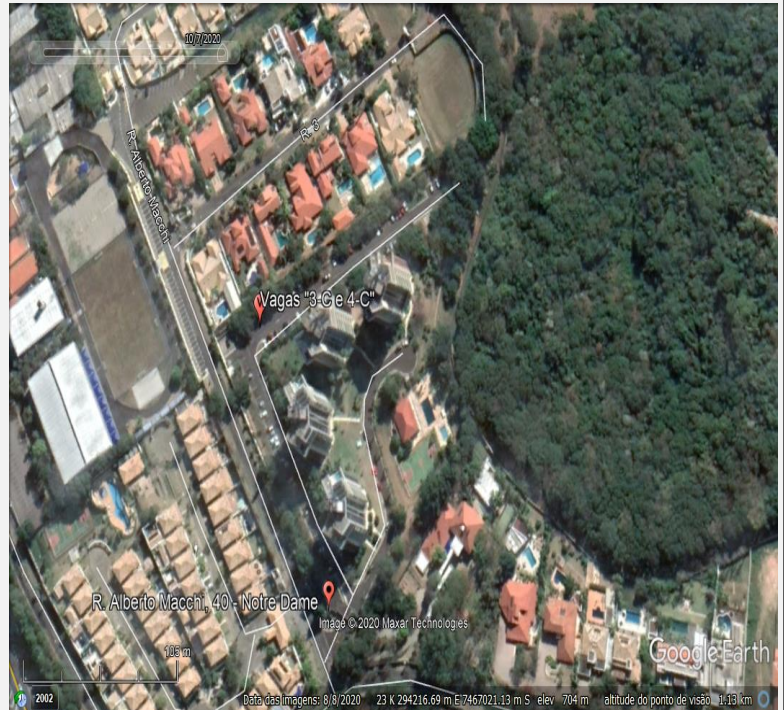


LAUDO de AVALIAÇÃO



vagas de garagem n°s "3-C" e "4-C", localizadas no pavimento térreo do Condomínio Residencial Jardins de Notre Dame, Rua Alberto Machi, 40 - Campinas - SP.



Luiz Claudio Nóbrega de Souza

pós-graduado em avaliação de empresas e projetos
engenheiro civil

lcnobrega@expertize.com.br

Campinas, 07 de outubro de 2020.

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL	4
2. OBJETO DA AÇÃO	4
3. OBJETIVO DO LAUDO	4
3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	4
4. VISTORIA	5
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. SITUAÇÃO.....	6
4.3. DA LOCALIDADE	6
4.4. DO LOGRADOURO	6
4.5. FOTOS.....	7
4.6. DAS UNIDADES VISTORIADAS	8
5. METODOLOGIA UTILIZADA	16
5.1. MÉTODO DE COMPARAÇÃO.....	16
6. QUESITOS.....	19
7. ENCERRAMENTO	20
7.1. VALOR DE MERCADO	20
8. ANEXOS	22
8.1. FORMULÁRIO MLE	22
8.2. CREDENCIAIS.....	23
8.3. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL	23

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

Vara: **7ª Vara Cível**
Regional:
Número do Processo: **4025693-13.2013.8.26.0114**

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

Autor: **Conexão Fomento Mercantil Ltda**
Réu: **Fabricio Cunha Rigitano e outra**

2. OBJETO DA AÇÃO

A presente ação tem por objetivo: *"a citação dos executados para que, no prazo de 03(três) dias, efetuem o pagamento da dívida ou se oponha à execução, por meio de impugnação, no prazo de 15(quinze) dias, contados da data da juntada aos autos do mandado de citação. Decorrido, o prazo de 03(três) dias, se não efetuado o pagamento deverá o oficial de justiça proceder de imediato à penhora de tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios, e à sua avaliação, lavrando-se o respectivo auto, intimando-se de tais atos, na mesma oportunidade, o executado"*.

3. OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo a vistoria e avaliação de 2 (duas) **vagas de garagem n°s "3-C" e "4-C", localizadas no pavimento térreo do Condomínio Residencial Jardins de Notre Dame, Rua Alberto Machi, 40 - Campinas - SP**, para apontamento de medidas e confrontações, tendo como referência o mês de **setembro de 2020**.

