

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS

---

AUTOS : 0016468-03.2014.8.26.0114  
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
AUTOR : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO GABRIEL  
RÉ : TANIA CRISTINA BARBOZA DE LIMA

**HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE**, engenheiro civil, perito judicial, após vistorias do imóvel sub judice, pesquisas atualizadas de mercado de imóveis similares no mesmo condomínio, elaboração das planilhas de cálculo para avaliação de venda no estado encontrado pelos critérios previstos nas normas técnicas, estudos e análises, vem perante V.Exa. apresentar o seguinte:

**= LAUDO AVALIATÓRIO =**

## 1 - **PRELIMINARES**

Trata-se da ação de cumprimento de sentença que corre nos autos sob nº 0016468-03.2014 perante a R. 4ª Vara Cível de Campinas movida pelo Condomínio Residencial São Gabriel contra Tania Cristina Barboza de Lima.

O presente laudo pericial tem por objetivo a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice, descrito no termo de penhora e depósito juntado às fls.183 como objeto da matrícula nº 78.546 do 3º CRI local, ou seja, apartamento 22 do bloco 9 do Condomínio-Autor, situado na Avenida Engº Antonio Francisco de Paula Souza nº 3.007, zona urbana do município de Campinas/SP.

## 2 - **DETERMINAÇÃO DE AVALIAÇÃO**

A avaliação ficou a cargo do signatário conforme R. Despacho às fls.586, sentindo-se muito honrado com a nomeação.

Como sempre, não adentramos em aspectos jurídicos, contábeis, testemunhais, avaliação locatícia, outros imóveis, análise da avaliação anterior, e/ou que extrapolam o referido objetivo único da perícia de engenharia.

## 3 - **DOCUMENTOS DISPONÍVEIS**

### 3.1 - **DOCUMENTOS DOS AUTOS**

Destacamos os documentos relacionados ao imóvel sub judice que foram extraídos dos autos:

- Convenção parcial de condomínio às fls.16/41;
- Matrícula nº 78.546 do 3º CRI local com a descrição tabular às fls.171 conforme recorte juntado a seguir;
- Termo de penhora e depósito - fls.183.

IMÓVEL: Apartamento nº 22, do 2º Pavimento, Bloco 9, do Conjunto Habitacional Residencial São Gabriel, situado à Avenida Engenheiro Antonio Francisco de Paula Souza, nº 3.007, composto de: sala, dois dormitórios, circulação, e cozinha, área de serviço e um banheiro social, contendo 43,50000ms², de área privativa, área comum de 14,03186ms², encerrando a área total de 57,53186ms², ocupando a fração ideal de 0,300% ou seja 56,50146ms², no terreno, e correspondendo-lhe o box de garagem nº 9-H, que contém a área total de 6,34834ms², ocupa a fração ideal de 0,033% ou seja 6,23464ms², no terreno minuciosamente descrito no título aquisitivo: - PROPRIETÁRIA: - UNITEC-SOCIEDADE CONSTRUTORA LTDA, CGC. nº 044.614.014/0001-70, com sede nesta cidade, à rua Major Solon nº 10, Centro. - TÍTULO AQUISITIVO: - Matrícula nº 62.326 deste cartório. - Campinas - 28 de Agosto de 1.985. - O Oficial. *[Assinatura]*

### 3.2 - DOCUMENTOS OBTIDOS - ANEXO I

Relacionamos os documentos obtidos na municipalidade conforme juntado ao Anexo I:

- Demonstrativo de lançamento do IPTU/Taxas 2023;
- Demonstrativo de débitos municipais.

#### 4 - VISTORIA

##### 4.1 - TRABALHOS DO LAUDO PERICIAL

Procedemos às vistorias do imóvel sub judice em 18/04/2023 conforme agendado com as partes ao Anexo I e pesquisas de mercado no condomínio em questão, onde constatamos suas características físicas, situação, dependências, instalações, padrão construtivo, materiais, estado físico-funcional e de conservação.

Os documentos obtidos estão ao Anexo I.

O registro fotográfico com legendas explicativas está ao Anexo II.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado atual de compra e venda de apartamentos similares no mesmo condomínio conforme detalhadamente exposto ao Anexo III.

Por fim, apresentamos a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice.

##### 4.2 - FICHA DE VISTORIA

Apresentamos a ficha de vistoria preenchida pelo signatário.

