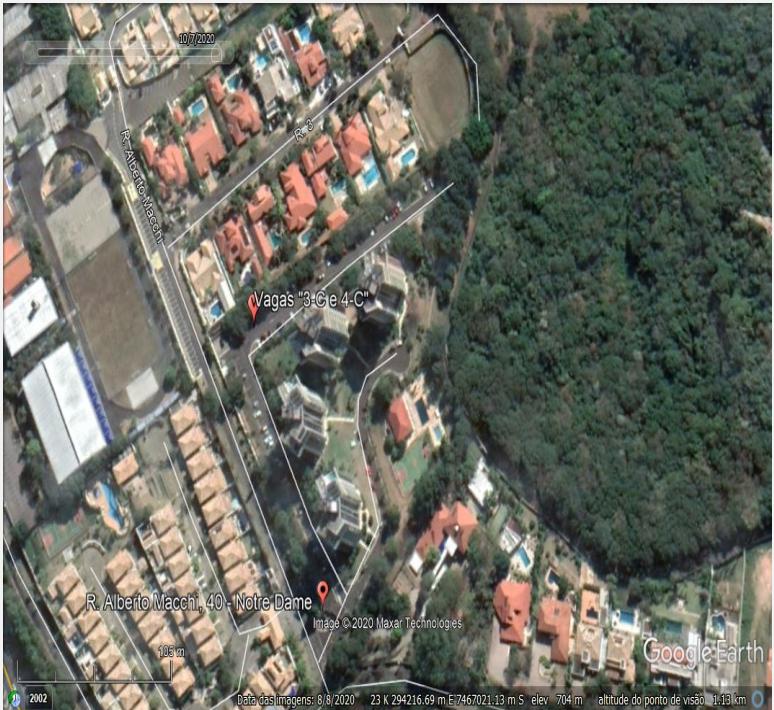


LAUDO de AVALIAÇÃO



vagas de garagem nº'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 nºs "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

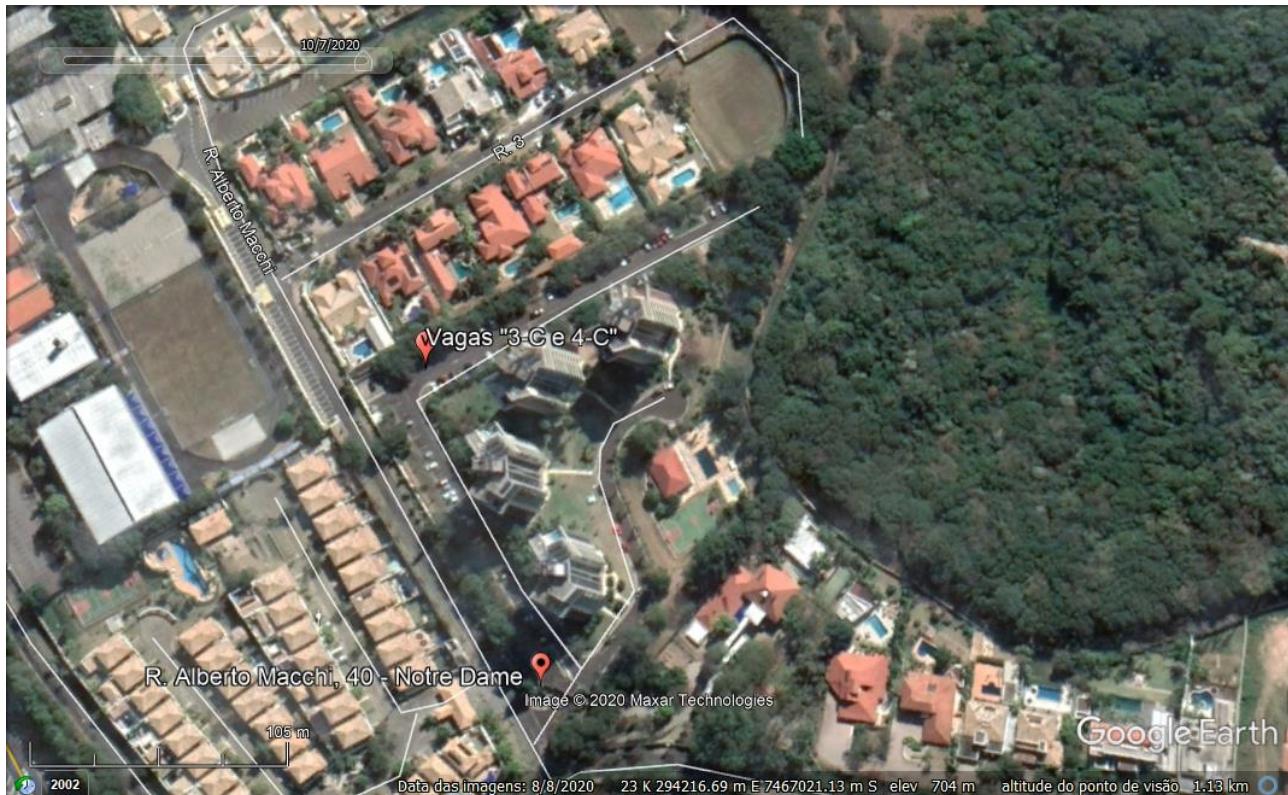
A presente vistoria refere-se a 2 unidades: **vagas de garagem nº's "3-C" e "4-C", localizadas no pavimento térreo do Condomínio Residencial Jardins de Notre Dame, Rua Alberto Machi, 40 - Campinas - SP**, efetuada em **19 de setembro de 2020**², de acordo com as fotos e descrição abaixo.

