

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0031192-1997.8.26.0114 – 4ª. Vara Cível de Campinas

Número de ordem: 2320/97 – 4ª. Vara Cível de Campinas

Ação: Ordinária de Rescisão de Proposta de Reserva de Unidade Autônoma c.c. Restituição
das Parcelas Pagas e Indenização por Perdas e Danos

Requerente: ANTÔNIO ROBERTO PIMENTA E OUTROS

Requeridos: CONSIGLA CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA.

1. INTRODUÇÃO:

1.1 – Objeto da avaliação:

Duas glebas de terras, objetos das matrículas números 86.082 (gleba 14C) e 86.083 (gleba 14D), do 1º Cartório de Registro de Imóveis, situadas ao fim da Rua Itapemirim, altura do número 200, bairro Jardim Itayu, município de Campinas, SP. As duas glebas possuem edificações inacabadas (duas torres de apartamentos na Gleba 14C e 2 na Gleba 14D além de uma torre apenas iniciada na Gleba 14C).

1.2 – Objetivo da avaliação:

Determinar o valor de mercado atual dos dois imóveis tendo em vista estarem os mesmos penhorados em favor dos Autores, conforme Auto de penhora, de fls. 568 e 569 dos Autos desta ação (processo número 0031192-1997.8.26.0114, 4ª. Vara Cível de Campinas).

1.3 – Proprietária do imóvel:

HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ME.

1.4 – Ocupantes do imóvel:

Na data da vistoria verificamos que todos os apartamentos das quatro torres se encontram ocupados por famílias provenientes do movimento dos Sem Teto.

Os moradores que ocupam o local recebem assessoria jurídica da advogada Dra. Eliane Aparecida Stefani.

1.5 – Às fls. 769 foi o signatário honrado com sua nomeação para realizar a avaliação dos imóveis (glebas 14C e 14D e edificações existentes).





Imagem mostrando o local das duas glebas, que estão contornadas em linhas cor Cyan. Imagem extraída do site “Google Earth”.

