
- RADEGAZ, Násser Júnior. **Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações**. São Paulo: Liv. E Ed. Universitária de Direito, 2011
- THOFEHRN, Ragnar. **Avaliação em massa de imóveis urbanos: para cálculo de PITU e ITBI**. São Paulo: Pini, 2010

## 4.2. AMOSTRAS DE MERCADO

### 4.2.1. Localização: Vila Progresso, Campinas / SP

Características: Imóvel comercial, dois pavimentos, espaços amplos de salas, estac. interno

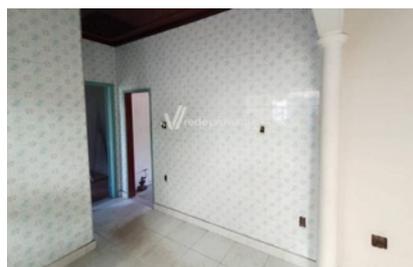
Metragem: 145 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 390.000,00

Anunciante: Rede Provectum – Taquaral

Telefone: (19) 3112-1500

Data da Pesquisa: 30/01/2023



### 4.2.2. Localização: Vila Progresso, Campinas / SP

Características: Imóvel comercial, dois pavimentos, espaços amplos de salas, estac. interno

Metragem: 344 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 1.290.000,00

Anunciante: Start Negócios Imob. LTDA - ME

Telefone: (19) 3705-9555

Data da Pesquisa: 30/01/2023



#### 4.2.3. Localização: Vila Progresso, Campinas / SP

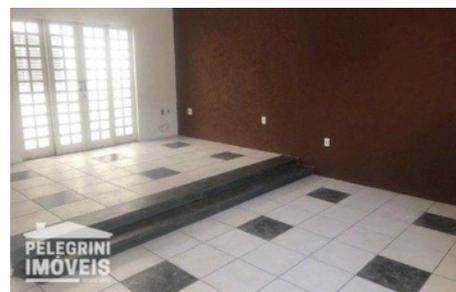
Características: Imóvel comercial, 100% murado, espaços amplos de salas, estac. interno

Metragem: 210 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 640.000,00

Anunciante: Pelegrini Imóveis

Telefone: (19) 3256-1665



#### 4.2.4. Localização: Vila Progresso, Campinas / SP

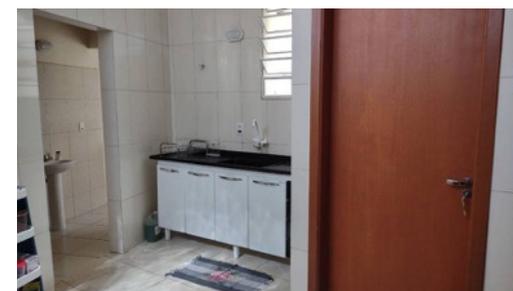
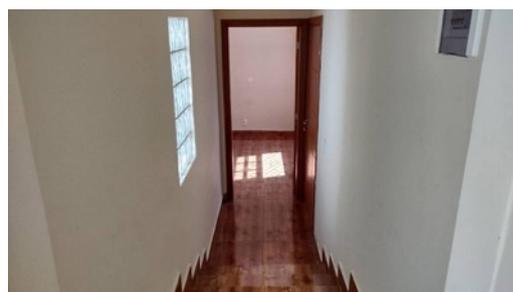
Caract: Imóvel comercial/residencial, 100% murado, espaços amplos de salas, estac. interno

Metragem: 346 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 650.000,00

Anunciante: Toninho Imóveis Campinas

Telefone: (19) 3276-5151



#### 4.2.5. Localização: Vila Progresso, Campinas / SP

Características: Imóvel comercial, dois pavimentos, espaços amplos de salas, estac. interno

Metragem: 506 m<sup>2</sup>

Anunciante: Rever Imóveis

Data da Pesquisa: 30/01/2023

Valor: R\$ 1.500.000,00

Telefone: (19) 98916-5152



#### 4.2.6. Localização: Vila Progresso, Campinas / SP

Características: Imóvel comercial, 100% murado, espaços amplos de salas, estac. interno

Metragem: 171 m<sup>2</sup>

Anunciante: Start Negócios Imob. LTDA - ME

Data da Pesquisa: 30/01/2023

Valor: R\$ 610.000,00

Telefone: (19) 3705-9555



#### 4.2.7. Localização: Vila Progresso, Campinas / SP

Caract: Imóvel comercial/residencial, dois pavmts., espaços amplos de salas, estac. interno