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	<input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> energia <input checked="" type="checkbox"/> telefone <input type="checkbox"/> gás	
Ocupação do Solo	: Médio	Padrão : Alto
Uso Com./Ind.	: Baixo	Atividade Predominante : Comercial
Densidade residencial	: Médio	Uso Residencial : Multifamiliar
Infraestrutura	<input checked="" type="checkbox"/> ônibus <input type="checkbox"/> metrô <input type="checkbox"/> trem <input checked="" type="checkbox"/> escola <input checked="" type="checkbox"/> comércio de bairro <input type="checkbox"/> shopping <input checked="" type="checkbox"/> praça <input type="checkbox"/> restaurantes	
Obs.	:	

4.4. DO LOGRADOURO

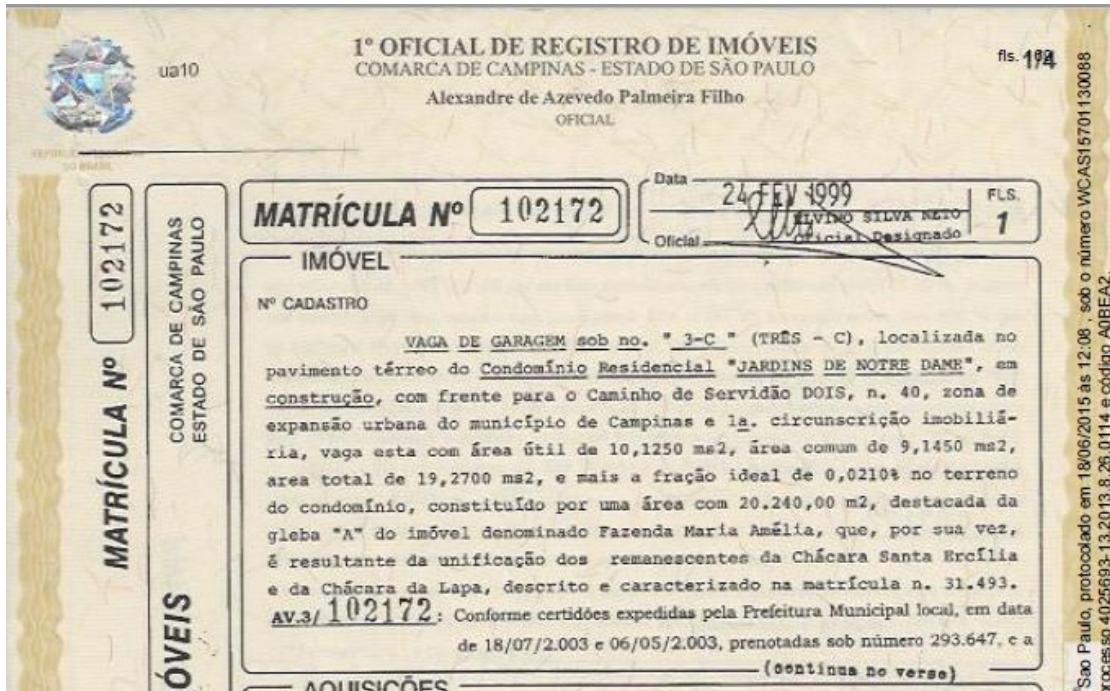
Fluxo Veículos	: Baixo	Iluminação	: Metálica
Fluxo Pedestres	: Baixo	Capeamento	: Com guias Asfalto
Pista	: Simples	Canteiro central	: Sem
Topologia	: Em suave aclive/declive	Via	: Local
Especiais (-)	<input type="checkbox"/> ponto de ônibus <input type="checkbox"/> boate <input type="checkbox"/> comunidade de baixa renda		
Especiais (+)	<input type="checkbox"/> segurança <input type="checkbox"/> portaria 24h <input type="checkbox"/> circuito de TV <input type="checkbox"/> interfone		
Loteamento	<input type="checkbox"/> portão automático <input type="checkbox"/> 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**

