

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SP.**

AUTOS Nº: 1043478-92.2020.8.26.0114

RENAN WILLIAN CINTRA, engenheiro civil, perito judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida por **SILVANA FRANCO DE GODOY MURAKAMI E OUTROS**, em face de **JOSÉ BENEDITO FRANCO DE GODOY**, após realizar seus estudos, diligências e vistorias, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas, 26 de junho de 2.023.

RENAN WILLIAN CINTRA

CREA/SP: 5.070.357.360

RENAN WILLIAN CINTRA

ENGENHEIRO CIVIL / CREA-SP: 5.070.357.360

TEL.:(11)95926-4834 / E-MAIL: RWCINTRA1@GMAIL.COM

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Resumo

Imóvel situado na Rua Olívio Manoel de Camargo, nº 226 (lote 26 da quadra 21), Loteamento Jardim Santa Mônica, Campinas – SP, matriculado sob nº 40.511, no 2º CRI de Campinas.

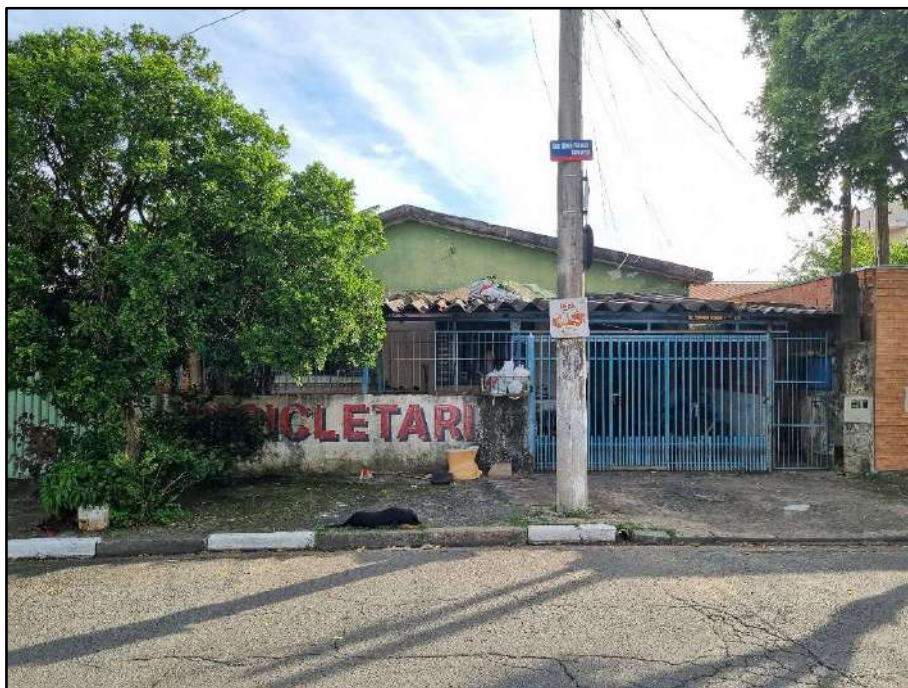


FOTO 01 – FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Área de Terreno: 250,00m²

Área Construída: 156,25m²

VALOR DE VENDA

R\$ 290.000,00

(duzentos e noventa mil reais)

VALOR LOCATIVO

R\$ 1.475,00

(hum mil, quatrocentos e setenta e cinco reais)

JUNHO DE 2.023

RENAN WILLIAN CINTRA

ENGENHEIRO CIVIL / CREA-SP: 5.070.357.360

TEL.:(11)95926-4834 / E-MAIL: RWCINTRA1@GMAIL.COM

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é avaliar e determinar o valor locativo e de venda do imóvel situado no seguinte endereço:

- Rua Olívio Manoel de Camargo, nº 226 (lote 26 da quadra 21), Loteamento Jardim Santa Mônica, Campinas – SP.

O signatário recebeu a honrosa nomeação do MM. Juízo, fls. 85 dos autos, para realizar a avaliação.

2. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas do dia e horário da realização da perícia (dia 10 de fevereiro de 2.023, com início às 08h00min).

Durante as diligências o signatário foi acompanhado pelo requerido, Sr. José Benedito Franco de Godoy.

3. DO LOCAL

3.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, está situado na Rua Olívio Manoel de Camargo, nº 226 (lote 26 da quadra 21), Loteamento Jardim Santa Mônica, Campinas – SP.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 02 – VISTA DA RUA OLÍVIO MANOEL DE CAMARGO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL, À DIREITA.



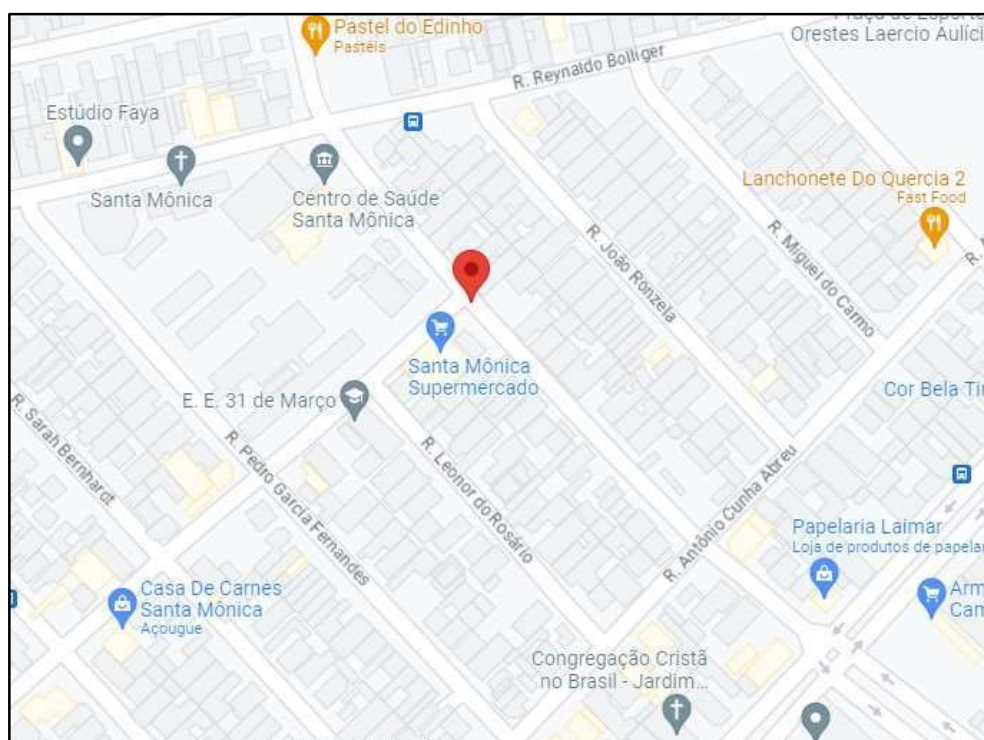
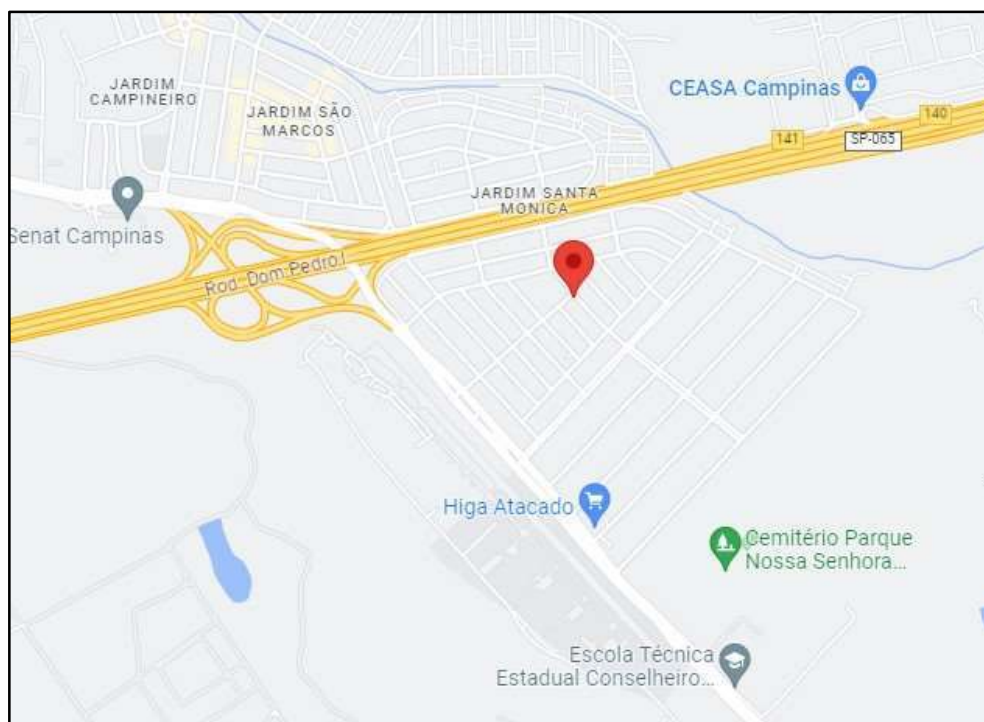
FOTO 03 – VISTA DA RUA OLÍVIO MANOEL DE CAMARGO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL, À ESQUERDA.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.1.2 IMAGENS DE SATÉLITE DO LOCAL