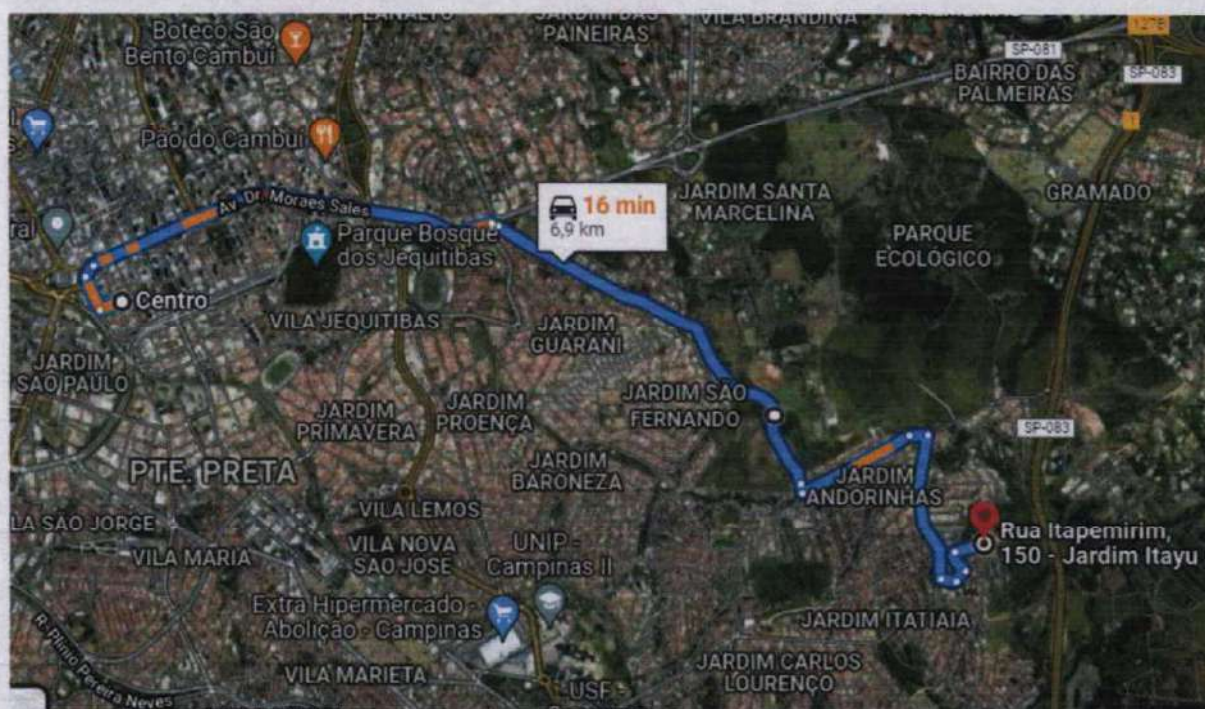


Imagem mostrando a localização dos imóveis. À esquerda o Centro e à direita os imóveis (Rua Itapemirim, 150, Jardim Itayu). À direita do imóvel fica a Rodovia Magalhães Teixeira.

2. VISTORIAS: CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS A SEREM AVALIADOS

Trata-se de duas glebas urbanas, denominadas Gleba 14-C e 14-D, nas quais encontram-se construídas 4 torres de apartamentos residenciais inacabadas e uma torre apenas iniciada.

Estas duas glebas fazem parte de um empreendimento voltado a implantação de um condomínio de apartamentos residenciais. O empreendimento foi paralisado por falência da construtora CONSIGLA CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA., requerida nesta ação.

As Glebas são imóveis independentes pois não se encontram unificadas no Cadastro Imobiliário Municipal.

A seguir descrevemos a situação atual dos imóveis.

Foram realizadas duas vistorias a saber:

Primeira vistoria

Foi realizada no dia 27/08/2021, estando presentes além do signatário os Srs.:

- Dr. Aleandro Tiago Pinheiro de Oliveira – Advogado dos Autores;
- Dra. Queli de Alencar Ruiz Sanfelisse – Procuradora da HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ME (terceira interessada).
- Eng. José Fernando Bísaro (assistente técnico da Habitax).

Nesta primeira vistoria foi feito o reconhecimento inicial dos imóveis e tiradas algumas fotos do terreno e das edificações existentes.

Segunda vistoria

A segunda vistoria foi realizada no dia 08/10/21 estando presentes: o signatário, o Dr. Aleandro Tiago Pinheiro de Oliveira – Advogado dos Autores e o Engenheiro José Fernando Bísaro, representando a Requerida.

Nesta segunda vistoria foram visitados apartamentos das quatro torres para verificar a situação física e o estágio atual das obras inacabadas.

Os dados levantados nas vistorias são apresentados a seguir:

Localização dos imóveis:

Os imóveis (Glebas 14C e 14D) estão localizadas ao final da Rua Itapemirim, altura do número 200, bairro Itayu, município de Campinas, SP.

O local dista aproximadamente 6,8 km do centro da cidade, por caminho traçado pelo Google Maps e dista aproximadamente 270 m da Rodovia Magalhães Teixeira, considerados em linha reta.

Caracterização da Região:

A região onde se situa o imóvel é classificada como de zoneamento ZM2 (Zona Mista 2), previsto pela Lei nº 208/2018. Este zoneamento permite as seguintes ocupações: CSEI, HCSEI, HMM, HMMV e HU.

A região apresenta ruas e avenidas asfaltadas e o imóvel possui acesso por rua asfaltadas à Rodovia Magalhães Teixeira a uma distância de 1.600 m de carro. Os bairros próximos

apresentam toda infraestrutura urbana como redes de água potável, energia elétrica e serviços de remoção de lixo urbano.

A imagem a seguir extraída do site Google Earth mostram o local:

A localização e região do imóvel é mostrada na foto aérea fornecida pelo Google Maps, apresentada na página seguinte.

Características do terreno:

Os terrenos apresentam solo seco e firme, topografia ondulada, formatos irregulares e inclinações de até 17% em alguns trechos.