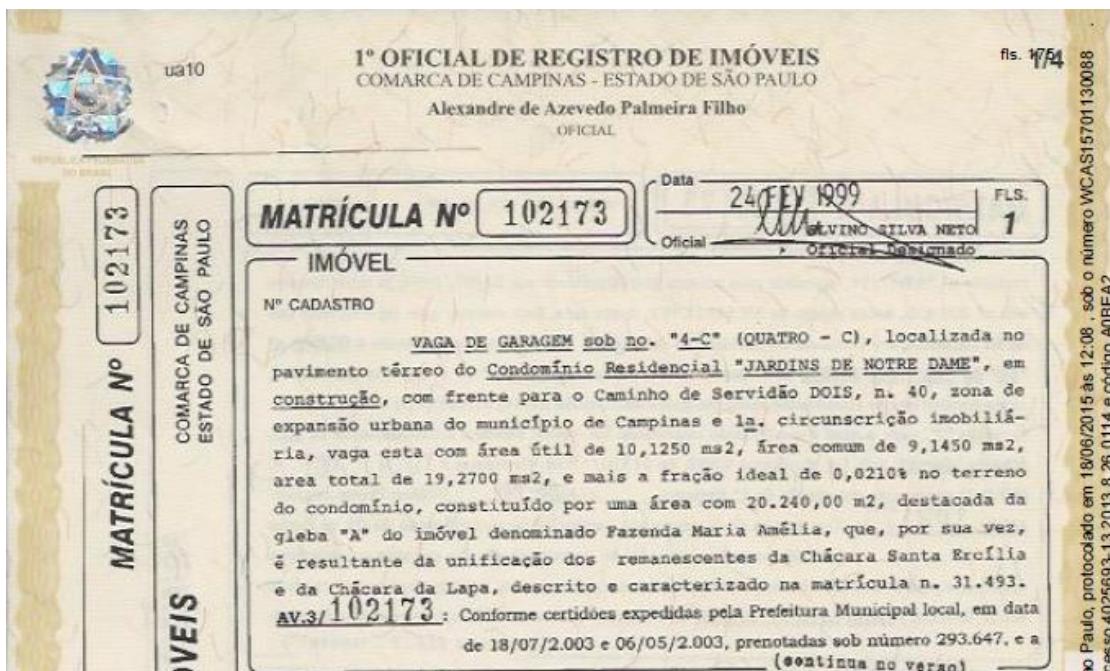
4.6. DAS UNIDADES VISTORIADAS

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



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



4.6.3. FOTOS

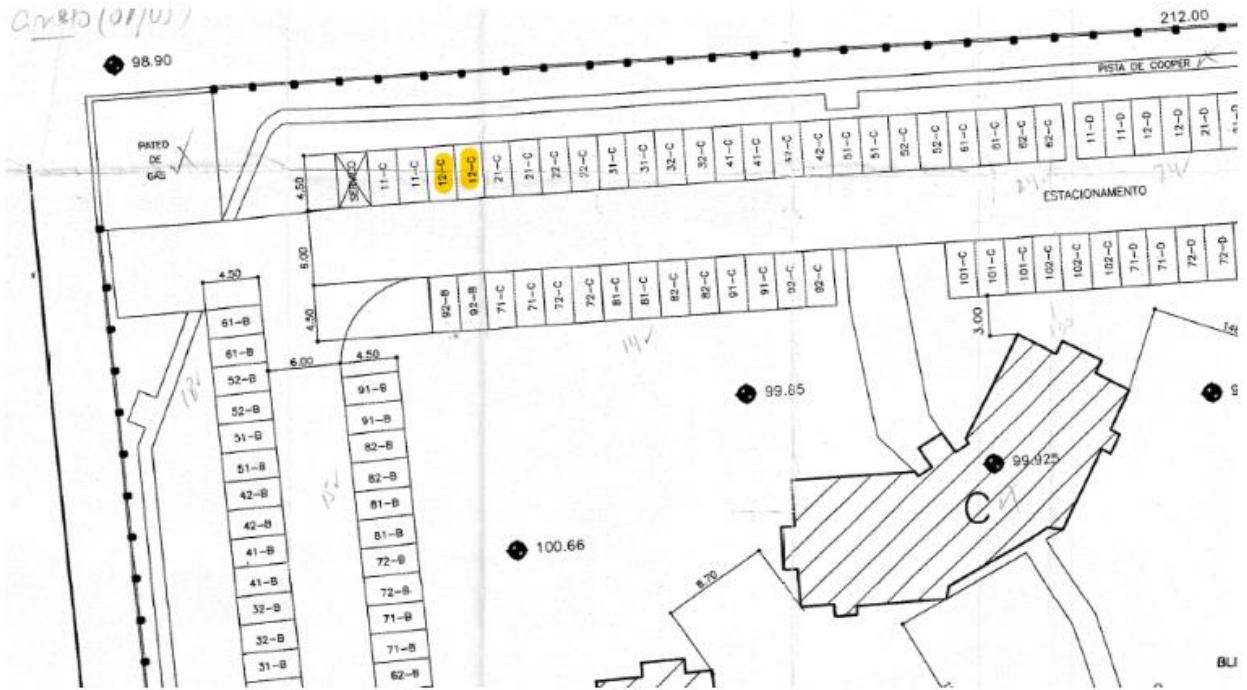
Feita a vistoria, verificou-se a divergência entre a numeração demarcada no piso e a constante da matrícula.



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.



4.6.5. MATRÍCULA NO. 31493 DO 1º. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - SP.

Consultando a matrícula originária, obtida “on line”, não encontrei o motivo da divergência.