As imagens de satélite (*Google Maps*) a seguir, destacam a localização do imóvel.



RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

A imagem de satélite (*Google Earth*) a seguir, destaca o perímetro do imóvel.



3.1.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo do Município da Campinas, a área em que o imóvel está situado é classificada como **Zona Mista – 1 "ZM1"**.



RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

3.1.4 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido pelos principais melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, asfalto, rede de energia elétrica, de telefonia, internet, abastecimento de água, rede de esgoto, coleta de lixo, serviços postais e transporte público.

3.1.5 OCUPAÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta características de ocupação mista, ocupada por imóveis residenciais e não residenciais.

Os imóveis de uso residencial localizados na região são classificados, de acordo com seu padrão construtivo, entre simples e médio.

Lanchonetes, bares, restaurantes, dentre outros estabelecimentos comerciais locais compõem a ocupação comercial da região.

4. DO IMÓVEL

4.1 BENFEITORIAS

Sobre o lote avaliando, existem as instalações de 03 (três) casas de padrão econômico e 01 (uma) casa de padrão proletário, compostas pelos seguintes ambientes:

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CASA 01 (principal): *hall*, sala, cozinha, copa, banheiro, 02 dormitórios e lavanderia.

CASA 02 (fundos): sala, cozinha, banheiro e 01 dormitório.

CASA 03 (fundos): cozinha, banheiro e 02 dormitórios.

CASA 04 (fundos): cozinha, banheiro e 01 dormitório.

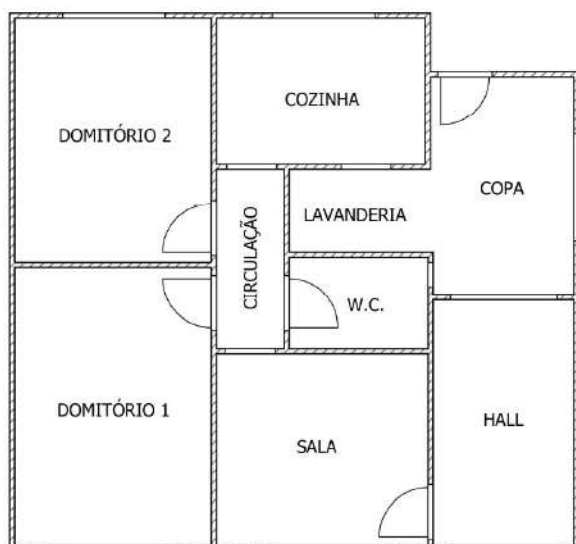
Totalizando área construída de 156,25 m².

RENAN CINTRA

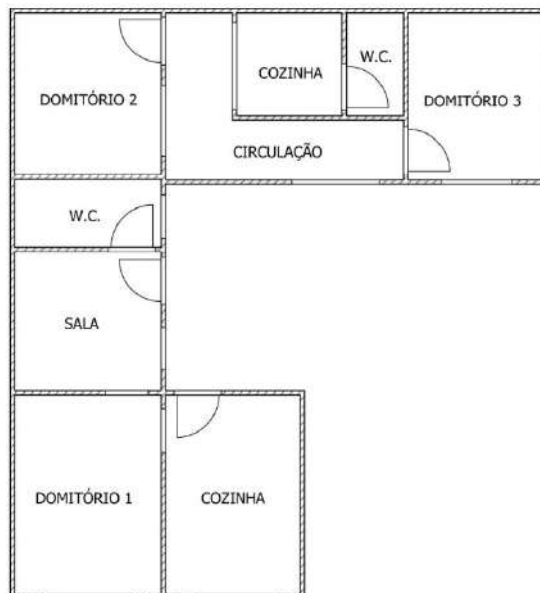
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CROQUIS

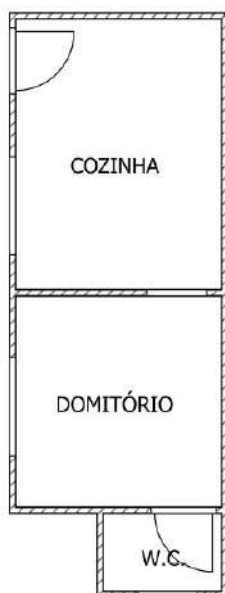
CASA 01



CASAS 02 E 03



CASA 04



RENAN WILLIAN CINTRA

ENGENHEIRO CIVIL / CREA-SP: 5.070.357.360

TEL.:(11)95926-4834 / E-MAIL: RWCINTRA1@GMAIL.COM

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

4.2.1 REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO LOCAL

Para elucidar o presente laudo o signatário apresenta as fotografias das benfeitorias existentes no imóvel, descrevendo as características construtivas de cada ambiente:



FOTO 04 – FACHADA DO IMÓVEL.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CASA 01



FOTO 05 – GARAGEM.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 06 – GARAGEM.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