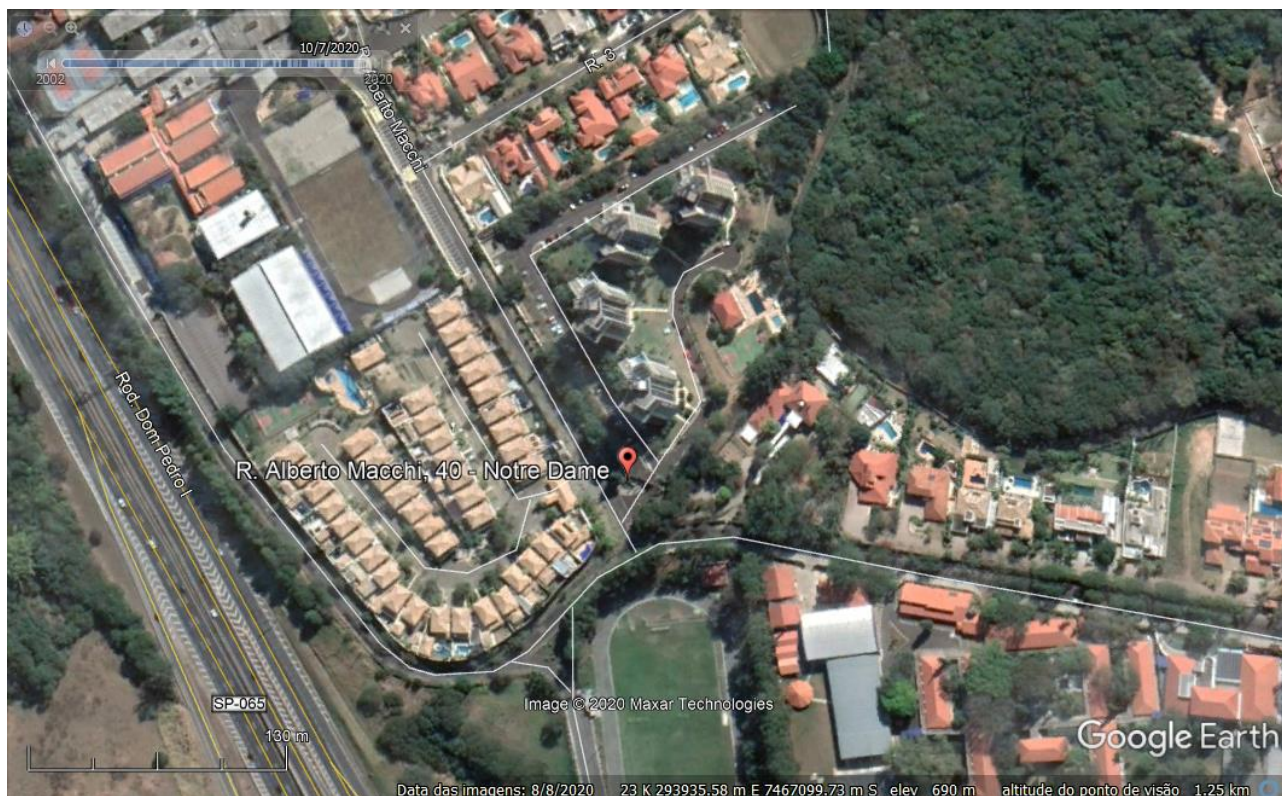
3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Data	Documentos	Fls. dos Autos
10/2013	Matrículas das vagas	174/179

4. VISTORIA

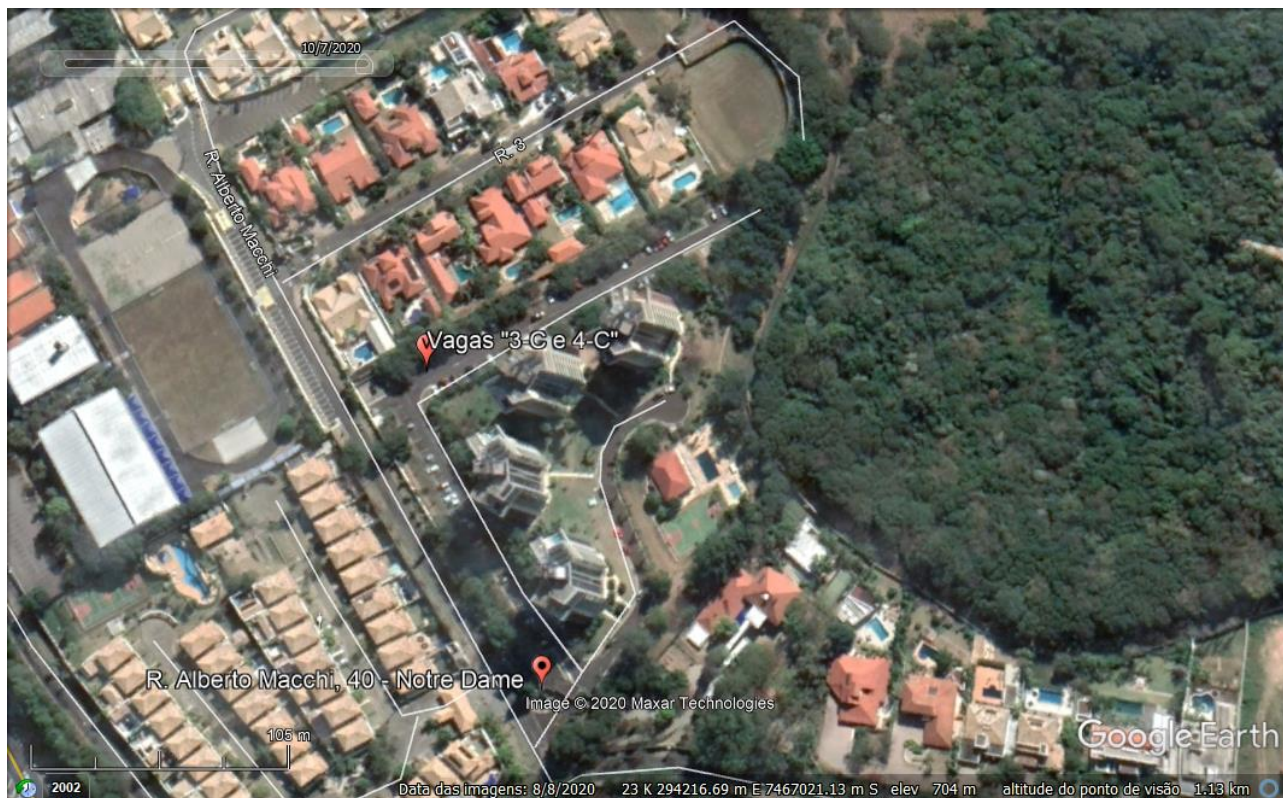
A presente vistoria refere-se a 2 unidades: **vagas de garagem nºs "3-C" e "4-C", localizadas no pavimento térreo do Condomínio Residencial Jardins de Notre Dame, Rua Alberto Machi, 40 - Campinas - SP**, efetuada em **19 de setembro de 2020²**, de acordo com as fotos e descrição abaixo.