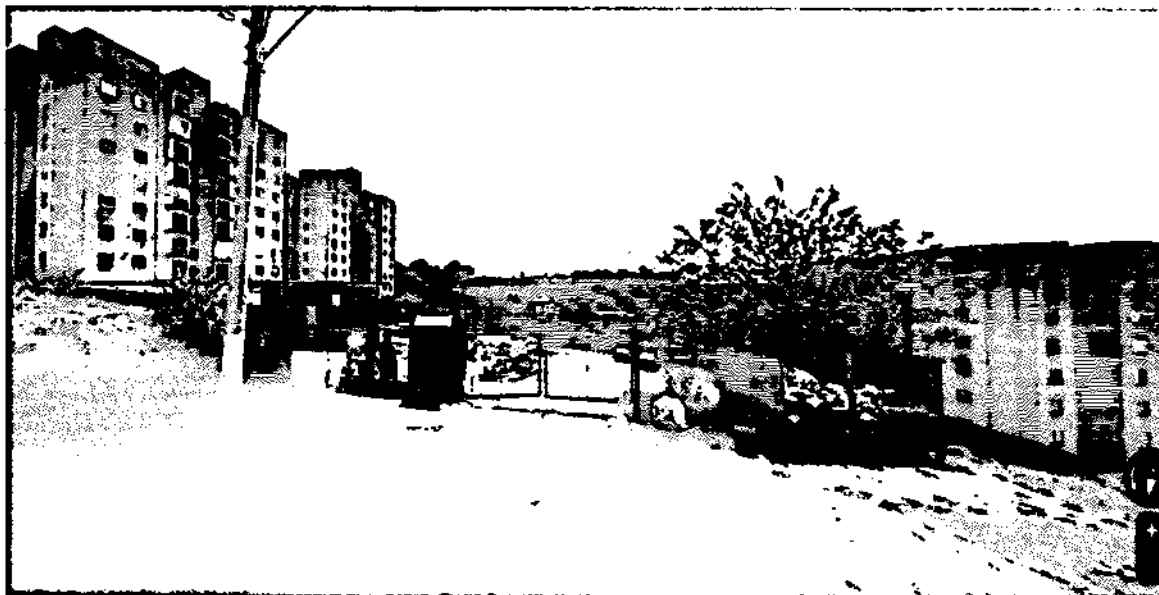


Foto mostrando a entrada e os edifícios construídos nas Glebas 14C e 14D.

2.1 – DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 1 (GLEBA 14-C)

Conforme *Demonstrativo de Lançamento de IPTU 2021* (Anexo 1), a Gleba 14C apresenta a seguinte identificação e dados cadastrais:

DADOS DO IMÓVEL 1:

Código Cartográfico:	3442.22.73.0002.00000
Tipo do imóvel:	Territorial 1 – Vago (territorial)
Matrícula unidade imob.:	86.082 (1º Registro de Imóveis) – anotação da perícia
Localização:	Rua Logradouro 0/Cond. José Eusébio Cabral/Gl 14 Qt 30022
Quarteirão/quadra:	30022/ -
Lote/Sub-lote:	014-C-MOD

DADOS DO TERRENO:

Área do terreno (m2):	15.893,00
Frente:	203,26 m

DADOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO:

Área total de construção:	Nada consta no cadastro
---------------------------	-------------------------

Observação:

Não consta no cadastro Municipal a existência de edificações no terreno, contudo elas existem de fato.

Edificações existentes na Gleba 14C

Conforme vistoria, verificamos que na parte da frente da gleba, voltada para a Rua Itapemirim existem duas torres de apartamentos, com oito pavimentos cada uma, possuindo quatro apartamentos por andar, estando, contudo, inacabadas, existindo ainda uma torre apenas iniciada. As fotos abaixo mostram o exterior das torres de apartamentos.

Conforme mencionado anteriormente estas torres de apartamentos faziam parte de um projeto maior de um empreendimento imobiliário de apartamentos residenciais envolvendo as Glebas 14C e 14D. Este empreendimento foi abandonado por falência da AUTORA.



Vista das duas torres não concluídas existentes na Gleba 14C.