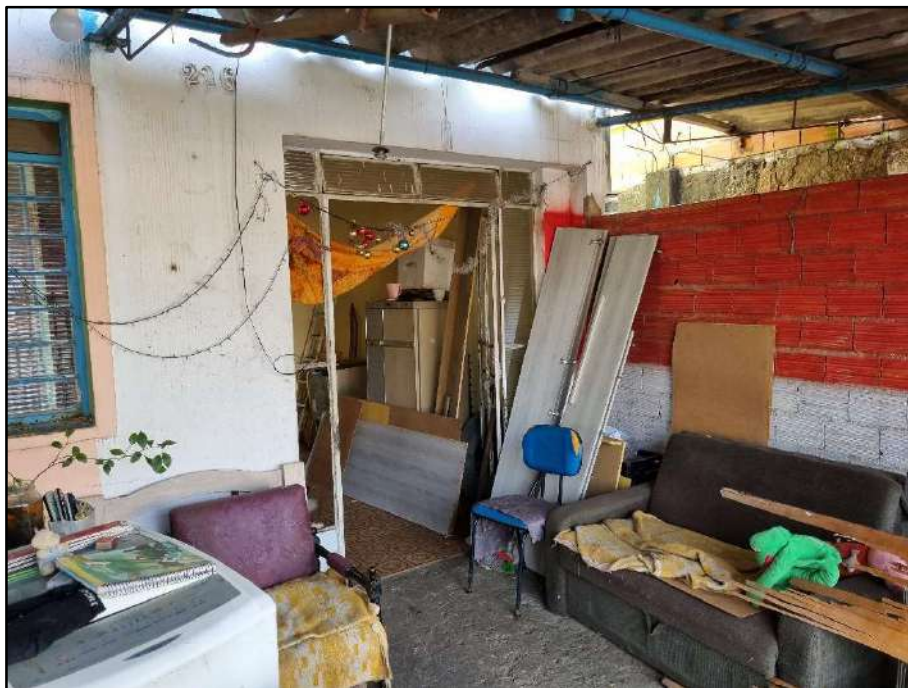


FOTO 07 – GARAGEM.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

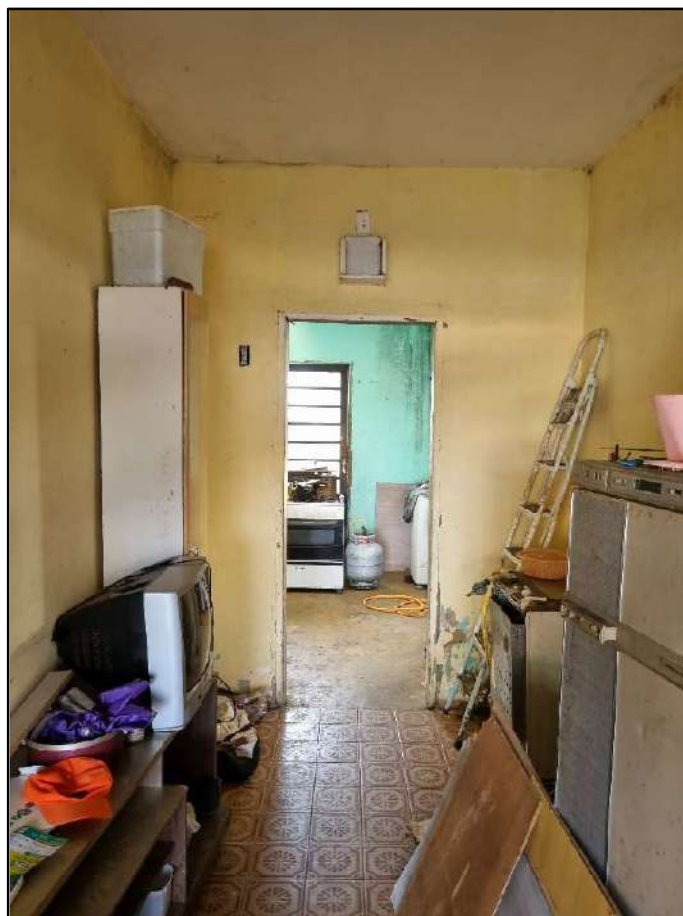


FOTO 08 – HALL DE ENTRADA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

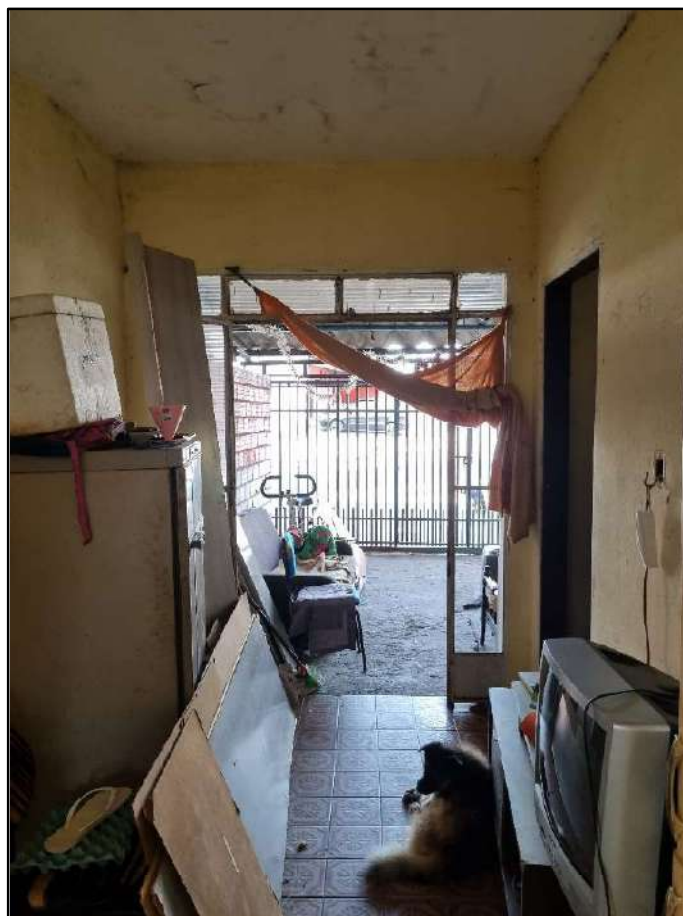


FOTO 09 – HALL DE ENTRADA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 10 – COPA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

JANELA: Ferro;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

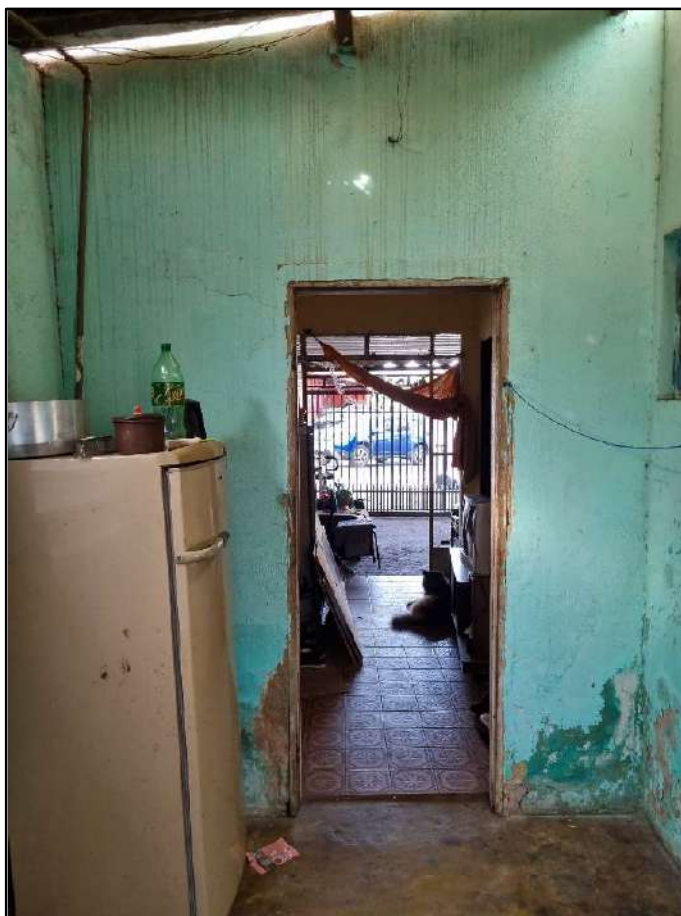


FOTO 11 – COPA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

JANELA: Ferro;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 12 – COPA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Telha de fibrocimento;

JANELA: Ferro;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 13 – LAVANDERIA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex / Revestimento cerâmico;

TETO: Forro sob telha cerâmica.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 14 – COZINHA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex / Revestimento cerâmico;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

PORTA: Madeira;