4.1. LOCALIZAÇÃO



² Em 19 de setembro compareci ao Condomínio para comunicar ao Requerido a data e hora da vistoria, entretanto, o Requerido informou que a vistoria poderia ser realizada naquele momento.

4.2. SITUAÇÃO



4.3. DA LOCALIDADE

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

4.4. DO LOGRADOURO

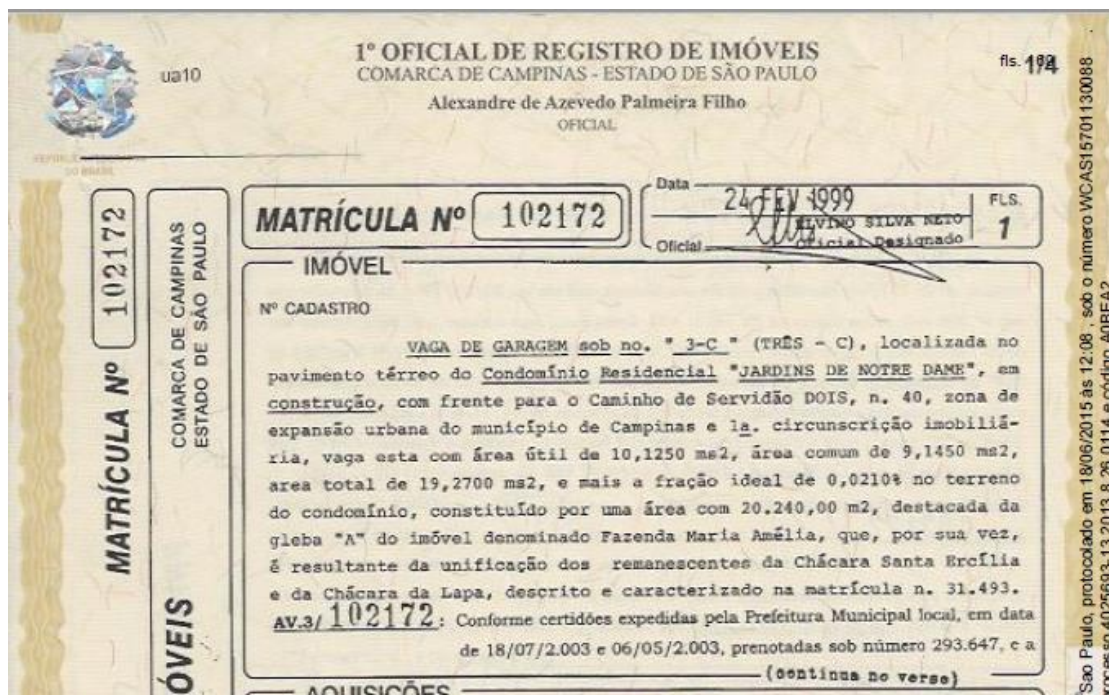
Fluxo Veículos : Baixo Iluminação : Metálica
Fluxo Pedestres : Baixo Capeamento : Com guias Asfalto
Pista : Simples Canteiro central : Sem
Topologia : Em suave active/declive Via : Local
Especiais (-) : ☐ ponto de ônibus ☐ boate ☐ comunidade de baixa renda
Especiais (+) : ☐ segurança ☐ portaria 24h ☐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

4.5. FOTOS**Foto no. 1 - Vista do logradouro, onde se situa o Condomínio****Foto no. 2- Vista da portaria do condomínio**

4.6. DAS UNIDADES VISTORIADAS

As unidades objeto de avaliação, são 2 (duas) vagas de garagem individualizadas, com área individual de 10,1250m², conforme matrículas e cópias do IPTU's, na sequência:

4.6.1. Vaga de garagem - MATRÍCULA NO. 102172 DO 1º. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS – SP



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO
Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
OFICIAL

ua10

fls. 182

DATA: 24/FEV/1999
FLS. 1

OFICIAL: ALVINO SILVA NETO
Oficial Designado

MATRÍCULA Nº 102172

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL

Nº CADASTRO

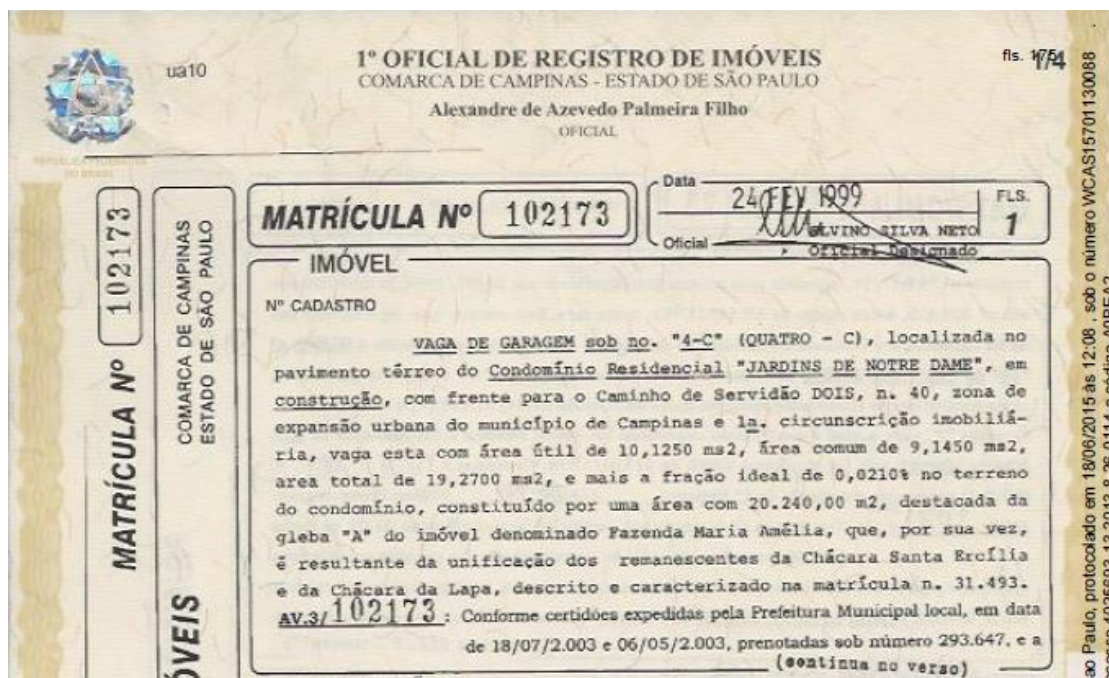
VAGA DE GARAGEM sob no. "3-C" (TRÊS - C), localizada no pavimento térreo do Condomínio Residencial "JARDINS DE NOTRE DAME", em construção, com frente para o Caminho de Servidão DOIS, n. 40, zona de expansão urbana do município de Campinas e 1ª circunscrição imobiliária, vaga esta com área útil de 10,1250 m², área comum de 9,1450 m², área total de 19,2700 m², e mais a fração ideal de 0,0210% no terreno do condomínio, constituído por uma área com 20.240,00 m², destacada da gleba "A" do imóvel denominado Fazenda Maria Amélia, que, por sua vez, é resultante da unificação dos remanescentes da Chácara Santa Ercília e da Chácara da Lapa, descrito e caracterizado na matrícula n. 31.493.

AV.3/102172: Conforme certidões expedidas pela Prefeitura Municipal local, em data de 18/07/2003 e 06/05/2003, prenotadas sob número 293.647, e a

(continua no verso)

SAO PAULO, protocolado em 18/06/2015 às 12:08, sob o número WCAS15701130088 processo 4025693-13.2013.8.26.0114 e código A0BEA2.

4.6.2. Vaga de garagem - MATRÍCULA NO. 102173 DO 1º. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS – SP



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO
Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
OFICIAL

ua10

fls. 1754

DATA: 24/FEV/1999
FLS. 1

OFICIAL: ALVINO SILVA NETO
Oficial Designado

MATRÍCULA Nº 102173

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL

Nº CADASTRO

VAGA DE GARAGEM sob no. "4-C" (QUATRO - C), localizada no pavimento térreo do Condomínio Residencial "JARDINS DE NOTRE DAME", em construção, com frente para o Caminho de Servidão DOIS, n. 40, zona de expansão urbana do município de Campinas e 1ª circunscrição imobiliária, vaga esta com área útil de 10,1250 m², área comum de 9,1450 m², área total de 19,2700 m², e mais a fração ideal de 0,0210% no terreno do condomínio, constituído por uma área com 20.240,00 m², destacada da gleba "A" do imóvel denominado Fazenda Maria Amélia, que, por sua vez, é resultante da unificação dos remanescentes da Chácara Santa Ercília e da Chácara da Lapa, descrito e caracterizado na matrícula n. 31.493.

AV.3/102173: Conforme certidões expedidas pela Prefeitura Municipal local, em data de 18/07/2003 e 06/05/2003, prenotadas sob número 293.647, e a

(continua no verso)

SAO PAULO, protocolado em 18/06/2015 às 12:08, sob o número WCAS15701130088 processo 4025693-13.2013.8.26.0114 e código A0BEA2.

4.6.3. FOTOS

Feita a vistoria, verificou-se a divergência entre a numeração demarcada no piso e a constante da matrícula.