Vista do platô na Gleba 14C onde estão as duas torres inacabadas.



Torre iniciada e não continuada na Gleba 14C.

Observação:

Além dessas torres de apartamentos existentes na parte da frente da Gleba 14C, verifica-se que na parte dos fundos da Gleba suas divisas se interceptam com edificações existentes na Rua Carnaubal, conforme pode ser visto na imagem abaixo, extraída do site <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>



Imagem mostrando as divisas da gleba 14C se interseccionando com edificações da Rua Carnaubal. Esta imagem foi extraída do site sobre zoneamento publicado pela Prefeitura Municipal de Campinas.

Esta situação demanda uma ação de retificação de medidas e áreas com a finalidade de regularizar os dados cadastrais do imóvel (Gleba 14C) tanto na Prefeitura Municipal como no Cartório de Registro de Imóveis.

BLOCO TIPO - PLANTAS - Abrir com **E COBERTURA** **1/2**

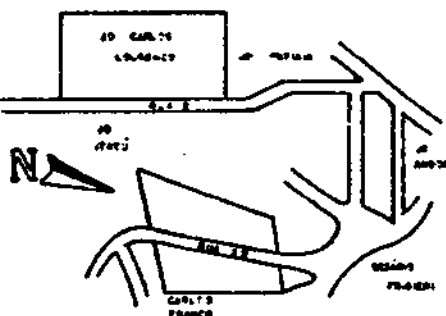
OBRA: CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL - HMV 5

PROPRIETÁRIO: CONSIGLA CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA.
"RESIDENCIAL PARQUE BOTÂNICO"

LOCAL: RUA 25 - GLEBA 14 C - QT 30.022

ESCALAS: INDICADAS

SITUAÇÃO S/ ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA
NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO
DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO: CONSIGLA CONSTR. E COMERCIAL LTDA.

AUTOR DO PROJETO: FERNANDO HOLLO ALARCON
OAB/SP 137.8
DU 4385

DESENHO: FERNANDO HOLLO ALARCON
O AUT. DO PROJETO

QUADRO DE ÁREAS (M²)