Metragem: 334 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 750.000,00

Anunciante: Galante Imóveis LTDA

Telefone: (19) 3797-1544

Data da Pesquisa: 30/01/2023



#### 4.2.8. Localização: Vila Progresso, Campinas / SP

Caract: Imóvel comercial/residencial, 100% murado, espaços amplos de salas, estac. interno

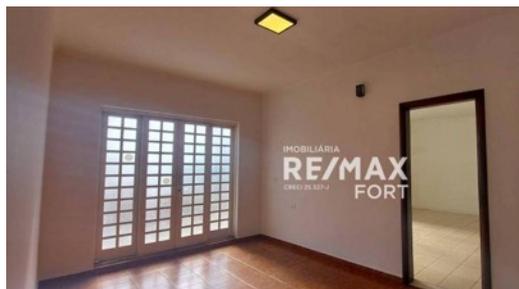
Metragem: 250 m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 695.000,00

Anunciante: L4S

Telefone: (11) 5196-5540

Data da Pesquisa: 30/01/2023



### 4.3. TRATAMENTO / HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	METRAGEM	VALOR	VALOR POR METRO QUADRADO	FATOR DE OFERTA	FATOR LOCALIZAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR ÁREA	VALOR POR METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO
1	VILA PROGRESSO, CAMPINAS	145,00	390.000,00	2.689,66	0,90	1,00	1,00	0,90	2.175,70
2	VILA PROGRESSO, CAMPINAS	344,00	1.290.000,00	3.750,00	0,90	1,00	1,00	0,98	3.294,64
3	VILA PROGRESSO, CAMPINAS	210,00	640.000,00	3.047,62	0,90	1,00	1,00	0,93	2.547,87
4	VILA PROGRESSO, CAMPINAS	346,00	650.000,00	1.878,61	0,90	1,00	1,00	0,98	1.652,89
5	VILA PROGRESSO, CAMPINAS	506,00	1.500.000,00	2.964,43	0,90	1,00	1,00	1,05	2.799,87
6	VILA PROGRESSO, CAMPINAS	171,00	610.000,00	3.567,25	0,90	1,00	1,00	0,91	2.906,69
7	VILA PROGRESSO, CAMPINAS	334,00	750.000,00	2.245,51	0,90	1,00	1,00	0,97	1.958,34
8	VILA PROGRESSO, CAMPINAS	250,00	695.000,00	2.780,00	0,90	1,00	1,00	0,95	2.375,35
									<b>2.463,92</b>

### 4.4. RESULTADOS FINAIS

O valor do metro quadrado final obtido, através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado é de **R\$ 2.463,92**. Com isso, avaliamos o imóvel relacionado neste laudo conforme a seguir:

Transcrição 60.617, 3º CRI de Campinas  
Lote de Terreno Nº 19 / Quadra D – Vila Progresso  
(Atualmente encontra-se predominantemente como Prédio de Salas Comercial)

$$V_{\text{IMÓVEL}} = A_{\text{IMÓVEL}} \times V_{\text{M2 MERCADO}}$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 378,81 \times \text{R\$ } 2.463,92$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 933.357,54$$

Arredondando o valor de mercado do imóvel:

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 933.000,00** (novecentos e trinta e três mil reais)

## 5. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Pericial é constituído por 28 (vinte e oito) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 30 de Janeiro de 2023



**AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI**

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464



---

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS / SP**

**Processo Nº:** 0050143-16.1998.8.26.0114

**Classe:** Execução de Título Extrajudicial – Área Cível

**Assunto:** Nota Promissória

**Distribuição:** 4ª Vara Cível – Foro de Campinas / SP

**Juiz:** Fabio Varlese Hillal

**Exequente:** Waine de Freitas Queiroz

**Executado:** Sandra Regina de Oliveira

**AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI**, infra-assinado, Engenheiro Civil (CREA-SP nº 5070368481), Corretor de Imóveis (CRECI-SP nº 196313) e Avaliador Imobiliário (CNAI nº 28464), Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos.

Honrado e agradecido pela nomeação, este Signatário, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, bem como disponibilizado seu LAUDO PERICIAL, vem respeitosamente **se manifestar** a respeito das petições protocoladas pelas partes posteriores à apresentação do Laudo, manifestação esta composta por 13 (treze) folhas, incluindo esta mesma.