MATRÍCULA Nº	31493	Data	27 JAN 1982	FLS.
IMÓVEIS		Oficial	Francisco Benito	1
COMARCA DE CAMPINAS ESTADO DE SÃO PAULO				
MATRÍCULA Nº 31493				
IMÓVEL				
Nº CADASTRO DO INCRA: 624.047.017.914/0; área total de 2,0 Ha; área utilizada de 0,0Ha; área aproveitável de 2,0 Ha; módulo fiscal de 10,0 Ha; nº. de módulos fiscais de 0,20; fração mínima de parcelamento de 10,0 Ha.				
ÁREA de terreno situada neste município de Campinas e 1º. subdistrito imobiliário, com 20.240,00 mts ² , ou seja, 2,02,40 Hectares, 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 Chácara da Lapa, compreendida no seguinte perímetro: "Tem início junto ao caminho de servidão nº.2, de onde segue pelo mesmo, em linha reta, na distância de 162,30 ms e rumo 16°30' NW, até o canto, onde deflete à direita em confrontação com o remanescente; segue em linha reta por 212,00 mts e rumo 74°30' NE, alcançando o leito da antiga linha de bondes, onde, defletindo à direita, segue por este, por curva reversa, na (segue no verso)				
AQUISIÇÕES				

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: 4025693-13.2013.8.26.0114 PERICIA - DIVERGÊNCIAS



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

PROCESSO: 4025693-13.2013.8.26.0114 PERICIA - DIVERGÊNCIAS

1 mensagem

Luiz Claudio Nobrega de Souza <lcnobrega@expertize.com.br>
Para: contato@1tri.com.br

28 de setembro de 2020 13:57

Bom dia.

Em função da minha nomeação nos autos do processo: 4025693-13.2013.8.26.0114, 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 (copia 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=e67ce85e2a&view=pt&search=all&permthid=thread-a%3Ar3985889989394776973%7Cmsg-a%3Ar-8929723...> 1/2

07/10/2020

Gmail - PROCESSO: 4025693-13.2013.8.26.0114 PERÍCIA - DIVERGÊNCIAS



Isto posto, solicito o esclarecimento da questão.

Obrigado.

LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA
 ENQO. CIVIL
 PERITO NOMEADO NOS AUTOS DO PROCESSO

CREA 64106413-0
 19 9 8143 8383
www.expertize.com.br
 IBAPF-SP 627

PLANTA 01-05.pdf
 16877K

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=e67ce85e2a&view=pt&search=all&permthid=thread-a%3Ar3985889989394778973%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		
3422-6, QT	Código cartográfico:	3422.63.87.0001.04107
	Tipo do Imóvel:	Predial 2 - Residencial
	Matrícula Unida de Imobiliária:	-
	Localização:	RUA ALBERTO MACCHI,40/BOX 03-C GLEBA (FAZ. MARIA AMÉLIA, PRC
Quarteirão/Quadra:	30022-***	
Lote/Sub-lote:	068-	
Dados do Terreno		
Área do Terreno (m ²):	4,25	
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Não / Não	
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Sim / Não	
Valor do Terreno:	R\$ 3.107,54 / UFIC 859,3620	
Valor m ² 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		
Áreas construída (m ²):	,00	
Valor m ² 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	
Aliquota:	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:	07/10/2020	
(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado (FL) Fator Loteamento (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bloco (PG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área		

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		
3422-6, QT	Código cartográfico:	3422.63.87.0001.04108
	Tipo do Imóvel:	Predial 2 - Residencial
	Matrícula Unidade Imobiliária:	-
	Localização:	RUA ALBERTO MACCHI,40/BOX 04-C GLEBA FAZ. MARIA AMÉLIA, PRC
	Quarteirão/Quadra:	30022-***
	Lote/Sub-lote:	068-
Dados do Terreno		
	Área do Terreno (m ²):	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
	Valor m ² do Terreno:	R\$ 984,72 / UFIC 272,3153
	Frente (m):	162,30
	Fatores de Correção:	0,7425
Dados Gerais da Edificação		
	Fatores de Correção:	1,0300
	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 (m ²):	,00
	Valor m ² 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
	Aliquota:	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 Taxes:	-
	Imunidade:	-
	Data de Vencimento 1ª Parcela:	07/02/2020
<small>(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado (FL) Fator Loteamento (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bloco (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área</small>		

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).