###### a) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

###### LOCALIZAÇÃO

local: Avenida Eng<sup>o</sup> Antonio Francisco de Paula Souza nº 3.007  
imóvel: apartamento 22 do 2º pavimento do bloco 9 do Condomínio-Autor  
município: zona urbana de Campinas/SP

###### SITUAÇÃO

meio da quadra

###### PADRÃO DA REGIÃO

médio-baixo

###### DOCUMENTAÇÃO

vide item 3 e Anexo I

###### OCUPAÇÃO PREDOM.

misto  
residencial/comercial

###### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

todos, inclusive pavimentação

###### CÓDIGO CARTOGRÁFICO PMC

3444.13.09.0235.09.008

CONDOMÍNIO

nº de blocos: 22 (projetado 25 - fls.76)

nº de pavimentos: térreo + 3 pavimentos por bloco, finais 0 até 3 (fls.52)

pavimento tipo: 3 apartamentos por andar (fls.48/50)

garagens: descobertas e demarcadas (algumas com cobertura)

INFRA-ESTRUTURA

portaria

interfone

cftv

escadas internas

sem elevadores

iluminação de emergência

sinalização vertical e horizontal

LAZER - DESTAQUES

playground

quadra

piscina

salão de festas

churrasqueira

b) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

TOPOGRAFIA

declive

SUPERFÍCIE

seca

ACESSO ENTRE BLOCOS

ruas internas

FECHAMENTO DE DIVISAS

grades / muros

c) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO BLOCO E DO AVALIANDO

RECUO

nas divisas e entre blocos

FECHAMENTO FRONTAL

portão eletrônico

interfone

JARDIM

paisagismo

GARAGENS

pavimento térreo

ESTRUTURA

concreto armado convencional

FECHAMENTO INTERNO

tijolo/bloco

PISO EXTERNO

pavimento / cerâmica / pedra

REVESTIMENTO EXTERNO

chapisco/emboço/reb.  
emassamento  
látex / frisos decorativos

ESTRUTURA DO TELHADO

embutida

TELHADO

embutido

DIVISÕES DO AVALIANDO

sala  
cozinha e área de serviço  
2 dormitórios  
banheiro

ÁREAS DO AVALIANDO -FLS.171

área privativa = 43,50m<sup>2</sup>  
área comum = 14,03186m<sup>2</sup>  
área total = 57,53186m<sup>2</sup>

ESTADO GERAL DO AVALIANDO

estado: sinais de infiltrações na alvenaria interna conforme foto 16 ao **Anexo II**  
tipo d: requer reparos simples  
vide idade, conservação e fatores técnicos de depreciação ao **Anexo III**

d) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PREDOM. DAS DEPENDÊNCIAS

PISO

cerâmica

PAREDE

tijolo/bloco

FORRO

laje

REVEST. PAREDE

chapisco/emboço/reb.  
emassamento/látex

REVEST. FORRO

chapisco/emboço/reb.  
látex  
sanca de gesso

INSTALAÇÕES

embutida

PORTA

madeira

JANELA

alumínio

ÁREAS MOLHADAS

paredes com cerâmica  
barra decorativa  
pia de inox  
lavatório de mármore  
box em acrílico  
bacia tipo cx. acoplada



[illegible]



O mapa de satélite da Google Maps apresenta a região de Campinas, SP, com o Condomínio Residencial São Gabriel destacado por um pino vermelho. A principal via é a Rod. Francisco Von Zuben (SP-091), que atravessa a cidade. A Rua José Martins Lourenço é uma das principais ruas locais. Vários pontos de interesse são marcados, incluindo lojas como 'Plural Tapetes Personalizados', 'Pantera Auto Peças' e 'Stillo & Construção'. Também são visíveis instituições como a 'Fundação CASA Rio Amazonas' e o 'Instituto Feminino de Educação e Serviço...'. O mapa inclui a interface padrão da Google Maps, com o logotipo da Google no canto inferior esquerdo e controles de zoom no canto inferior direito.



#### 4.5 - AEROFOTO





#### 4.6 - **REGISTRO FOTOGRÁFICO - ANEXO II**

Apresentamos as fotos e respectivas legendas explicativas das vistorias e constatações do imóvel sub judice ao **Anexo II**

#### 5 - **FONTES PESQUISADAS - ANEXO III**

##### 5.1 - **NORMAS TÉCNICAS**

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas preconizadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, ainda, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular e participou do seletivo grupo de peritos judiciais que fez a primeira revisão das normas técnicas no ano de 1995.