JANELA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

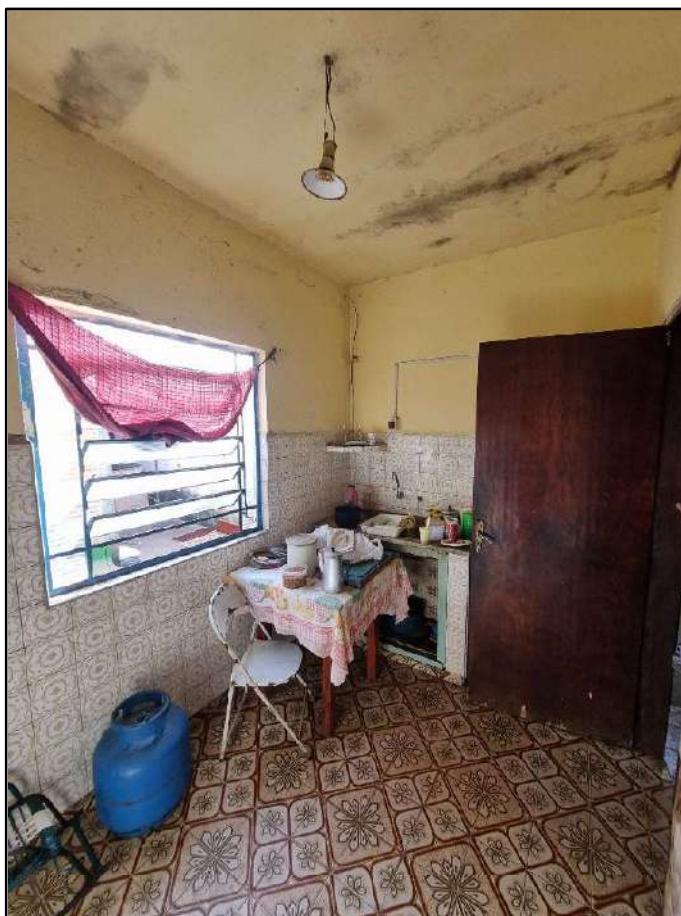


FOTO 15 – COZINHA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex / Revestimento cerâmico;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

PORTA: Madeira;

JANELA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 16 – CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 17 – DORMITÓRIO 02.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

JANELA: Ferro.

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 18 – DORMITÓRIO 01.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

JANELA: Ferro.

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

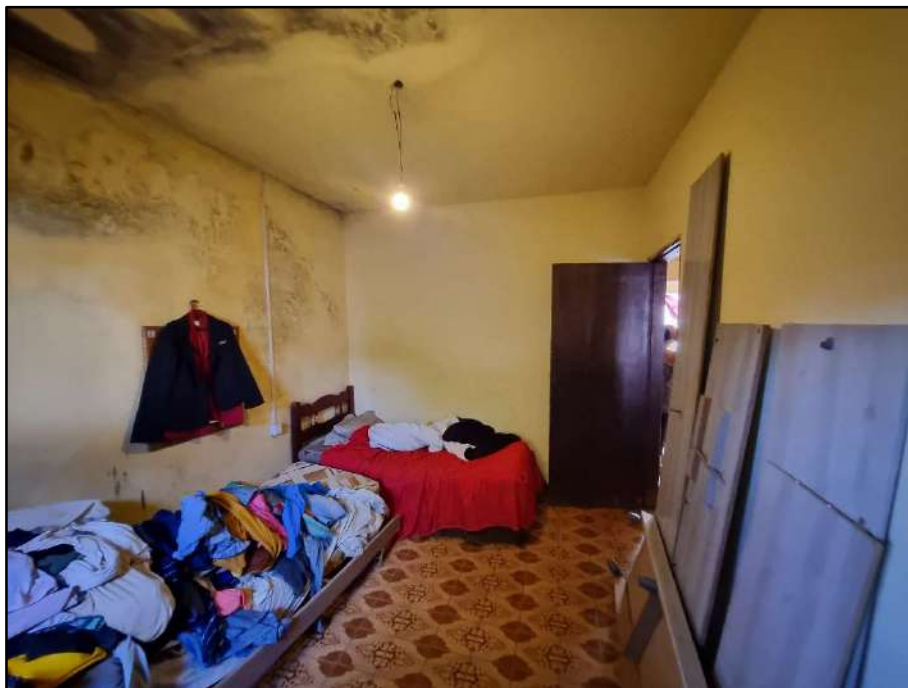


FOTO 19 – DORMITÓRIO 01.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

JANELA: Ferro.

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 20 – SALA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

JANELA: Ferro.

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

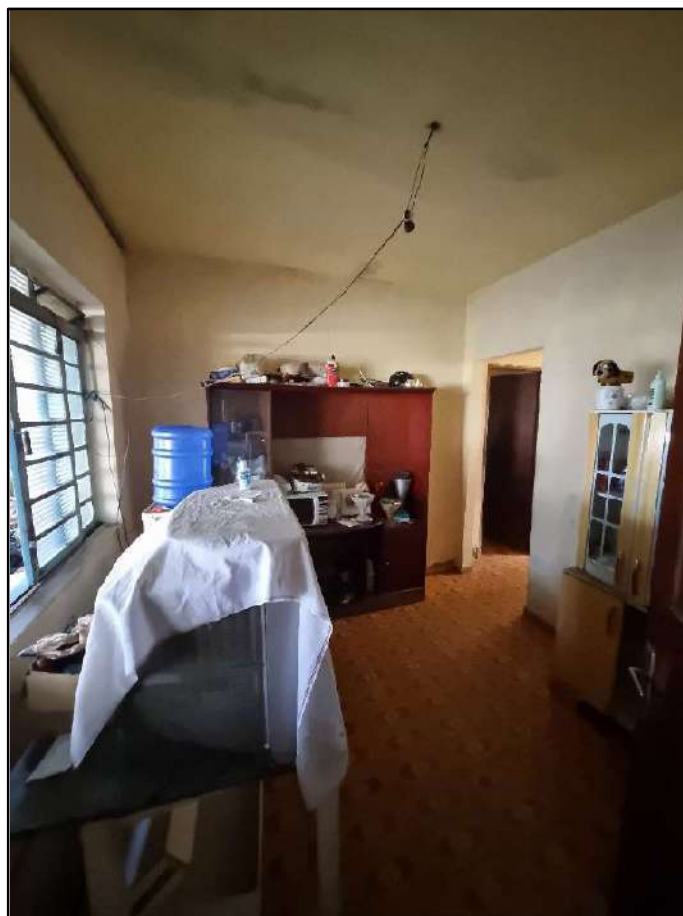


FOTO 21 – SALA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

JANELA: Ferro.

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 22 – BANHEIRO.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex / Revestimento cerâmico;

TETO: Forro sob telha cerâmica;

JANELA: Ferro.

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CASAS DOS FUNDOS (02, 03 E 04)



**FOTO 23 – CORREDOR DE ACESSO ÀS EDIFICAÇÕES
SITUADAS NOS FUNDOS DO TERRENO (CASAS 01, 02 E 03).**

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



**FOTO 24 – CORREDOR DE ACESSO ÀS EDIFICAÇÕES
SITUADAS NOS FUNDOS DO TERRENO (CASAS 01, 02 E 03).**

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

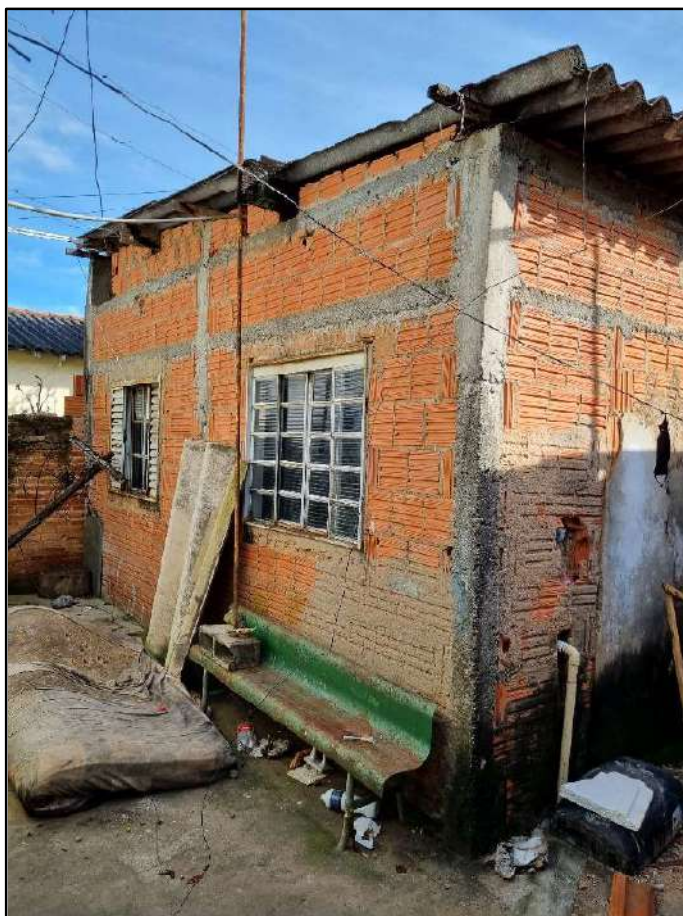


FOTO 25 – VISTA EXTERNA DA CASA 02/03.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 26 – VISTA EXTERNA DA CASA 02/03.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CASA 02/03