VIDE FOLHA 2/2

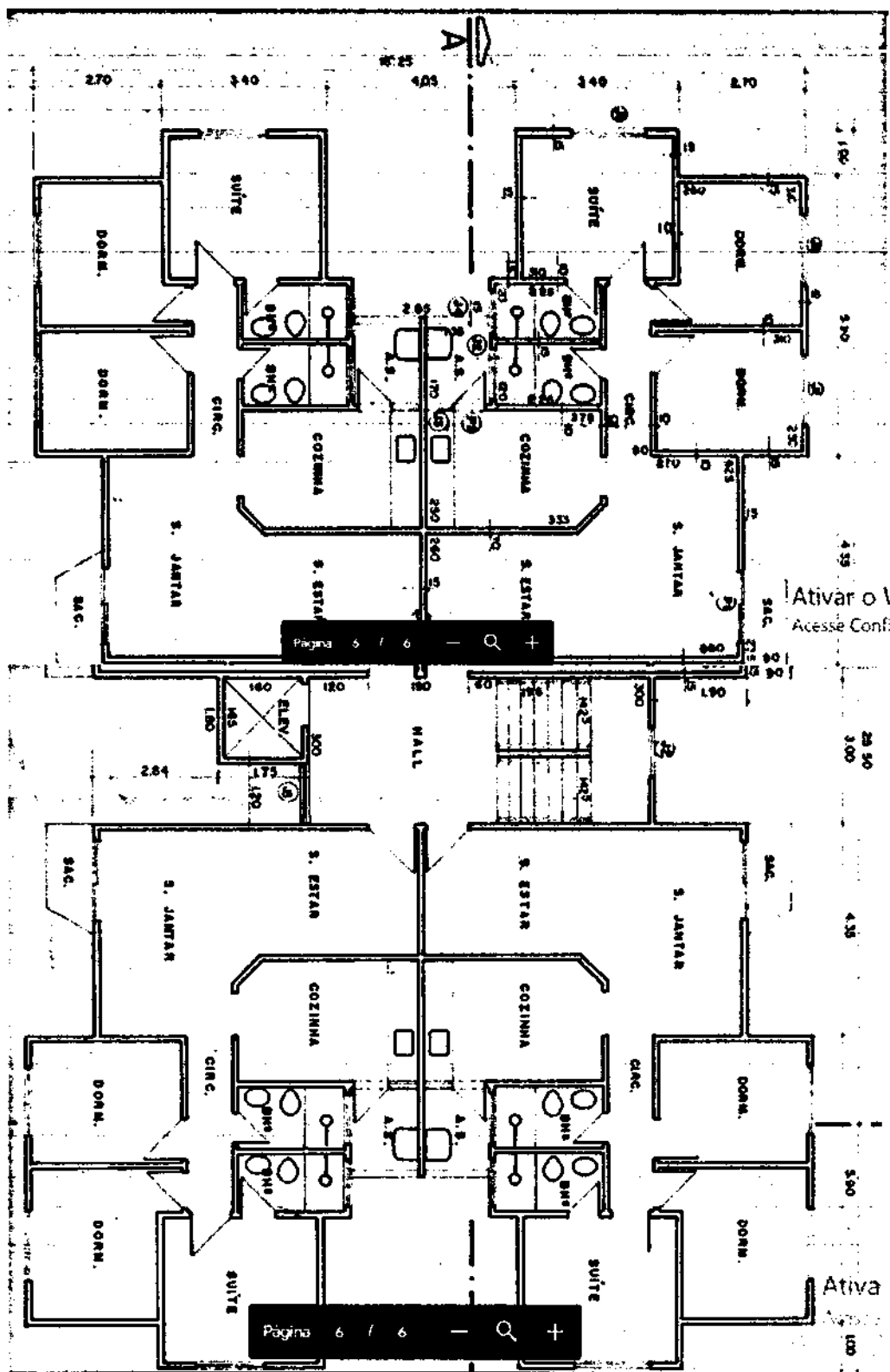
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

O autor do projeto e o dirigente técnico da obra são responsáveis pela observância da legislação edilícia (Municipal, Estadual e Federal) e das exigências das concessionárias de serviços públicos (Lei 74392 de 30.12.92.)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
APROVADO
PROJ. 10795, PROTO 21.725/93
FERNANDO HOLLO ALARCON
OAB/SP 137.8
DU 4385

Ats

Planta do pavimento tipo:



ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NA GLEBA 14-C:

São duas torres de apartamentos designadas como Torre A e Torre B

A torre 3, foi apenas iniciada e não será considerada nesta avaliação.

Cada torre possui área total construída de 2.657,92 m², conforme demonstrativo a seguir:

- a área útil de cada apartamento é de:	75,87 m ²
- área comum de cada apartamento:	<u>7,19 m²</u>
- área total de cada apartamento:	83,06 m ²
- Área de cada pavimento (4 apartamentos)	332,24 m ²
- Área total de cada torre (8 pavim.s)	2.657,92 m ²

FOTOS ILUSTRATIVAS DAS CONDIÇÕES INTERNAS DOS APARTAMENTOS DAS TORRES A e B DA GLEBA 14-C:

As fotos a seguir são uma amostragem do interior dos apartamentos das tor



Entrada do apartamento 02 – Bloco A



Vista interna do apartamento.



Vista da cozinha.

[Handwritten signature]

