

Exmo. Sr. Dr. Juiz(a) da 1ª Vara Cível Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas – SP.

Processo nº **1040150-91.2019.8.26.0114**

LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA, Perito nomeado nos Autos do processo nº **1040150-91.2019.8.26.0114** – ação **Execução de Título Extrajudicial**, neste Juízo requerido por **Condominio Edificio Mirella**, que contende com **Adalberto Bardela**, visto o depósito efetuado pela Autora, vem apresentar o laudo pericial e **requerer a expedição do competente MLE**, visto que consta anexo o competente FORMULÁRIO MLE.

1. O laudo foi elaborado conforme recomendações estabelecidas nas normas regulamentadoras de Avaliações (em **especial NBR 14653** e do IBAPE-SP) e demais normas pertinentes aprovadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, na legislação vigente, bem como, em nossa vasta experiência neste tipo de trabalho;
2. O imóvel objeto de avaliação é 1 imóvel (**RESIDENCIAL - APARTAMENTO**), conforme descrições, na sequência:

Item	Matrícula 3o. CRI DE CAMPINAS - SP	Endereço / descrição	Área privativa (m²)	Fração ideal (m²)
1	51.293	Rua Ernesto Carlos Reimam, nº20, apartamento 01 - A, Jardim Pauliceia, Campinas/SP, CEP 13024-500.	57,38	27,76

3. PENHORA

ESAJ

ESAJ

ESAJ

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO REGIONAL DE VILA MINOSA

1ª VARA

Rua Dionísio Gazotti, 719, Sala 18, Vila Minosa - CEP 13050-050, Fone: (19) 2101-9011, Campinas-SP - E-mail: virmosa1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 1040150-91.2019.8.26.0114 ordem 3079/2019
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condeminatóis
Exequente: Condomínio Edifício Mirella
Executado: Adalberto Bardela e outro

Em Campinas, aos 05 de julho de 2022, no Cartório da 1ª Vara, do Foro Regional de Vila Minosa, em cumprimento a r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **IMÓVEL DE MATRÍCULA 51.293 REGISTRADO NO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP, DESCRITO COMO IMÓVEL: Unidade nº 01 do bloco A do Terreno do Edifício Mirella a rua Ernesto Carlos Reimann nº 20, que assim se descreve caracteriza e confronta: Composta de sala de estar e jantar, dois dormitórios cozinha, banheiro, área de serviço e corredor de circulação tendo a área privativa de 57,38m², área comum de 5,81m², cabendo uma fração ideal de terreno de 27,76m² confrontando pela frente com a rua Ernesto Carlos Reimann, pelo fundo com o Bloco E e pelos lados com o Bloco E e com o apart.02. O terreno onde se assenta o Edifício assim se descreve: Medindo 23,90ms de frente para a rua 03, do lado direito mede 67,50ms confronta com o lote 01, do lado esquerdo mede 38,00ms onde faz esquina com a Av.01, 14,13ms em curva em confluência da rua 03 com a Av.01 e nos fundos mede 38,50ms onde confronta com o lote 14 da quadra A do Jardim Londres, encerrando a área de 1.859,40m², do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Adalberto Bardela CPF – 867.109.828-15 e Norail Aparecida Pilla Bardela CPF – 025.018.628-48. O(A)(S) depositário(a)(s) não podem abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA. MAIS. Lado e achado conforme segue devidamente assinado.**

Data e Assinatura do(a) Depositário(a)
(se presente ao ato da lavratura do Termo)

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006.
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIANE MARQUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 12/09/2022 às 14:31.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1040150-91.2019.8.26.0114 e código sxE8AsM6.

4. Para obtenção do valor de mercado foram cumpridas as etapas descritas na norma própria de avaliação de bens urbanos – NBR 14653-1/2, que compreendem:

✚ **Vistoria**

✚ **Caracterização da região**

- Aspectos gerais
- Aspectos físicos
- Localização
- Uso e ocupação do solo
- Infraestrutura urbana
- Atividades existentes
- Equipamentos comunitários

✚ **Caracterização do terreno**

- Localização
- Utilização atual e vocação
- Aspectos físicos
- Infraestrutura urbana disponível.
- Restrições físicas e legais ao aproveitamento.

✚ **Caracterização das edificações e benfeitorias**

Preferencialmente será utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado com as seguintes atividades:

➤ **Planejamento da pesquisa**

➤ **Levantamento de dados de mercado**

➤ **Tratamento de Dados que poderá ser realizado:**

- ✓ - Por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

Ou

- ✓ - Científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

✚ **Avaliação**

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** do imóvel é de:

R\$ 177.500,00 (cento e sete mil e quinhentos reais).

Valor este que reflete perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de **julho de 2024**.

Nestes termos
pede deferimento.

Campinas, 05 de agosto de 2024.



LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA



CREA-SP – 84-1-06413-0



membro do IBAPE-SP - 627



membro do IE-INSTITUTO DE ENGENHARIA

LAUDO de AVALIAÇÃO

**Rua Ernesto Carlos Reimam, nº20, apartamento 01 -
A, Jardim Pauliceia, Campinas/SP, CEP 13024-500**



Luiz Claudio Nóbrega de Souza

pós-graduado em avaliação de empresas e projetos
engenheiro civil

lcnobrega@expertize.com.br

Campinas, 05 de agosto de 2024.