FOTO 27 – COZINHA.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 28 – COZINHA.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

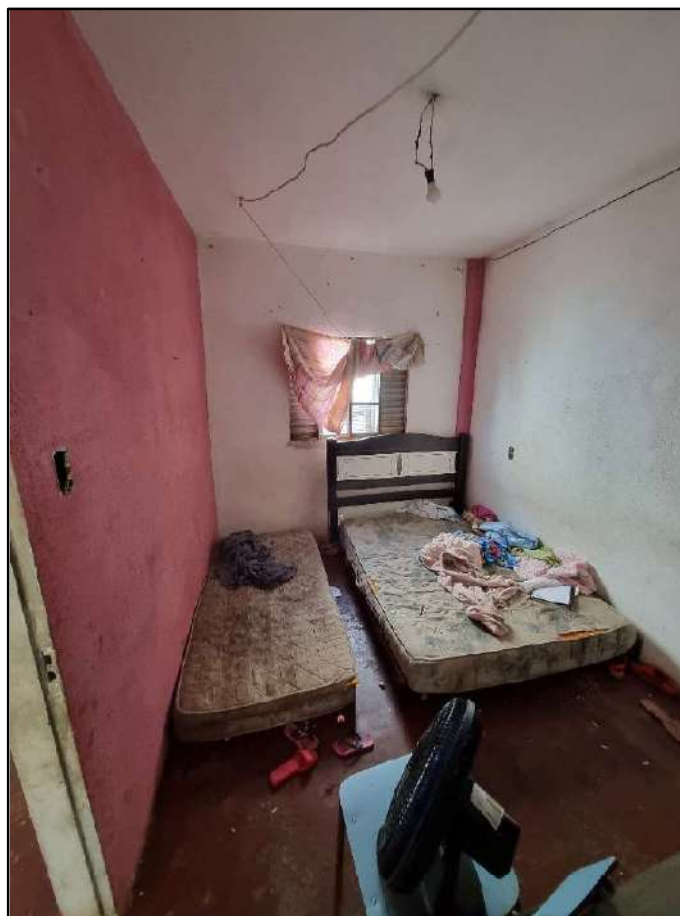


FOTO 29 – DORMITÓRIO 01.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 30 – DORMITÓRIO 01.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

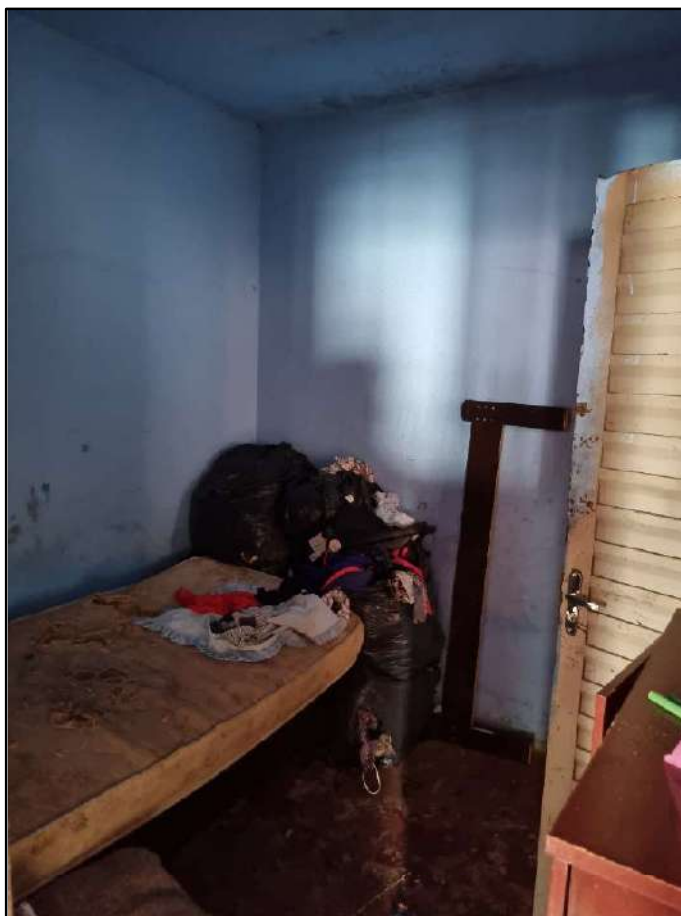


FOTO 31 – SALA.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

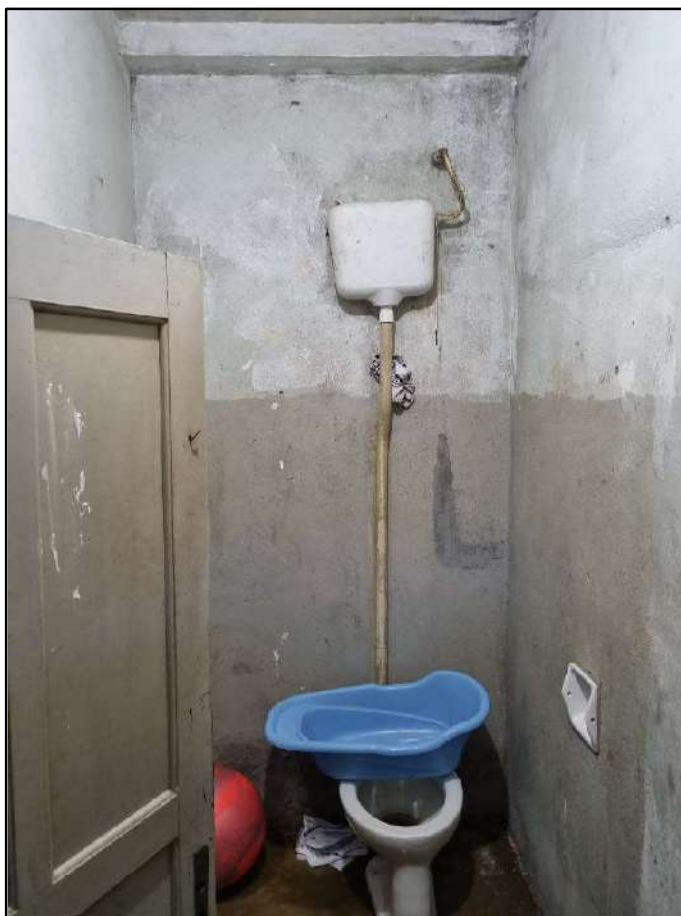


FOTO 32 – BANHEIRO.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro;

PORTA: Madeira.

RENAN WILLIAN CINTRA

ENGENHEIRO CIVIL / CREA-SP: 5.070.357.360

TEL.:(11)95926-4834 / E-MAIL: RWCINTRA1@GMAIL.COM

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 33 – BANHEIRO.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro;

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 34 – DORMITÓRIO 02.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Madeira;

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 35 – DORMITÓRIO 02.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Madeira;

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 36 – COZINHA.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 37 – BANHEIRO.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Ferro;

PORTA: Madeira.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 38 – DORMITÓRIO 03.

PISO: Cimentado;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Laje pré-moldada;

JANELA: Madeira;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 39 – ÁREA EXTERNA.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CASA 04



FOTO 40 – VISTA EXTERNA DA CASA 04.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 41 – VISTA EXTERNA DA CASA 04.

RENAN WILLIAN CINTRA

ENGENHEIRO CIVIL / CREA-SP: 5.070.357.360

TEL.:(11)95926-4834 / E-MAIL: RWCINTRA1@GMAIL.COM

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 42 – COZINHA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Telha de Fibrocimento;

JANELA: Ferro;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 43 – COZINHA.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Telha de Fibrocimento;

JANELA: Ferro;

PORTA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 44 – DORMITÓRIO.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Telha de Fibrocimento;

JANELA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 45 – DORMITÓRIO.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Telha de Fibrocimento;

JANELA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



FOTO 46 – BANHEIRO.