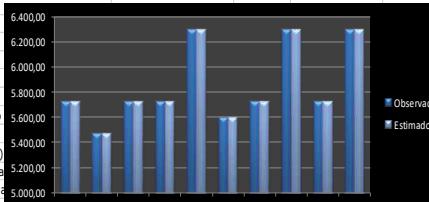
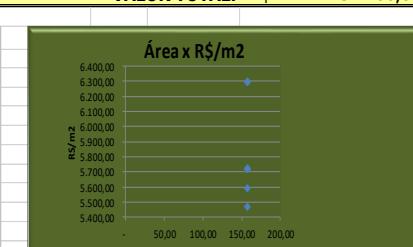
5.1.2. VALOR DA VAGA

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. Nº	ENDEREÇO	VALOR R\$	A.C. (m ²)	-	REAL/OFERTA	NEGOCIAÇÃO	DATA
01	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
02	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	860.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
03	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
04	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
05	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	990.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
06	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	880.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
07	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
08	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	990.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
09	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	900.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20
10	RUA ALBERTO MACCHI 40 NOTRE DAME	990.000,00	157,30		OFERTA	COMPRA/VENDA	set-20

5.1.4. PLANILHA DE CÁLCULO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES (COMPARAÇÃO)											
EI. Nº	ENDERECO	V. U. R\$/m²	Valor Total R\$	A.C. (m²)	A.C. (m²)	Fator		Homog		R\$/m²	
								ÁREA (M2)**	Atualiz.		
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	
		RS/m²	R\$	A.C. (m²)							
VARIAÇÃO											
** Estimado em função da tendência		6.293,55	MAX	157,30		Parâmetros do Imóvel em Análise:			AC/AT:	0,04	
		5.467,12	MIN	157,30		ÁREA Constr. Eq. (m²):			10,15	283,99	
MÉDIAS:		5.854,91	921.000,00	157,30	#DIV/0!						
- Número de Dados - Graus de Liberdade - Preço Máximo Homogeneizado - Preço Mínimo Homogeneizado - Teste de Dados Discrepantes: (d/s) do preço máximo (d/s) do preço mínimo (d/s) crítico de Chauvenet		10	9	6.293,55	5.467,12	- Média Amostral - Desvio Padrão Amostral - Erro Padrão da Amostra - Coeficiente de Variação - Intervalo de Confiança (Student) "t" tabelado 80% bicaudada Limite Superior do Intervalo Limite Inferior do Intervalo	5.854,91 297,43 99,14 5,08% 1,38 5.991,72 5.718,09				
(*) ADOTADO O VALOR INFERIOR.											
ESTIMADO		Limite inferior	R\$	52.245,03	5.146,28				VALOR UNITÁRIO (R\$):	5.718,09	
		Valor médio	R\$	53.495,10	5.269,41				FATOR DE OFERTA (ARBITRADO):	-10%	
		Limite superior	R\$	54.745,17	5.392,55				FATOR LOCAL (ARBITRADO):	0%	
			TOTAL		UNITÁRIO				FATOR ESTADO (ARBITRADO):	0%	
VALOR TOTAL: R\$ 52.200,00											
Observado x Estimado do Laudo 											
OBSERVADO X ESTIMADO X ERRO 											
Área x R\$/m² 											

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 considerei 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: 595.942.337/53

Tipo de Beneficiário:

- Parte**
- Advogado – OAB/ ____ nº _____ - Procuração nas fls. _____**
- Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____**
- Terceiro**

Tipo de levantamento: (--) Parcial

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 Bolivia – 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 Judicila
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

Página 25 de 26

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?



The map shows a street layout with 'Norte-Sul' (North-South) and 'Avenida' (Avenue) labeled. Key landmarks include 'Delben', 'McDonald's', and 'R. Pe. João F. de Azevedo'. A red arrow points towards the office building.

Laudos Técnicos
Perícias de Engenharia
Auditoria de Obras
Inspeção Predial
Auditoria Contábil



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



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](#)