Fotos nos. 3, 4 e 5- Vista da Rua interna, onde se situam as vagas, vista das vagas e da numeração demarcada no piso.

4.6.4. DA PLANTA APROVADA PERANTE A MUNICIPALIDADE

De acordo com a planta aprovada perante a Municipalidade, temos que as vagas apontadas pelo executado, seriam duas vagas "12-C", conforme cópia de parte da planta, na sequência e demarcação em solo.



4.6.6. DA CONSULTA AO 1º. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

De forma a dirimir a dúvida, envie e-mail ao 1º. Cartório de Registro de Imóveis, para que fosse esclarecida a divergência.

07/10/2020

Gmail - PROCESSO: 4025693-13.2013.2013.0114 PERICIA - DIVERGÊNCIAS



Luiz Claudio Nobrega de Souza <lcnobrega2@gmail.com>

PROCESSO: 4025693-13.2013.2013.0114 PERICIA - DIVERGÊNCIAS

1 mensagem

 Luiz Claudio Nobrega de Souza <lcnobrega2@gmail.com>
 Para: contato@tricombr

28 de setembro de 2020 13:57

Boa tarde,

Em função de minha nomeação nos autos do processo: 4025693-13.2013.2013.0114, em que foram penhoradas as seguintes unidades:

2	102.172	Vaga de garagem nº "3-C", localizada no pavimento térreo do Condomínio Residencial Jardins de Notre Dame	10,1250m²	0,0210%
3	102.173	Vaga de garagem nº "4-C", localizada no pavimento térreo do Condomínio Residencial Jardins de Notre Dame	10,1250m²	0,0210%

Ao efetuar a vistoria, em companhia do executado, foram apontadas duas vagas com numeração DIVERSA, as numerações constantes da matrícula, porém, em acordo com planta aprovada pelo Município (2 vagas - 12 C), pois em 2018, em função de outro trabalho neste condomínio, solicitei a este Cartório, cópia das plantas aprovadas arquivadas em Cartório (cópia arquivo anexo).

Consultando-se a referida planta se observa que a mesma, não possui vagas com a numeração constante das matrículas, segue ainda o local em planta, onde foi apontado, pelo executado, como o de localização das vagas.

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=67ce85e2a&view=pt&search=all&permthid=thread-at%3A3985889989394776973%7Cmsg-at%3A8929723...> 1/2

07/10/2020

Gmail - PROCESSO: 4025693-13.2013.8.26.0114 PERÍCIA - DIVERGÊNCIAS



Isto posto, solicito o esdardimento da questão.

Obrigado.

LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA
ENGO. CIVIL
PERITO NOMEADO NOS AUTOS DO PROCESSOCREA 04106413-0
19 9 8143 8383
www.expertize.com.br
IBAPE-SP 627PLANTA 01-05.pdf
16877K<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=e67ce85e2a&view=pt&search=all&permthid=thread-a%3Ar3985889989394776973%7Cmsg-a%3Ar-8929723...> 2/2


Na data de 07/10/20, através de contato telefônico, efetuado pelo Sr. MARLON ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR, fui informando que a mudança de nomenclatura se deu na especificação do Condomínio.

Portanto, a nomenclatura da vaga está correta e o posicionamento é o constante da planta aprovada.

4.6.7. CÓPIA DO DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO DO IPTU – BOX 3-C

07/10/2020

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 07/10/2020 17:58:53	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)	
Dados do Imóvel	
Código cartográfico:	3422.63.87.0001.04107
Tipo do Imóvel:	Predial 2 - Residencial
Matrícula Unidade Imobiliária:	-
Localização:	RUA ALBERTO MACCHI,40/BOX 03-C GLEBA (FAZ. MARIA AMÉLIA, PRC
3422-6, QT	
Quartirão/Quadra:	30022-***
Lote/Sub-lote:	068-
Dados do Terreno	
Área do Terreno (m²):	4,25
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Sim / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Sim / Não
Valor do Terreno:	R\$ 3.107,54 / UFIC 859,3620
Valorm² do Terreno:	R\$ 984,72 / UFIC 272,3153
Frente (m):	162,30
Fatores de Correção:	0,7425
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0500
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Sim / Não
Área Total Construída:	,00
Valor Total da Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000
Dados da Edificação	
Área construída (m²):	,00
Valor m² Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000
Ano de Depreciação:	1999
Fator de Depreciação:	0,7390
Valor da Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000
Tipo Padrão Construção:	VGT-RV-1-0
Dados Tributários	
Exercício:	2020
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 3.107,54 / UFIC 859,3620
Alíquota:	1,2000%
(+) Imposto:	R\$ 33,56 / UFIC 9,2811
(+) Imposto com limitador:	R\$ 16,93 / UFIC 4,6805
(+) Taxa de Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Número de Parcelas:	1
Valor das Parcelas:	R\$ 16,93 / UFIC 4,6805
Isenção de Imposto:	-
Isenção de Taxas:	-
Imunidade:	-
Data de Vencimento 1ª Parcela:	07/02/2020
(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Enclavado (FL) Fator Loteamento (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área	


<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/1

4.6.8. CÓPIA DO DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO DO IPTU – BOX 4-C

07/10/2020

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)