PISO: Revestimento cerâmico;

PAREDE: Pintura látex;

TETO: Telha de Fibrocimento;

JANELA: Ferro.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5. VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5.1 CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geoeconômica **(todos os elementos utilizados estão situados no mesmo bairro do imóvel avaliando)** e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de terreno resultou em:

$$V_u = \text{R\$ } 690,04/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 690.04/m² (seiscentos e noventa reais e quatro centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de terrenos a seguir:

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA :	CAMPINAS - SP - 2023	☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/06/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 136,14	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA ANTONIO DA CUNHA DE ABREU		NÚMERO : 618
COMP. :	COD. CA230753	BAIRRO : JARDIM SANTA MÔNICA	CIDADE : CAMPINAS - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	360,00	TESTADA - (cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	166,00 M²		
FADRÃO CONSTR. :	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO :	1,251	IDADE REAL :	40 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,605	CUSTO BASE (R\$) :	1.942,27
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$) :	244.022,78	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	550.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	REDE PROVECTUM - TAQUARAL		
CONTATO :	(19) 3324-2392		TELEFONE : (19)-33242392
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 697,16	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 672,20	
		VARIAÇÃO : 0,9642	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999	

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA :	CAMPINAS - SP - 2023	☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/06/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 136,14	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA JOSÉ OTÁVIO DE CAMARGO		NÚMERO : 338
COMP. :	OD. TE243554	BAIRRO : JARDIM SANTA MÔNICA	CIDADE : CAMPINAS - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	360,00	TESTADA - (cf) m	12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00
IMOBILIÁRIA :	REDE PROVECTUM		
CONTATO :	(19) 3303-3000		TELEFONE : (19)-33033000
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 750,00	
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 723,14	
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00		
TOPOGRAFIA Ft : 0,00			

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA :	CAMPINAS - SP - 2023	☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/06/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 136,14	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA JOSÉ OTÁVIO DE CAMARGO		NÚMERO : 466
COMP. :	COD. CA000825	BAIRRO : JARDIM SANTA MÔNICA	CIDADE : CAMPINAS - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	162,00 M²		
FADRÃO CONSTR. :	casa simples (-)		
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO :	1,251	IDADE REAL :	50 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,485	CUSTO BASE (R\$) :	1.942,27
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$) :	190.907,80	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	380.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	BW BROKERS		
CONTATO :	(19) 3305-9511		TELEFONE : (19)-33059511
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 503,64	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 503,64	
		VARIAÇÃO : 1,0000	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA :		CAMPINAS - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/06/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	136,14	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :		RUA LEÔNIDAS CASTRO SERRA		NÚMERO :	436
COMP. :	COD. CA283217	BAIRRO :	JARDIM SANTA MÔNICA	CIDADE :	CAMPINAS - SP
CEP :		UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	335,00	TESTADA - (cf) m	13,40	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	115,00 M²
FADRÃO CONSTR. :	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO :	1,251	IDADE REAL :	40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,605
CUSTO BASE (R\$) :	1.942,27				
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	169.051,93		VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	477.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	REDE PROVECTUM - LICEU II				
CONTATO :	(19) 3054-8930			TELEFONE :	(19)-30548930
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :			
TESTADA Cf :	-0,06	FT ADICIONAL 02 :			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :			
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				
		VALOR UNITÁRIO :			
		HOMOGENEIZAÇÃO :			
		VARIAÇÃO :			
		VARIAÇÃO AVALIANDO :			

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA :	CAMPINAS - SP - 2023	☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/06/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 136,14	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA LEÔNIDAS DE CASTRO SERRA	NÚMERO :	104
COMP. :	OD. CA0102	BAIRRO :	JARDIM SANTA MÔNICA
CEP :		CIDADE :	CAMPINAS - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
FADRÃO CONSTR. :	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA :	168,00 m²
COEF. PADRÃO :	1,251	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL :	50 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,485
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$) :	1.942,27
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$) :	197.978,46
VALOR ARBITRADO (R\$) :			0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	400.000,00
IMOBILIÁRIA :	OPPEN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	(19) 99210-8889	TELEFONE :	(19)-992108889
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO : 648,09	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 648,09	
		VARIAÇÃO : 1,0000	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA :		CAMPINAS - SP - 2023		☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/06/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	136,14	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :		RUA LEÔNIDAS DE CASTRO SERRA		NÚMERO :	183
COMP. :	OD. CA023460	BAIRRO :	JARDIM SANTA MÔNICA	CIDADE :	CAMPINAS - SP
CEP :		UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	164,00 M²
FADRÃO CONSTR. :	casa simples (+)	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO :	1,743	IDADE REAL :	35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,660
CUSTO BASE (R\$) :	1.942,27				
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	366.433,16		VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	VÂNIA DA MATTOS VARINI				
CONTATO :	(19) 98331-4010			TELEFONE :	(19)-983314010
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :			
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :			
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				
		VALOR UNITÁRIO :			
		HOMOGENEIZAÇÃO :			
		VARIAÇÃO :			
		VARIAÇÃO AVALIANDO :			

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA :	CAMPINAS - SP - 2023	☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/06/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 136,14	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA PEDRO PINHEIROS	NÚMERO :	115
COMP. :	COD. 780136	BAIRRO :	JARDIM SANTA MÔNICA
CEP :		UF :	SP
CIDADE :	CAMPINAS - SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	394,00	TESTADA - (cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	32,83		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Sim		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	CONECTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA		
CONTATO :	(19) 3384-7433	TELEFONE :	(19)-33847433
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO: 799,49	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 770,86	
		VARIAÇÃO: 0,9642	
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000	

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA :	CAMPINAS - SP - 2023	☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 22/06/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 136,14	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA RODOLFO BERNARDELI	NÚMERO :	395
COMP. :	COD. CA268102	BAIRRO :	JARDIM SANTA MÔNICA
CEP :	UF : SP	CIDADE :	CAMPINAS - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :	125,00	M²	
FADRÃO CONSTR. :	casa simples (-)	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO :	1,251	IDADE REAL :	45 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,547	CUSTO BASE (R\$) :	1.942,27
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$) :	166.136,19	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	IMOBILIÁRIA :	REDE PROVECTUM - TAQUARAL
CONTATO :	(19) 3324-2392	TELEFONE :	(19)-33242392
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	
		VARIAÇÃO :	
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VENDA CASA - JARDIM SANTA MÔNICA **DATA :** 22/06/2023
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : ISAPE-SP - 2023 - CAMPINAS - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	136,14
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco




MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA ANTONIO DA CUNHA DE ABREU, 618	697,16	672,20	0,9642	0,9999
☒ 2	RUA JOSÉ OTÁVIO DE CAMARGO, 338	750,00	723,14	0,9642	1,0000
☒ 3	RUA JOSÉ OTÁVIO DE CAMARGO, 466	503,64	503,64	1,0000	1,0000
☒ 4	RUA LEÔNIDAS CASTRO SERRA, 436	776,86	732,69	0,9431	0,9999
☒ 5	RUA LEÔNIDAS DE CASTRO SERRA, 104	648,09	648,09	1,0000	1,0000
☒ 6	RUA LEÔNIDAS DE CASTRO SERRA, 183	874,27	874,27	1,0000	1,0000
☒ 7	RUA PEDRO PINHEIROS, 115	799,49	770,86	0,9642	1,0000
☒ 8	RUA RODOLFO BERNARDELI, 395	595,46	595,46	1,0000	1,0000