Adotamos o *Método Comparativo Direto de Valores de Mercado*, determinando-se o valor homogeneizado final da unidade autônoma no condomínio em questão (apartamento-padrão similar ao sub judice) dentro da condição paradigma e média aritmética da pesquisa imobiliária específica com um coeficiente de variação inferior a 30% (rigor normal).

##### 5.2 - **PESQUISA IMOBILIÁRIA**

A pesquisa imobiliária foi desenvolvida obtendo um resultado satisfatório de 15 elementos comparativos de oferta de mercado no mesmo condomínio.

Os dados de mercado foram analisados e homogeneizados pelos critérios adequados e correntes da Engenharia de Avaliações para a respectiva situação paradigma conforme detalhadamente exposto ao **Anexo III**.

### 5.3 - **SITUAÇÃO PARADIGMA**

- local : apartamentos similares ao imóvel sub judice e exclusivamente inseridos no mesmo condomínio (f = 1,00);
- padrão construtivo : classifica-se no trabalho técnico “Índice- Unidades Padronizadas 2019” do IBAPE/SP como “apartamento padrão entre simples e médio com elevador” (f = 3,504);
- unidade autônoma : 2 dormitórios + 1 vaga de garagem (f = 230);
- idade aparente : edificação com idade aparente 40 anos;
- estado : tipo “c” para imóvel necessitando de reparos simples (f = 0,4180);
- data base : abril/2023.

Vide **Anexo III**.

### 5.4 - **FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

#### 5.4.1 - **FATOR OFERTA**

O fator de fonte, também chamado de fator oferta, é aplicado neste caso para corrigir a elasticidade dos negócios em oferta, compensando desta maneira a superestimação natural e, ainda, atual do mercado imobiliário.

#### 5.4.2 - **FATOR TRANSPOSIÇÃO**

A transposição dos valores pesquisados em relação ao local avaliando considera os índices oficiais de localização (IL's) da Planta Genérica de Valores de Terrenos do Município (PGV).

Trata-se da homogeneização em função da localização física, situação geográfica, distância dos polos de valorização e/ou referência do mercado imobiliário.

É dado pela expressão  $ftr = Ia/Ip$ ; onde: ftr = fator transposição; Ia = índice local avaliando e; Ip = índice local pesquisado.

Neste caso, como a pesquisa imobiliária da perícia limitou-se ao mesmo condomínio do imóvel avaliando, então deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos valores unitários e/ou fiscais devido à proximidade com polos diferenciados de valorização, condomínios diferentes etc.

#### 5.4.3 - **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO**

O padrão construtivo da edificação será considerado como fator de homogeneização conforme as proporções indicadas no trabalho técnico “*Unidades Padronizadas 2019*” do IBAPE/SP, aplicando-se as depreciações decorrentes da idade aparente e estado de conservação.

#### 5.4.4 - **FATOR DAS DEPENDÊNCIAS INTERNAS**

O número de cômodos será tratado assim (D = dormitórios):

Kit	.....	90
1D	.....	120
2D	.....	200
3D	.....	250
4D	.....	350

- Quarto de empregada com banheiro, somar 1/2 D ou intermédio;
- A existência de piscina, playground ou jardim será considerada no padrão;
- O número de cômodos também está parcialmente incluído no padrão;
- Para cada garagem somar o índice 30.

### 5.5 - MÉDIA SANEADA

O unitário médio final será obtido pela média saneada dos elementos comparativos em R\$/unidade dentro do intervalo de +/-30%.

### 5.6 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

Vide pesquisa de mercado com fotos e planilhas de cálculo conforme normas da ABNT e IBAPE/SP:

### 6 - AValiação TÉCNICA DE VENDA DE MERCADO

Considerando-se a pesquisa de mercado homogeneizada pela perícia juntada ao Anexo III, temos que a avaliação técnica de venda de mercado do imóvel sub judice no estado encontrado pela perícia (V) resulta:

V = R\$ 180.719,00 para abril/2023



### 7 - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo avaliatório de 13 folhas, incluindo textos técnicos, planta de localização, planta da quadra, aerofoto, estudos e cálculos, seguido dos anexos abaixo descritos.

N. T. P. D.

- Anexo I - Documentos Obtidos
- Anexo II - Registro Fotográfico
- Anexo III - Fontes Pesquisadas

Campinas, 20/IV/2023

Eng° Civil Herói João Carlos Vicente

Perito Judicial

Laudo Pericial nº 3.212