 Prefeitura Municipal de Campinas 07/10/2020 18:00:10	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)	
Dados do Imóvel	
Código cartográfico:	3422.63.87.0001.04108
Tipo do Imóvel:	Predial 2 - Residencial
Matrícula Unida de Imobiliária:	-
Localização:	RUA ALBERTO MACCHI,40/BOX 04-C GLEBA (FAZ. MARIA AMÉLIA, PRG
3422-6, QT	
Quartelão/Quadra:	30022-***
Lote/Sub-lote:	068-
Dados do Terreno	
Área do Terreno (m²):	4,25
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Sim / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Sim / Não
Valor do Terreno:	R\$ 3.107,54 / UFIC 859,3620
Valorm² do Terreno:	R\$ 984,72 / UFIC 272,3153
Frente (m):	162,30
Fatores de Correção:	0,7425
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0500
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Sim / Não
Área Total Construída:	,00
Valor Total da Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000
Dados da Edificação	
Área construída (m²):	,00
Valor m² Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000
Ano de Depreciação:	1999
Fator de Depreciação:	0,7390
Valor da Construção:	R\$,00 / UFIC ,0000
Tipo Padrão Construção:	VGT-RV-1-0
Dados Tributários	
Exercício:	2020
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 3.107,54 / UFIC 859,3620
Alíquota:	1,2000%
(+) Imposto:	R\$ 33,56 / UFIC 9,2811
(+) Imposto com limitador:	R\$ 16,93 / UFIC 4,6805
(+) Taxa de Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Número de Parcelas:	1
Valor das Parcelas:	R\$ 16,93 / UFIC 4,6805
Isenção de Imposto:	-
Isenção de Taxas:	-
Imunidade:	-
Data de Vencimento 1ª Parcela:	07/02/2020
(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encaixado (FL) Fator Loteamento (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área	

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/1

Página 15 de 26

5. METODOLOGIA UTILIZADA

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

5.1. MÉTODO DE COMPARAÇÃO

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

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

5.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

5.1.2. VALOR DA VAGA

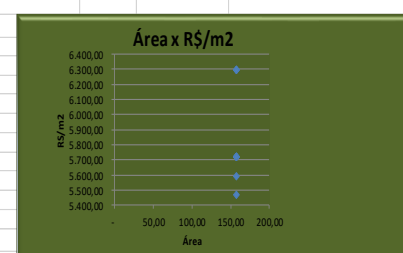
Todos os elementos comparativos (aptos) são do Condomínio Jardins de Notre Dame, com mesma área útil e número de vagas de garagem. Para o cálculo do valor da vaga de garagem utilizou-se a área útil da vaga de garagem.

5.1.3. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elementos Pesquisados									
EL.	VALOR			-	REAL/OFERTA	NEGOCIAÇÃO	DATA	FONTE	
Nº	ENDEREÇO	R\$	A.C. (m²)						
01	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	OBJETIVA CONSULTORIA PATRIMONIAL 99288 5727	19
02	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	860.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	IMOBILIÁRIA PEREGRINI 19 99771 6333	
03	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	PLENO IMÓVEIS 19 3387 8533	
04	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	BROOKLYN CONSULTORIA IMOBILIÁRIA 99694 9791	19
05	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	990.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	BROOKLYN CONSULTORIA IMOBILIÁRIA 99694 9791	19
06	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	880.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	PLENO IMÓVEIS 19 3387 8533	
07	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	DUCATI IMÓVEIS 19 99233 4866	
08	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	990.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	PRADO GONÇALVES 19 99263 6882	
09	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	MESCHIATI IMÓVEIS 19 99234 4757	
10	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	990.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20	MAIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS 5800	19 365

5.1.4. PLANILHA DE CÁLCULO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES (COMPARAÇÃO)										
EL.	ENDEREÇO	V. U.	Valor Total	A.C. (m²)	A.C. (m²)	-	Fator	-	Homog	
Nº		R\$/m²	R\$				ÁREA (M2)**	Atualiz.		R\$/m²
01	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	5.721,41	900.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	5.721,41
02	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	5.467,12	860.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	5.467,12
03	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	5.721,41	900.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	5.721,41
04	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	5.721,41	900.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	5.721,41
05	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	6.293,55	990.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	6.293,55
06	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	5.594,26	880.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	5.594,26
07	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	5.721,41	900.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	5.721,41
08	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	6.293,55	990.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	6.293,55
09	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	5.721,41	900.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	5.721,41
10	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	6.293,55	990.000,00	157,30		-	1,000	1,000	1,000	6.293,55
		R\$/m²	R\$	A.C. (m²)						
** Estimado em função da tendência		6.293,55	MAX	157,30	Parâmetros do Imóvel em Análise:			AC/AT:		
		5.467,12	MIN	157,30	ÁREA Constr. Eq. (m2):			10,15		
	MÉDIAS:	5.854,91	921.000,00	157,30	#DIV/0!					
	- Número de Dados	10			- Média Amostral					5.854,91
	- Graus de Liberdade	9			- Desvio Padrão Amostral					297,43
	- Preço Máximo Homogeneizado	6.293,55			- Erro Padrão da Amostra					99,14
	- Preço Mínimo Homogeneizado	5.467,12			- Coeficiente de Variação					5,08%
	- Teste de Dados Discrepantes:				- Intervalo de Confiança (Student)					
	(d/s) do preço máximo	1,475	Ok		"t" tabelado 80% bicauda					1,38
	(d/s) do preço mínimo	1,304	Ok		Limite Superior do Intevalo					5.991,72
	(d/s) critico de Chauvenet	1,96			Limite Inferior do Intevalo					5.718,09
(*) ADOTADO O VALOR INFERIOR .										
ESTIMADO	Limite inferior	R\$	52.245,03	5.146,28						VALOR UNITÁRIO (R\$):
	Valor médio	R\$	53.495,10	5.269,41						FATOR DE OFERTA (ARBITRADO):
	Limite superior	R\$	54.745,17	5.392,55						FATOR LOCAL (ARBITRADO):
										FATOR ESTADO (ARBITRADO):
			TOTAL	UNITÁRIO						VALOR UNITÁRIO ADOTADO(R\$):
										5.146,28
										VALOR TOTAL: R\$
										52.200,00