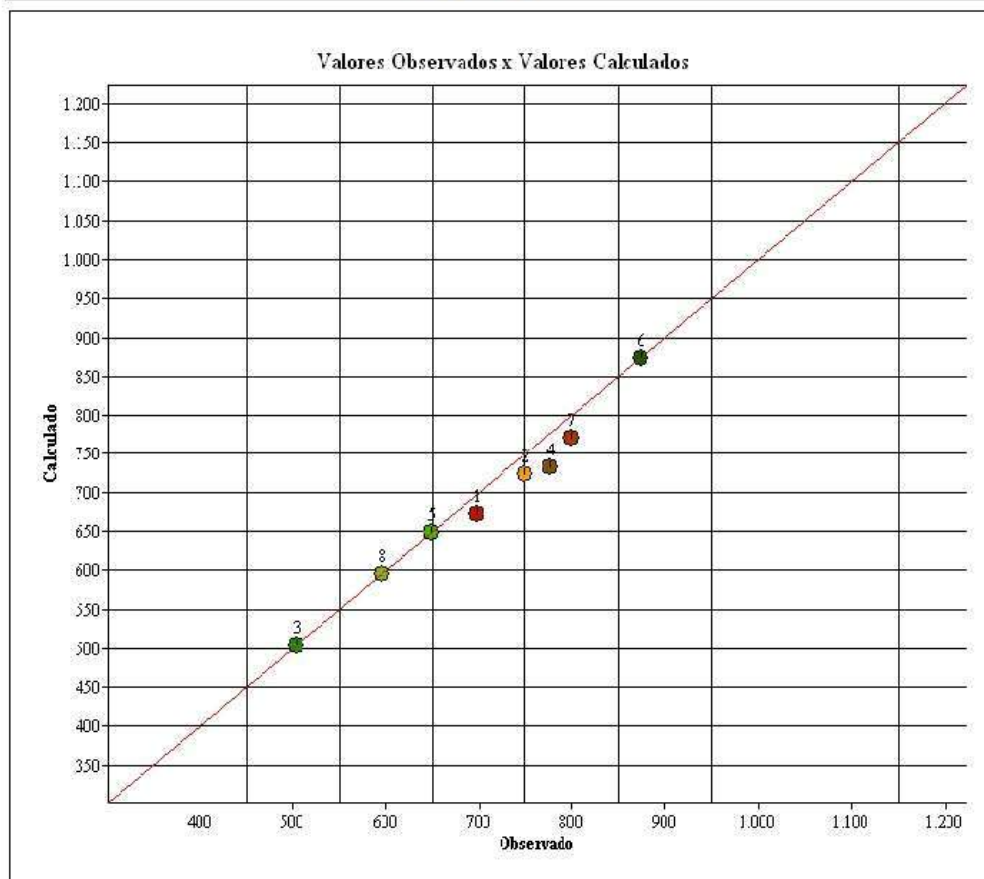
RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	697,16	672,20
2	750,00	723,14
3	503,64	503,64
4	776,86	732,69
5	648,09	648,09
6	874,27	874,27
7	799,49	770,86
8	595,46	595,46

GRÁFICO DE DISPERSÃO



RENAN WILLIAN CINTRA

ENGENHEIRO CIVIL / CREA-SP: 5.070.357.360

TEL.:(11)95926-4834 / E-MAIL: RWCINTRA1@GMAIL.COM

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : RUA OLÍVIO MANOEL CAMARGO 226 JARDIM SANTA MÔNICA

Data : 22/06/2023

Cliente : SP VARA CÍVEL - CAMPINAS

Modalidade : Venda

Área m² : 250,00

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média unitários : 705,62

Desvio Padrão : 119,89

- 30% : 493,93

+ 30% : 917,31

Coefficiente de Variação : 16,9900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 690,04

Desvio Padrão : 112,86

- 30% : 453,03

+ 30% : 897,06

Coefficiente de Variação : 16,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9			
1 Grau: do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☐	Completa o os fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	6	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as variáveis dos dados ref aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,60 a 2,00	☐	0,40 a 2,60 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 690,04
TESTADA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 690,04000

PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$): 172.510,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALO MÍNIMO : 633,58
INTERVALO MÁXIMO : 746,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 630,07
INTERVALO MÁXIMO : 750,01

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5.2.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$$VT = V_U \times A_T$$

VT = Valor do terreno procurado;

$$V_U = R\$ 690,04/m^2;$$

$$A_T = 250,00 \text{ m}^2;$$

$$VT = R\$ 690,04/m^2 \times 250,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 172.510,00$$

(cento e setenta e dois mil, quintos e dez reais)

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5.1.3 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO 01 – VB1

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico", segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

$VB = A \times Vu \times Foc$, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 71,11m²;

Vu (valor unitário) = 1,070 x R\$ 1.942,27/m² = R\$ 2.078,23/m²;

Foc = $R + K \times (1 - R)$;

R (valor residual) = 20%;

Ir (idade referencial) = 70;

Ie (idade aparente) = 55;

Estado de conservação = F - Necessitando de reparos simples a Importantes;

k = 0,1994.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB1 = 71,11m^2 \times R\$ 2.078,23/m^2 \times [0,2 + 0,1994 \times (1 - 0,2)] =$$

R\$ 53.130,92

(cinquenta e três mil, cento e trinta reais e noventa e dois centavos)

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EDIFICAÇÕES 02 E 03 – VB2

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico", segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

$VB = A \times Vu \times Foc$, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 65,66m²;

Vu (valor unitário) = 0,919 x R\$ 1.942,27/m²= R\$ 1.784,95/m²;

Foc = $R + K \times (1 - R)$;

R (valor residual) = 20%;

Ir (idade referencial) = 70;

Ie (idade aparente) = 55;

Estado de conservação = E - Necessitando de reparos simples;

k = 0,2444.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB2 = 65,66m^2 \times R\$ 1.784,95/m^2 \times [0,2 + 0,2444 \times (1 - 0,2)] =$$

R\$ 46.354,87

(quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos)

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

EDIFICAÇÃO 04 – VB3

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Proletário", segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

$VB = A \times Vu \times Foc$, onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 19,48m²;

Vu (valor unitário) = 0,734 x R\$ 1.942,27/m² = R\$ 1.425,63/m²;

Foc = $R + K \times (1 - R)$;

R (valor residual) = 20%;

Ir (idade referencial) = 60;

Ie (idade aparente) = 35;

Estado de conservação = E - Necessitando de reparos simples;

k = 0,4437.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB3 = 19,48m^2 \times R\$ 1.425,63/m^2 \times [0,2 + 0,4437 \times (1 - 0,2)] =$$

R\$ 15.411,95

(quinze mil, quatrocentos e onze reais e noventa e cinco centavos)

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB1 + VB2 + VB3$$

$$VI = R\$ 172.510,00 + R\$ 53.130,92 + R\$ 46.354,87 + R\$ 15.411,95$$

$$\underline{VI = R\$ 287.407,74}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 290.000,00}$$

(duzentos e noventa mil reais)

Válido para junho de 2.023

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

6. VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

O valor locativo do imóvel (04 edificações) será calculado através do índice FipeZAP.

Trata-se do primeiro indicador a fazer um acompanhamento sistematizado da evolução dos preços do mercado imobiliário brasileiro.

Utilizando uma base de dados confiável e robusta, tornou-se referência como fonte de informações sobre o setor.

Mensalmente são coletados milhões de anúncios de venda e locação, para imóveis residenciais e comerciais.

Após rigoroso tratamento estatístico, são consideradas apenas as informações adequadas. A partir daí, são calculados os preços representativos de cada uma das cidades contempladas no estudo, seguindo ponderações específicas, são agrupadas e acompanhadas ao longo do tempo.

Obtidos os valores de venda, aplica-se a taxa de rentabilidade do aluguel de 6,10% ao ano (Campinas), justificada pelo último estudo apresentado pelo FipeZap (março/2.023).