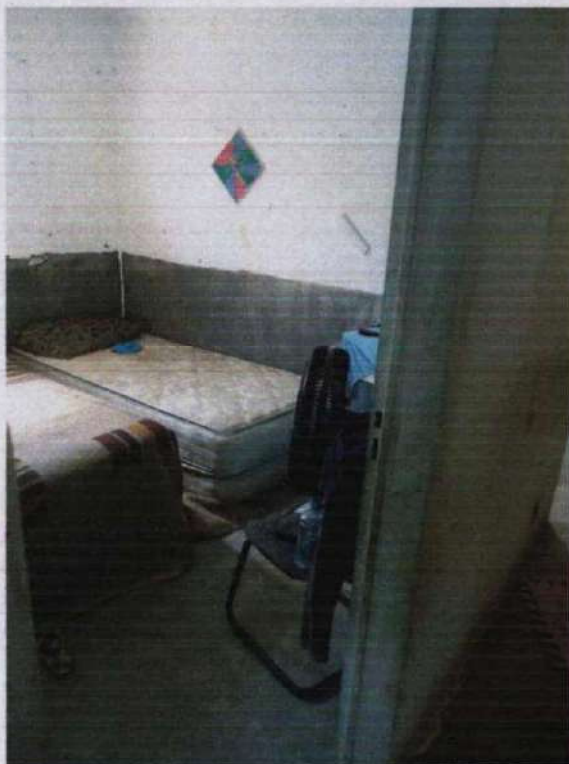


Entrada do apartamento 12 – Bloco A



Vista da cozinha.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Vista de um quarto com paredes em gesso e batente instalado e corredor c. caixinhas p. elétrica.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Entrada do apartamento 51 – Bloco A



Vista da cozinha.



Vista da sala



Vista de um banheiro.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Entrada do apartamento 53 – Bloco A



Vista da Sala.



Vista da cozinha



Vista de um banheiro.



Entrada do apartamento 01 – Bloco B



Vista da cozinha



Vista dos banheiros Suite e Social, não separados.

mm



Entrada apartamento 72/Bloco B



Vista da cozinha.

Handwritten signature

2.2 – DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 2 (GLEBA 14-D)

Conforme *Demonstrativo de Lançamento de IPTU 2021* (Anexo 2), a Gleba 14-D apresenta a seguinte identificação e dados cadastrais:

DADOS DO IMÓVEL 2:

Código Cartográfico:	3442.22.73.0003.00000
Tipo do imóvel:	Territorial 1 – Vago (territorial)
Matrícula unidade imob.:	86.083 (1º Registro de Imóveis) – anotação da perícia
Localização:	Rua Logradouro 0/Cond. José Eusébio Cabral/Gl 14 Qt 30022
Quarteirão/quadra:	30022/ -
Lote/Sub-lote:	014-D-MOD

DADOS DO TERRENO:

Área do terreno (m2):	13.137,00
Frente:	201,28 m

DADOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO:

Área total de construção:	Nada consta no cadastro
---------------------------	-------------------------

Observação:

Não consta no cadastro Municipal a existência de edificações no terreno, contudo elas existem de fato.

Edificações existentes na Gleba 14-D

A Gleba 14-D é vizinha da Gleba 14-C conforme mostrado na imagem de fls 2.

Conforme vistoria, verificamos que nesta gleba existem também duas torres de apartamentos, numeradas como Torres 4 e 5, possuindo com oito pavimentos cada uma, possuindo quatro apartamentos por andar, estando, contudo, inacabadas. A torre 4, mais a frente do terreno não tem o último pavimento concluído.

Conforme mencionado anteriormente estas torres de apartamentos faziam parte de um projeto maior de um empreendimento imobiliário de apartamentos residenciais envolvendo as Glebas 14C e 14D. Este empreendimento foi abandonado por falência da AUTORA, não estando as edificações regularizadas na Prefeitura Municipal de Campinas.

Na folha seguinte mostramos as duas torres existentes nesta Gleba.

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NA GLEBA 14-D:

São duas torres de apartamentos designadas como Torres C e Torre D

A torre C possui 8 pavimentos, sendo que o oitavo pavimento não está totalmente concluído quanto à sua estrutura, faltando a laje de cobertura. Esta torre é a que está mais à frente do terreno, mais próxima da entrada.

A torre D possui 8 pavimentos completos quanto à sua estrutura.

Conforme medidas das edificações, idênticas às da Gleba 14-C, temos:

- a área útil de cada apartamento é de: 75,87 m²
- área comum de cada apartamento: 7,19 m²
- área total de cada apartamento: 83,06 m²

Resulta que:

- Área de cada pavimento (4 apartamentos) 332,24 m²
- Área de cada torre (8 pavim.s) 2.657,92 m²



Foto 7 – Dois edifícios não concluídos existentes na Gleba 14D.