6. QUESITOS

As partes não formularam quesitos.

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. VALOR DE MERCADO

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

O valor final de mercado, estimado para **compra / venda** dos imóveis é de:

VAGA 3-C:

R\$ 52.200,00 (cinquenta e dois mil e duzentos reais).

VAGA 4-C:

R\$ 52.200,00 (cinquenta e dois mil e duzentos reais).

Valor este que reflete perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de **setembro de 2020**.

Nada mais tendo a acrescentar, dando por concluído o presente trabalho composto por 26 folhas impressas e rubricadas, sendo esta folha assinada e a última referente a credenciais, o Perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que venham ser úteis.

Campinas, 07 de outubro de 2020.


LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA
membro do IBAPE-SP

8. ANEXOS**8.1. FORMULÁRIO MLE****FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 4025693-13.2013.8.26.0114**Nome do beneficiário do levantamento: LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA****CPF/CNPJ: 595.942337/53****Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº _____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** (--) Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 408-410-427**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA

CPF/CNPJ do titular da conta: 595.942.337-53

Banco: BANCO DO BRASIL

Código do Banco: 001

Agência: 5966-8

Conta nº: 5288-4

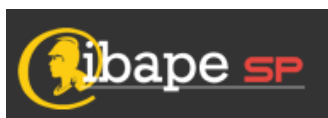
Tipo de Conta: (x) Corrente () Poupança

Observações: CONTA CONJUNTA

8.2. CREDENCIAIS

Qualificação Profissional

- **Pós-Graduação em Avaliação de Empresas e Projetos** - FGV - Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 1996;
- **Engenheiro Civil e Calculista** - Escola de Engenharia Veiga de Almeida, Rio de Janeiro, formado em 1984.
- **Assistente Técnico** em diversos processos em São Paulo e Rio de Janeiro;

Membro titular do **IBAPE-SP**Membro do instituto de engenharia de São Paulo – **IE-SP**.Diretor da empresa **L. C. Nóbrega Consultoria e Serviços Ltda.** (desde 1989)

8.3. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL

Mês/Ano	Local	Vara	Juiz	Atividade
1990 / 1999	Rio de Janeiro / Ilha do Governador	1a.	Renato Simoni	Perito judicial
1990 / 1998	Rio de Janeiro / Ilha do Governador	2a.	Celso Gonçalves Sardinha	Perito judicial
1990 / atualidade	Rio de Janeiro / PRIMAR ADMINISTRADORA			Assistente técnico
1992 / atualidade	Campinas	5a.	Jamil Miguel – Heliana Maria Coutinho Hess / Renata Manzini	Perito Judicial
1992/	Campinas	4a.	Meibel Farah	Perito Judicial
1993/1999	Campinas	3a	Antonio Mário Figliolia	Perito Judicial
1996/1998	Campinas	6a		Perito Judicial
1996/1998	Rio de Janeiro			Avaliador do BANCO DO BRASIL
1998/2013	Gasoduto Bolívia – Brasil – Campinas Apiaí	Diversas		Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG
2000/1999	São Paulo – 2a. Vara Cível Santo Amaro	3a	Antonio Mário Figliolia	Perito Judicial