## 1. PETIÇÃO DA EXEQUENTE

Após a apresentação do LAUDO PERICIAL por este Signatário no dia 30 de Janeiro de 2023, a Exequente, através de seus advogados, foi a primeira a protocolar a cerca deste Laudo.

Tal petição foi disponibilizada no dia 14 de Março de 2023, é composta por 1 (uma) página e se encontra na fl. 829 deste processo.

Nesta petição há a concordância clara sobre o laudo apresentado. Assim, não há o que se manifestar com relação a esta petição apresentada pela Exequente.

## 2. PETIÇÃO DA EXECUTADA

Já a Executada, através de seus advogados do escritório “Schneider & Jesus” e da Corretora Nilcea de Fatima Braga, protocolou sua manifestação a cerca do Laudo Pericial no dia 30 de Março de 2023, composta por 22 (vinte e duas) páginas e que se encontra nas fls. 830 a 851 deste processo.

Diferente da outra parte, a Requerida pede pela Impugnação do Laudo Pericial. Assim, este Signatário vem se manifestar a cerca dos pontos de discordância colocados neste Parecer Técnico, conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito de fl. 852.

A Executada, portanto, através de seus advogados, trás sua petição organizada por Seções. Sendo assim, da mesma forma, este Perito trás seus esclarecimentos organizados pelas mesmas Seções:

**a. Ausência de Intimação da Parte para Agendamento da Perícia e Indicação de Assistente Técnico**

A Executada menciona na Página 3 de sua petição (fl. 832 dos autos) que “*não houve qualquer intimação da Parte Executada para fins de indicação de assistente técnico, muito menos foi agendada a perícia realizada pelo mesmo, sendo certo que esta se deu sem a presença/ciência das Executadas*”. Porém, não foi isso que ocorreu de fato.

No dia 20 de Janeiro de 2023, sexta-feira, às 14:50, este Perito esteve no imóvel objeto desta ação, para fazer a identificação inicial do mesmo. Este Perito constatou que neste mesmo imóvel está sediado o escritório de advocacia que representa a Parte Executada, sendo este “Schneider & Jesus Advogados”. Este Perito foi bem recebido pelos representantes deste escritório neste dia, os quais indicaram que tinham ciência deste caso.

Após algumas idas-e-vindas, foi mencionado pelos representantes deste escritório de advocacia para que esta perícia fosse agendada em definitivo no dia 23 de Janeiro de 2023, no início do período da tarde. Este Perito concordou com este agendamento, e assim o fez conforme agendado.

Segue abaixo algumas fotos onde comprovam a visita presencial no dia 20 de Janeiro de 2023. É possível inclusive observar nas fotos que este Perito se encontrava dentro do imóvel, comprovando que o mesmo foi recebido pelos representantes da Parte neste dia, os quais liberaram a entrada deste.



Imagem 01: Indicação de visita presencial no dia 20 de Janeiro, onde foi conversado com os representantes da Parte para agendamento da pericia oficial para o dia 23 de Janeiro

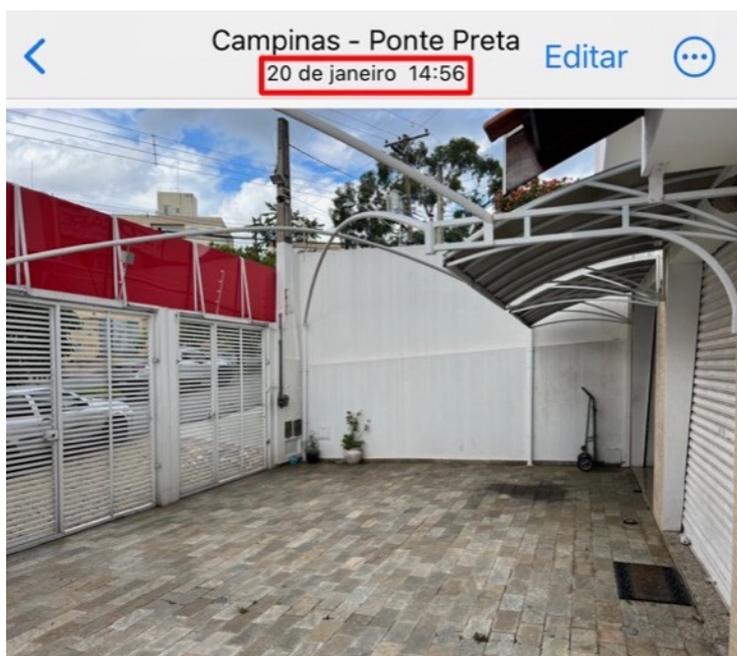


Imagem 02: Indicação de visita presencial no dia 20 de Janeiro, onde foi conversado com os representantes da Parte para agendamento da pericia oficial para o dia 23 de Janeiro