Foto 8 – Outra vista desses edifícios. Aos fundos visualiza-se os edifícios da Gleba 14C.

FOTOS INTERNAS DOS APARTAMENTOS DAS TORRES C e D (GLEB 14D):



Entrada do apartamento 03 – Bloco C



Vista da sala.



Vista da cozinha.

ML



Foto – Entrada apartamento 01 Bloco C



Interior do apartamento 01 Bloco C

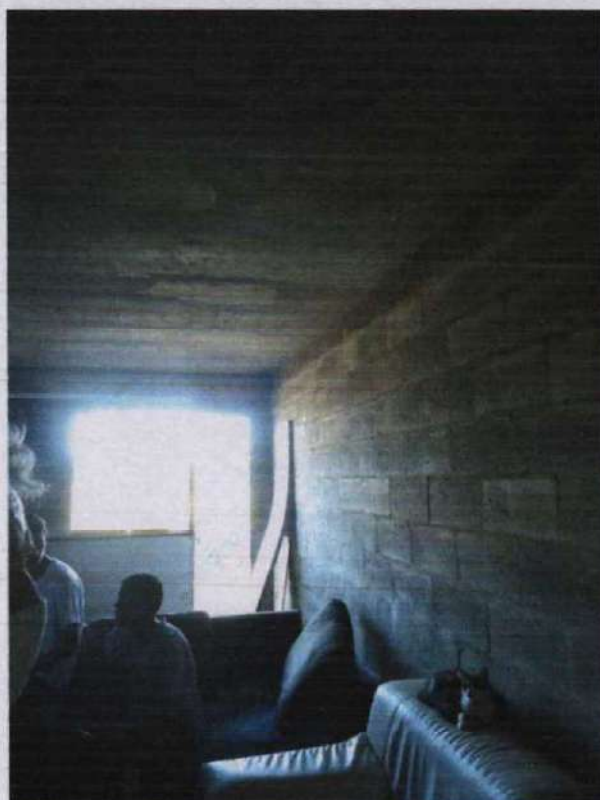


Interior apartamento 01 Bloco C

LM



Entrada do apartamento 13 – Bloco C



Interior do apartamento 13 Bloco C



Banheiro do apartamento 13 Bloco C

M



Entrada Apartamento 61 Bloco D



Interior do apartamento 61 Bloco D

M^c



Entrada do apartamento 62 – Bloco D



Interior do apartamento 62 Bloco D



Vista interna apartamento 62 Bloco D.

me

OCUPAÇÕES EXISTENTES NA GLEBA 14D

Na gleba 14D, existem 2 torres de apartamentos incompletas já mostradas nas fotos abaixo. Não se verifica aparentemente interferência das divisas da Gleba 14D com imóveis vizinhos conforme mostrado na foto aérea abaixo extraída do Google Earth, datada de 23/07/2021.



Imagem extraída do site Google Earth mostrando as edificações inacabadas existentes no terreno, à esquerda gleba 14-C e à direita Gleba 14-D.

M'

3. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS 1 e 2

Conforme Auto de Penhora de fls. 568 e 569 são dois imóveis a serem avaliados, a saber: Gleba 14-C e Gleba 14-D, com suas respectivas edificações inacabadas, objetos das matrículas 86.082 e 86.083.

Para a avaliação das glebas seguiremos o recomendado pela Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR 14.653/2004 da ABNT-parte2) e Norma de Perícias do IBAPE-SP.

3.1 – AVALIAÇÃO DOS TERRENOS (GLEBAS) - METODOLOGIA:

Para a avaliação dos terrenos será utilizado o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, que consiste na formulação do preço a partir de amostra de imóveis semelhantes em oferta de venda no mercado imobiliário local.

O processamento dos dados será realizado por Inferência estatística com a utilização do Software denominado "SisDEA Home, versão 1.50, programa este desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas (www.pellisistemas.com.br).