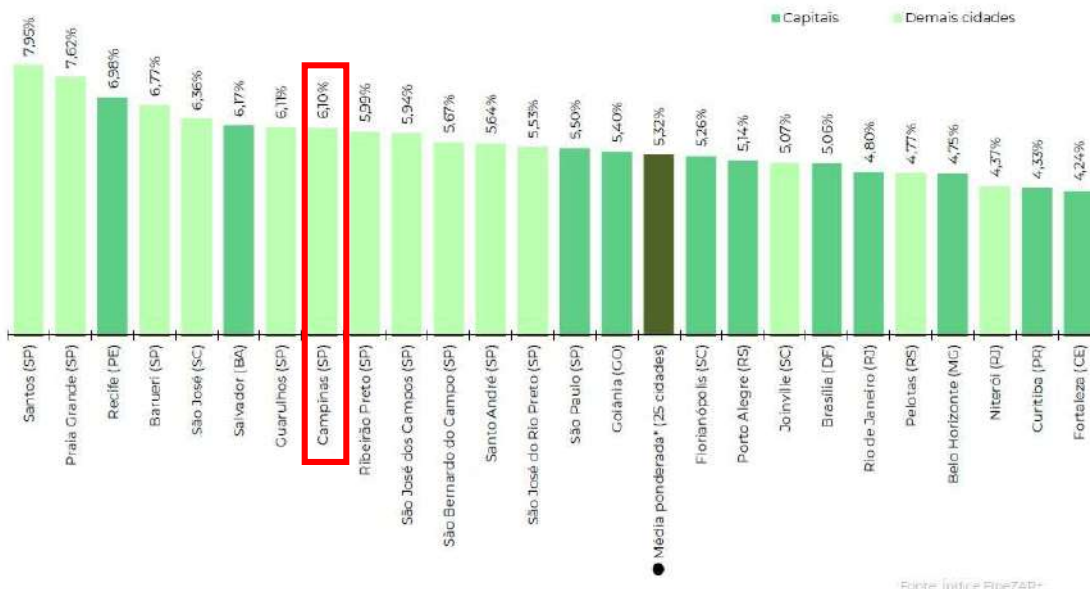
RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE

fipe zap+

Comparativo do *rental yield* mensal no último mês (taxa anualizada - % ao ano)



ÍNDICE FIPEZAP+ DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE MARÇO/2023

Aplicando-se a taxa de rentabilidade do aluguel sobre o valor de venda obtido, tem-se, então:

$$\text{VAM} = (\text{VI} \times \text{TRA}) / 12 \text{ meses}$$

VAM = Valor do aluguel mensal

VI = Valor do imóvel (R\$ 290.000,00)

TRA = Taxa de rentabilidade anual (6,10%)

Substituindo e calculando, vem:

$$\text{VAM} = (\text{R\$ } 290.000,00 \times 6,10\%) / 12 \text{ meses} =$$

$$\text{VAM} = \text{R\$ } 1.474,17$$

Ou, em números redondos:

$$\text{VAM} = \text{R\$ } 1.475,00$$

(hum mil e quinhentos reais)

Válido para junho de 2.023

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

7. CONCLUSÃO

De acordo com as análises e cálculos apresentados no presente Laudo, o valor locativo e de venda do imóvel situado na **Rua Olívio Manoel de Camargo, nº 226 (lote 26 da quadra 21), Loteamento Jardim Santa Mônica, Campinas – SP, matriculado sob nº 40.511, no 2º CRI de Campinas, é de:**

VALOR DE VENDA

R\$ 290.000,00

(duzentos e noventa mil reais)

VALOR LOCATIVO

R\$ 1.475,00

(hum mil, quatrocentos e setenta e cinco reais)

JUNHO DE 2.023

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

8. RESPOSTA AOS QUESITOS DOS REQUERENTES, FLS. 93 DOS AUTOS:

QUESITO 01 - Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto do processo.

RESPOSTA: O imóvel avaliando, está situado na Rua Olívio Manoel de Camargo, nº 226 (lote 26 da quadra 21), Loteamento Jardim Santa Mônica, Campinas – SP.

QUESITO 02 - Quais as características positivas e negativas do imóvel.

RESPOSTA: Observou-se que as edificações existentes no terreno são antigas, e não apresentam bom estado de conservação, sendo necessário realizar reparos.

QUESITO 03 - Quais as benfeitorias existentes no imóvel.

RESPOSTA: Sobre o lote avaliando, existem as instalações de 03 (três) casas de padrão econômico e 01 (uma) casa de padrão proletário, compostas pelos seguintes ambientes:

CASA 01 (principal): *hall*, sala, cozinha, copa, banheiro, 02 dormitórios e lavanderia.

CASA 02 (fundos): sala, cozinha, banheiro e 01 dormitório.

RENAN WILLIAN CINTRA

ENGENHEIRO CIVIL / CREA-SP: 5.070.357.360

TEL.:(11)95926-4834 / E-MAIL: RWCINTRA1@GMAIL.COM

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CASA 03 (fundos): cozinha, banheiro e 02 dormitórios.

CASA 04 (fundos): cozinha, banheiro e 01 dormitório.

Totalizando área construída de 156,25 m².

QUESITO 04 - Qual o seu estado de conservação do imóvel.

RESPOSTA: O estado de conservação geral das edificações é classificado como "Necessitando de Reparos Simples a Importantes", considerando o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – IBAPE/SP.

QUESITO 05 - Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores que foram utilizados como parâmetro para chegar no valor avaliação.

RESPOSTA: As características dos imóveis pesquisados encontram-se no item "5.1.1 Avaliação do Imóvel" do presente laudo.

QUESITO 06 - Quais os critérios utilizados para realização da avaliação.

RESPOSTA: Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

QUESITO 07 - Queria o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessárias ao julgamento da lide.

RESPOSTA: Todas as constatações efetuadas na perícia, encontram-se descritas no presente Laudo.

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo é constituído por 79 (setenta e nove) folhas digitadas de um só lado, incluindo anexo, sendo todas as Folhas assinadas digitalmente pelo Perito.

ANEXO 1 – E-mail de agendamento de vistoria.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Campinas, 26 de junho de 2.023.

RENAN WILLIAN CINTRA

CREA/SP: 5.070.357.360

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ANEXO 1 – E-mail de agendamento de vistoria

RENAN CINTRA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

26/06/2023, 12:45

Gmail - COMUNICADO DE VISTORIA - PROCESSO 1043478-92.2020.8.26.0114



Renan Cintra <rwcintra1@gmail.com>

COMUNICADO DE VISTORIA - PROCESSO 1043478-92.2020.8.26.0114

2 mensagens

Renan Cintra <rwcintra1@gmail.com>

19 de janeiro de 2023 às 13:32

Para: carolinasartori@msjadogados.com.br, mateusmartins@msjadogados.com.br,
eduardojuca@msjadogados.com.br, roselymanzi@gmail.com

Prezados,

Requerentes

Dra. Carolina Regina Sartori

Dr. Eduardo da S. Jucá F. Ferreira

Dr. Mateus Henrique Bueno Martins

Fone: (019) 99144-6483 / 99635-7372 / 99766-8618

E-mail: carolinasartori@msjadogados.com.br, mateusmartins@msjadogados.com.br,

eduardojuca@msjadogados.com.br

Requerido

Dra. Rosely de Fátima Manzi

Fone: (19) 99433-4689

E-mail: roselymanzi@gmail.com

Assunto: **VISTORIA**

Processo nº: 1043478-92.2020.8.26.0114

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS

Ação: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

Requerente: SILVANA FRANCO DE GODOY MURAKAMI E OUTRO

Requerida: JOSÉ BENEDITO FRANCO DE GODOY

Em cumprimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, vem por meio deste comunicá-los que, no dia 10 de fevereiro, às 08h 00min, será realizada vistoria no imóvel localizado na Rua Olívio Manoel Camargo, nº 226 - Jardim Santa Monica, Campinas - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

Renan Willian Cintra**Engenheiro Civil - Perito Judicial****CREA-SP: 5070357360****(11) 95926-4834**

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 290.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Junho/2023 a Janeiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

945 dias

1,104313

Percentual correspondente

945 dias

10,431344 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 320.250,90

Sub Total

(=)

R\$ 320.250,90

Valor total

(=)

R\$ 320.250,90[Retornar](#) [Imprimir](#)