Segue agora fotos que comprovam que a pericia oficial foi realizada no dia 23 de Janeiro de 2023, no início do período da tarde. É importante observar também a questão do escritório de advocacia que representa a Parte Executada estar sediado neste imóvel, sendo que os mesmos tinham ciência do processo e acompanharam toda a visita pericial.



Imagem 03: Indicação da pericia oficial realizada no dia 23 de Janeiro de 2023, onde a mesma foi totalmente acompanhada pelos representantes da Parte Executada

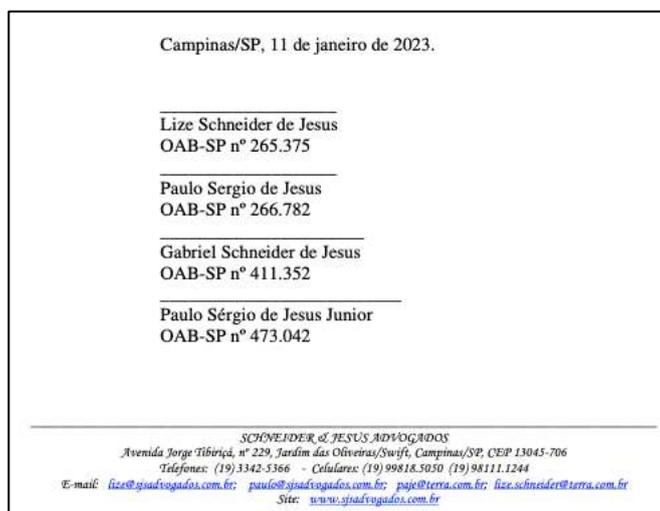


Imagem 04: Recorte da assinatura da petição da Executada, onde indica o escritório de advocacia que representa a Parte, o qual teve autorização para ser periciado



Vale ressaltar que este Perito sempre agiu pelos meios da boa-fé. Conforme mencionado, os representantes do escritório sabiam do processo em curso, fizeram o agendamento em data que melhor os convinha, e acompanharam toda a pericia nesta data agendada. De fato, não foi feita nenhuma formalização sobre tal, mas não é correto afirmar que “*NÃO HOUVE QUALQUER INTIMAÇÃO DA PARTE EXECUTADA*”, conforme mencionado em sua petição (Página 3, fl. 832 dos autos).

É importante ressaltar também que foi deixado o contato deste Perito junto aos advogados da Parte, caso houvesse qualquer tipo de questionamento. Este contato também se encontrava presente nos autos, na petição de Apresentação dos Honorários.

Não houve qualquer tipo de questionamento posterior a visita, nem protocolamento de petição nos autos a respeito da indicação de assistente técnico com quaisquer questionamentos, embora todos estivessem cientes do andamento do caso.

Portanto, com tudo isto exposto, houve sim intimação presencial dos representantes da Parte, com agendamento da visita pericial em data que melhor convinha aos representantes da Parte, e ciência da Parte para indicação de assistente técnico.

### **b. Ausência de Intimação da Outra Proprietária para Tomar Ciência Acerca da Avaliação Pericial**

De fato, conforme a Transcrição Nº 60.617 do 3º CRI de Campinas, o imóvel em questão pertence à Sandra Regina de Oliveira e Margareth Aparecida de Oliveira.

Porém, nos autos, não há qualquer informação com relação à um contato, ou eventualmente um endereço da Sra. Margareth, onde pudesse ser realizada a intimação da mesma. Caso o Excelentíssimo Juiz de Direito deste processo entender ser necessário a intimação da Sra. Margareth para a elaboração deste Laudo Pericial, deve ser fornecido algum tipo de contato possível da mesma para tal.

De qualquer forma, o imóvel foi plenamente avaliado sem quaisquer ressalvas ao mesmo, e obtido seu valor mercadológico de forma detalhada, através do Laudo protocolado. A presença ou não da Sra. Margareth não interferiria no objetivo final da Perícia em si, sendo que este se coloca a disposição caso haja questionamentos posteriores.