Mês/Ano	Local	Vara	Juiz	Atividade
2002 / atualidade	Campinas Vila Mimosa	1a.	ALFREDO LUIZ GONÇALVES	Perito Judicial
2004/2013	Gasoduto Campinas Rio	Diversas		Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG
2007/2015	Atibaia	1a.	MARCOS COSME PORTO	Perito Judicial
2007/2017	Cosmópolis	Única	MARIA THEREZA NOGUEIRA PINTO	Perito judicial
2007/2018	Campinas	3a. VFAM	VENILTON CAVALCANTE MARRERA	Perito Judicial
2007/2018	Campinas	2a.	FÁBIO HENRIQUE PRADO DE TOLEDO	Perito Judicial
2008/2013	Gasodutos Gastau / Jacutinga	Diversas		Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG
2009 / atualidade	Campinas – Vila Mimosa	2a.	EGON BARROS DE PAULA ARAÚJO	Perito Judicial
2009 / atualidade	Campinas – Vila Mimosa	5a.	MARISTÉLA TAVARES DE OLIVEIRA FARIAS	Perito Judicial
2009 / atualidade	Campinas – Vila Mimosa	3a.	CÁSSIO MODENESI BARBOSA	Perito Judicial
2009 / atualidade	Estado de São Paulo	Diversas		Assistente técnico DER-SP
2009/atualidade	Conchal	Única	RAFAEL PAVAN DE M. FILGUEIRA / LEONARDO DELFINO / diversos	Perito Judicial
2009/2015	Campinas	2a. VFP	Heliana Maria Coutinho Hess	Perito Judicial
2011 / atualidade	Campinas	1a. VFAM	LUIZ ANTÔNIO ALVES TORRANO	Perito Judicial
2011/2015	Campinas	6a.	GILBERTO LUIZ CARVALHO FRANCESCHINI	Perito Judicial
2012/2013	Diversos			Auditor de obras BRADESCO S.A.
2012/2018	Valinhos	3a.	PAULO ROGÉRIO SANTOS PINHEIRO	Perito Judicial
2013 / atualidade	Campinas	7a.	GUSTAVO PISAREWSKI MOISÉS / CELSO ALVES DE REZENDE	Perito Judicial

Mês/Ano	Local	Vara	Juiz	Atividade
2014 / atualidade	Indaiatuba	1a.	PATRÍCIA BUENO SCIVITTARO	Perito Judicial
2014/2019	Indaiatuba	3a.	CAMILA CASTANHO OPDEBEECK / ERIKA FOLHADELLA COSTA	Perito Judicial
2015/2016	Estado De São Paulo			Consultor Caixa Seguradora 
2016/2020	Americana	1a	FABIANA CALIL CANFOUR DE ALMEIDA	Perito Judicial
2016/2018	Indaiatuba	2a.	CAMILA CASTANHO OPDEBEECK	Perito Judicial

CURSOS COMPLEMENTARES

Avaliação de Imóveis

Metodologia Científica Aplicada a Avaliação de Imóveis - ABENC/RJ
Engenharia Legal e de Avaliações - SEARJ.
Legislação Urbanística do Rio de Janeiro - SEARJ.
Engenharia de Avaliações - UERJ.
Avaliação de Bens por Inferência Estatística - UFSC.

Danos Ambientais

Técnicas de Avaliação, Classificação, Tratamento e Disposição dos Resíduos Sólidos Industriais - CETESB.
Gerenciamento Econômico Aplicado ao Meio Ambiente. - UERJ.

Estruturas de Concreto

Projeto e Cálculo de Fundações - IBAM.
Projeto e Cálculo de Estruturas de Concreto Armado - IBAM.

Outros

Viabilidade Econômica da Incorporação Imobiliária - S&T Cursos.
NBR 12721:2006 - S&T Cursos.
Manejo de Águas Pluviais - Parte I - ABNT.
Manejo de Águas Pluviais - Parte II - ABNT.
Engenharia Econômica - IBAM.
Impermeabilização - DENVER.
Estatística II - Universidade Estácio de Sá.
Revitalização de Centros Urbanos, Perspectivas para Campinas-SP - HABICAMP.
Perícias em edificações - IBAPE-SP.

SEMINÁRIOS E CONGRESSOS

XV COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - CREA.
XII COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - CREA.
X COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - CREA- UFGRS.
IX COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - CREA.
VIII COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - UFSC.
Seminário Paulista de **Avaliações e Perícias** - IBAPE/SP.
Seminário Abrasce de **Outlet Centers** - ABRASCE.
IV Congresso Brasileiro de **Defesa do Meio Ambiente** - Clube de Engenharia/UFRJ.
I Seminário de **Normas Internacionais de Avaliação** - IBAPE - CREA

» Quem Somos

Profissionais habilitados a atuar nas diversas ações e procedimentos extrajudiciais do direito imobiliário e financeiro/econômico, tais como:

- ▶ Desapropriações e Instituição de servidão (mais de 500 laudos)
- ▶ Demarcatórias
- ▶ Execuções (avaliações)
- ▶ Indenizações (perdas e danos)
- ▶ Produção antecipada de provas
- ▶ Reintegração de posse
- ▶ Renovatórias e Revisionais de aluguel
- ▶ Retificações de registro imobiliário
- ▶ Regularização de imóveis

Atuando desde 1989, com mais de 3000 Laudos executados.

» Como Chegar?



Expertize
Perícias Judiciais • Laudos Técnicos
Tel.: (19) 3294 4914 • (19) 8143 8383
Rua Padre João Francisco de Azevedo, 205
Bela Vista • Campinas - SP • CEP: 13077-059
lcnobrega@expertize.com.br
www.expertize.com.br

» Laudos Técnicos

Perícias de Engenharia

Auditoria de Obras

Inspeção Predial

Auditoria Contábil

Expertize

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 52.200,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

Setembro/2020 a Dezembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

1917 dias

1,377285

Percentual correspondente

1917 dias

37,728520 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 71.894,29

Sub Total

(=)

R\$ 71.894,29

Valor total

(=)

R\$ 71.894,29[Retornar](#) [Imprimir](#)