PESQUISA DE COMPARATIVOS E CÁLCULOS PARA AVALIAÇÃO:

Selecionamos uma amostra de 30 terrenos à venda na mesma região do imóvel avaliando, conforme demonstrado no Anexo 4 ao final deste laudo.

CÁLCULOS E VALOR ENCONTRADO PARA AS GLEBAS DE TERRAS:

Após o processamento dos dados pelo Software obtivemos os seguintes valores para os terrenos dos imóveis 1 e 2:

Dados para cálculo:

3.1.1 - GLEBA 14-C:

- Valor unitário da gleba 14-C = R\$ 280,78/m² – ver Anexo 4 ao final do laudo

- Área total da Gleba 14-C = R\$ 15.893,00 m².

- Valor total da Gleba = Valor unitário x Área total = R\$ 280,78/m² x 15.893,00 m².

Assim:

VALOR TOTAL DO TERRENO DA GLEBA 14-C: R\$ 4.462.431,00

- válido p/ Out/2021

Conferir relatórios de cálculos no Anexo 4, ao final deste laudo, temos:

3.1.2 - GLEBA 14-D:

- Valor unitário da gleba 14-D = R\$ 297,19/m²- ver Anexo 4 ao final do laudo.
- Área total da Gleba 14-D = 13.137,00 m².
- Valor total da Gleba = Valor unitário x Área total = R\$ 297,19/m² x 13.137,00 m²

Assim:

VALOR TOTAL DO TERRENO DA GLEBA 14-D = R\$ 3.904,177,00

- válido para Out/2021

Conferir relatórios de cálculos no Anexo 4, ao final deste laudo.

RESUMO DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:

VALOR DO TERRENO DA GLEBA 14-C= R\$ 4.462.431,00

VALOR DO TERRENO DA GLEBA 14-D = R\$ 3.904,177,00

3.2 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

São duas torres de apartamentos existentes na Gleba 14-C e duas na Gleba 14-D. Na gleba 14-C existe uma torre com paredes apenas iniciadas e que não será avaliada.

As torres de apartamentos não estão concluídas e a obras de construção estão paralisadas há mais de 24 anos. Atualmente as edificações estão ocupadas por moradores do movimento dos 'sem teto' desde o ano de 2016.

As torres já são numeradas pelos seus moradores como Torres A e B na gleba 14-C e Torres C e D na gleba 14-D.

As edificações serão avaliadas pelo seu custo de reprodução com as devidas medições das etapas construtivas realmente concluídas e aplicação dos fatores de depreciação pertinentes.

O custo unitário base é o custo publicado pela PINI para o mês de set./2021.

DADOS TÉCNICOS E ECONÔMICOS PARA AS AVALIAÇÕES:

Para realizar a avaliação das edificações devemos considerar as seguintes informações:

- área de cada torre = 2.657,92 m² (conforme planta de fls. 9)
- percentual de obra concluída = 53,85% para as torres A e B da gleba 14-C;
46,94% para a torre C da torre 14-D e
49,17% para a torre D da torre 14-D
- ver planilha de medição de obra abaixo.
- padrão construtivo: 'Prédio com elevador Médio (10) (conforme CUPE PINI).
- custo unitário atual p. este padrão R\$ 2.580,38/m² (conforme CUPE PINI – tabela abaixo).
- custo de projetos e BDI 15% (estimativa)
- Custo unitário c/ BDI e proj.s R\$ 2.967,44
- idade das edificações 24 anos
- Vida referencial: 60 anos (base Estudo do IBAPE-SP)
- % da vida referencial $24/60 = 0,4 - 40\%$
- estado da edificação: Necessitando de reparos importantes (base estudo IBAPE-SP - 52,60%)
- coeficiente de Ross Heideck "k" 0,341 (coluna 'g' linha 40 – tabela para obtenção do coeficiente de Ross Heideck – função do estado de obsolescência e percentual da idade em função da vida referencial). Resulta que $K = 0,341$.
- Cálculo do Foc 0,473 (fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação)

O fator Foc é determinado pela expressão:

$Foc = R + K \times (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual de valor da edificação correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.