### **c. Valor Subavaliado do Imóvel**

A Executada menciona na Página 16 de sua petição (fl. 845 dos autos) que *“o imóvel penhorado não é de baixo padrão, mas sim de alto padrão, sendo que em sua edificação, construção e alvenaria foram utilizados materiais de construção cuja qualidade e valor de mercado são acima da média”*.

O primeiro ponto a respeito disso é que em nenhum momento este Perito informou que o imóvel em questão é de baixo padrão. Ao contrário, este Perito evidencia ao máximo todas as características do imóvel, com fotos amplas de todos os ambientes do mesmo, da fachada, do espaço da frente do prédio onde é possível estacionar veículos etc.

Porém, é interessante observar que a Executada, em sua petição, acaba focando somente nos “pontos positivos” do imóvel. A mesma não menciona sobre o fato de o imóvel ter sua condição irregular em vários sentidos, que acabam interferindo bastante no valor do imóvel como um todo.

Por exemplo: o imóvel em questão não possui uma matrícula aberta, efetiva e atualizada. A comprovação e posse do mesmo se dá através de uma transcrição. Transcrição é o documento antigo, que antecede a criação das matrículas de imóvel, essas sim bastante válidas e garantidas como posse efetiva do imóvel atualmente.

Além disso, na transcrição ainda não há qualquer indicação da construção predial que existe no imóvel. Há somente a indicação de um “*Lote de terreno*”. Portanto, quem deseja adquirir este imóvel leva em consideração todos esses fatos que acabam degradando significativamente o valor deste, uma vez que será necessário passar por um processo de regularização do mesmo, que demanda riscos, tempo e dinheiro.

Além do mais, dentro do mesmo imóvel há uma divisão irregular de 4 (quatro) imóveis separados, sendo 3 (três) “salas comerciais” e 1 (uma) edícula residencial aos fundos. Esse tipo de divisão é bastante comum em imóveis urbanos que focam em receber alugueis. Porém, fazer tal separação não é permitida, e este fato de serem comuns somente é possível pela falta de fiscalização por parte dos órgãos públicos.

Além disso, a construção do imóvel não respeita qualquer tipo de recuo lateral, ou dos fundos, aproveitando por completo todo o espaço útil do terreno para buscar metragem quadrada para se alugar. Novamente, isso só é possível pela falta de fiscalização por parte dos órgãos públicos.

Mais uma vez, quem vai adquirir o imóvel observa essas questões que acabam influenciando no valor do imóvel como um todo devido aos riscos que tais fatos trazem ao mesmo. Apesar dessas irregularidades, esse Perito ainda considerou o valor total de construção no imóvel como base para encontrar o valor do mesmo.

Com relação aos imóveis utilizados como amostra para obtenção dos valores, todos esses foram coletados com características similares ao imóvel objeto desta ação, entendendo certa variação entre eles tanto para mais, quanto para menos. A Executada não menciona, por exemplo o Imóvel Amostra 7 do Laudo, onde claramente possui características construtivas acima do imóvel em questão. Além das características construtivas, esse Perito também utilizou as questões abordadas acima para chegar no valor final avaliado.

Por fim, se analisarmos o último Laudo petitionado a respeito deste imóvel, em 07 de Março de 2008, por avaliador competente e de confiança deste Juízo, e trazermos o valor encontrado por este à valor presente, através de índices amplamente utilizados, conseguimos também ter uma ideia se o valor final se encontra adequado.

O valor encontrado para este imóvel, pelo Nobre Perito em Março de 2008 foi de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Se utilizarmos o índice IGP-M (FGV), índice este mais usualmente utilizado para o mercado imobiliário, para ajustarmos esse valor para a data de protocolamento do novo Laudo, portanto 30 de Janeiro de 2023, temos o seguinte resultado:

### Resultado da Correção pelo IGP-M (FGV)

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	03/2008
Data final	01/2023
Valor nominal	R\$ 230.000,00 ( REAL )
Dados calculados	
Índice de correção no período	3,05446750
Valor percentual correspondente	205,446750 %
Valor corrigido na data final	R\$ 702.527,52 ( REAL )

Valor Total Ajustado para Janeiro / 2023 = **R\$ 702.527,52**

(setecentos e dois mil, quinhentos e vinte e sete reais, e cinquenta e dois centavos)

O valor obtido através deste ajuste é bastante abaixo do encontrado por este Perito, deixando claro que não houve subavaliação do valor do mesmo. Vale ressaltar que normalmente, esses índices são mais supervalorizados do que subvalorizados, reforçando ainda mais a tese de que o valor do imóvel em questão está bastante adequado.

#### d. Localização dos Imóveis Utilizados como Comparativo

A Executada menciona na Página 16 de sua petição (fl. 845 dos autos) que “o imóvel da parte Executada fica localizado no bairro: SWIFT”. Porém, todas as informações formais sobre este imóvel não dizem isto.

Na própria Transcrição do Imóvel (Nº 60.617 do 3º CRI de Campinas) é possível observar que o imóvel é descrito como “Lote de Terreno sob nº 19 da Quadra D, da **Vila Progresso**, medindo (...)”. Portanto, o mesmo é identificado dentro do Bairro denominado como Vila Progresso.

Além disso, quando pegamos o Carnê de IPTU do imóvel, mais uma vez é possível observar que no mesmo consta que o imóvel pertence ao Bairro Vila Progresso, conforme abaixo:



**Prefeitura Municipal de Campinas** 29/05/2023  
06:57:06

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2023 (Exercício)**

**Identificação do Imóvel**

Cód. Cartográfico: 3441.62.43.0064.01001

Tipo Lote: PREDIAL

Uso do Imóvel: 3 - Comercial

Cód. Anterior: 02-031798950

\*\*\*LOCALIZAÇÃO\*\*\*

Quarteirão/Quadra: 01841-D

Lote/Sublote: 019-

Logradouro: AVENIDA JORGE TIBIRIÇÁ

Número: 225

Complemento: 227E 229

**Bairro/Loteamento: VILA PROGRESSO**

CEP: 13045-706

Zoneamento: 03

Imagem 05: Carnê de IPTU do imóvel. Em destaque, bairro o qual o mesmo pertence.

Mais uma vez, quando se analisa o zoneamento municipal em que o imóvel está inserido, novamente é possível identificar que o mesmo se encontra dentro do mesmo zoneamento do Bairro Vila Progresso como um todo.

É fato de que o imóvel se encontra bem próximo a divisa deste zoneamento, próximo ao bairro mencionada pela Executada. Porém, é evidente que o imóvel está 100% inserido no zoneamento do Bairro Vila Progresso, o qual contém todas as devidas particularidades de fins e construção que se diferem do outro zoneamento onde o bairro mencionado pela Executada se encontra, e isso é um dos principais fatores que devem ser levados em consideração quando são coletadas as amostras de comparação.



Imagem 06: Zoneamento municipal o qual o imóvel está inserido

Por fim, vale ressaltar que os imóveis coletados como amostra, além de se encontrarem no mesmo bairro e zoneamento do imóvel em questão, também estão bem próximos ao mesmo, trazendo bastante confiabilidade para comparação dos dados / valores.

---

### **e. Homogeneização de Valores e Média do M<sup>2</sup>**

Por fim, a Executada aplica um FATOR PADRÃO de 1,15 em cima da avaliação feita pela mesma, no qual este Perito totalmente discorda, devido às circunstâncias apresentadas na Seção c. desta manifestação.

Além do mais, aparentemente a petição da Executada foi impressa em preto-e-branco, assinada e posteriormente escaneada para protocolamento nos autos, fazendo com que as imagens dos imóveis utilizados como amostra não ficassem tão evidentes para verificação.

De qualquer forma, apesar de respeitar a opinião dos advogados e da corretora que peticionaram para a Executada, todas as discordâncias trazidas pelos mesmos foram explanadas e contrapostas nesta nova Manifestação. Assim, este nobre Perito reitera todo o conteúdo colocado em seu Laudo Pericial e, conforme detalhadamente explanado no decorrer de toda esta Manifestação, não pretende realizar qualquer retificação no mesmo.

### 3. ENCERRAMENTO

Esta manifestação é constituída por 13 (treze) páginas, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Campinas / SP, 29 de Maio de 2023



**AUGUSTO JOSÉ BRACCIALLI**

CREA-SP 5070368481 / CRECI 196313 / CNAI 28464



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 933.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/01/2023 a 01/10/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	1004 dias	1,128004
Percentual correspondente	1004 dias	12,800393 %
Valor corrigido para 01/10/2025	(=)	R\$ 1.052.427,67
Sub Total	(=)	R\$ 1.052.427,67
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 1.052.427,67</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)