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL	7
2. OBJETO DA AÇÃO	7
3. OBJETIVO DO LAUDO	7
3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO.....	7
4. VISTORIA	8
4.1. LOCALIZAÇÃO	8
4.2. DA LOCALIDADE	8
4.3. DO LOGRADOURO	8
4.4. DA UNIDADE VISTORIADA.....	10
4.1. DO ZONEAMENTO	17
5. METODOLOGIA UTILIZADA	20
5.1. MÉTODO DE COMPARAÇÃO.....	20
6. QUESITOS	24
7. ENCERRAMENTO	25
7.1. VALOR DE MERCADO	25
8. ANEXOS	27
8.1. FORMULÁRIO MLE	27
8.2. CREDENCIAIS.....	28
8.3. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL.....	28

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

Vara: **1ª Vara Cível**
Regional: **Vila Mimosa**
Número do Processo: **1040150-91.2019.8.26.0114**

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

Autor: **Condominio Edificio Mirella**
Réu: **Adalberto Bardela**

2. OBJETO DA AÇÃO

A presente ação tem por objetivo: "o pagamento de débitos condominiais vencidos nos seguintes meses: de outubro/2017 a fevereiro/2019", conforme consta da inicial.

3. OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo a vistoria e avaliação do imóvel sito à **Rua Ernesto Carlos Reimam, nº20, apartamento 01 - A, Jardim Pauliceia, Campinas/SP, CEP 13024-500**, tendo como referência o mês de **julho de 2024**.

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

Data	Documentos	Fls. dos Autos
sem data	Cópia da matrícula do imóvel objeto de avaliação	22/24

4.3.1. FOTOS



Foto no. 1 - Vista geral do Condomínio.



Foto no. 2 - Vista do logradouro, onde se situa o Condomínio.

4.4. DA UNIDADE VISTORIADA

O imóvel, objeto de avaliação, é uma unidade residencial, apartamento, com área privativa de 57,38m²¹ e cota de terreno de 27,76m², conforme matrícula, na sequência:

4.4.1. TERRENO - MATRÍCULA NO. 51.293, DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS- SP.

fls. 25

MATRÍCULA

51.293

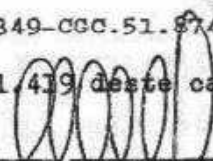
FOLHA

1

3.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Unidade nº 01 do Bloco A do Terreo do Edifício - Mirella a rua Ernesto Carlos Reimann nº 20, que assim se descreve caracteriza e confronta: composta de sala de estar e jantar, dois dormitórios cozinha, banheiro, área de serviço e corredor de circulação tendo a área privativa de 57,38ms², - área comum de 5,81ms², cabendo uma fração ideal de terreno de 27,76ms² confrontando pela frente com a rua Ernesto Carlos Reimann, pelo fundo com o Bloco E e pelos lados com o Bloco E e com o apart.02.0 terreno onde se assenta o Edifício - assim se descreve: Medindo 23,90ms de frente para a rua 03, do lado direito mede 67,50ms confronta com o lote 01, do lado esquerdo mede 38,00ms onde faz esquina com a Av.01, 14,13ms em curva em confluência da rua 03 com a Av.01 e nos fundos mede 38,50ms onde confronta com o lote 14 da quadra A do Jardim Londres, encerrando a área de 1.859,40ms², PROPRIETÁRIOS: ROTTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade a Av.Francisco Glicerio 1349-CGC.51.874.232/0001-87 - TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 11.419 deste cartório.-Campinas, 24 de setembro de 1981-


Maria Elvira Oliveira de Carvalho

A via de original, assinada digitalmente por ANDRÉ CAMERA CAPONE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2019 às 10:13, sob o número 104015091201962801 al, acesso e site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1040150-91/2019.8.26.0114 e código 7166CAF.

¹ Área constante da matrícula.

4.4.2. FOTOS

4.4.2.1. DO PRÉDIO, ONDE SE SITUA A UNIDADE



Fotos nos. 3 e 4 - Vista do prédio, onde se situa a unidade e do acesso ao hall do prédio.



Fotos nos. 5 - Vista da entrada do prédio.

4.4.2.2. DA UNIDADE

Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava fechado e **conforme informação da portaria, a unidade está desocupada**, portanto, somente foi possível fazer a vistoria de parte do imóvel, através de janelas, conforme fotos a seguir.



Foto no. 6 - Vista da sala, onde se constata que o imóvel está em mau estado de conservação.



Foto no. 7 - Vista da sala, onde se constata que o imóvel está em mau estado de conservação e com azulejos soltando.



Foto no. 8 - Vista da sala, onde se constata que o imóvel está em mau estado de conservação e com falta de azulejos.



Foto no. 9 - Vista da sala, onde se constata que o imóvel está em mau estado de conservação e com azulejos soltando.

4.1. DO ZONEAMENTO

O imóvel está situado em **ZC-2** (Zona de Centaridade 2), conforme se infere das figuras abaixo.

05/08/2024, 11:11

Zoneamento On-Line 2.0



O material aqui apresentado tem caráter consultivo.

Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à Prefeitura.

Cód Cartográfico: **3431.22.67.0164**

Atenção: Desenho do imóvel ainda não verificado pela coordenadoria DIDC/CSGBCA.

Ver Google Maps: Fotos Fachada PMC

Zoneamento

Zoneamento: **ZC2** (Zona de Centralidade 2) LC nº 208/2018

Ocupações:

CSEL, HCSEL, HMV, HU

Usos: Tabela CNAE (14/09/2022) Verifica CNAE

CVBI, CVMI, CVAL, CABI, CAMI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR, IBP, SAR, SRF, EMI

PD2018 Macrozona: **Macrometropolitana**

PD2018 Área de Planej. e Gestão (APG): **Garcia**

PD2018 Unidade Territorial Básica (UTB): **MM-59**

Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021

Anotações diversas DIDC

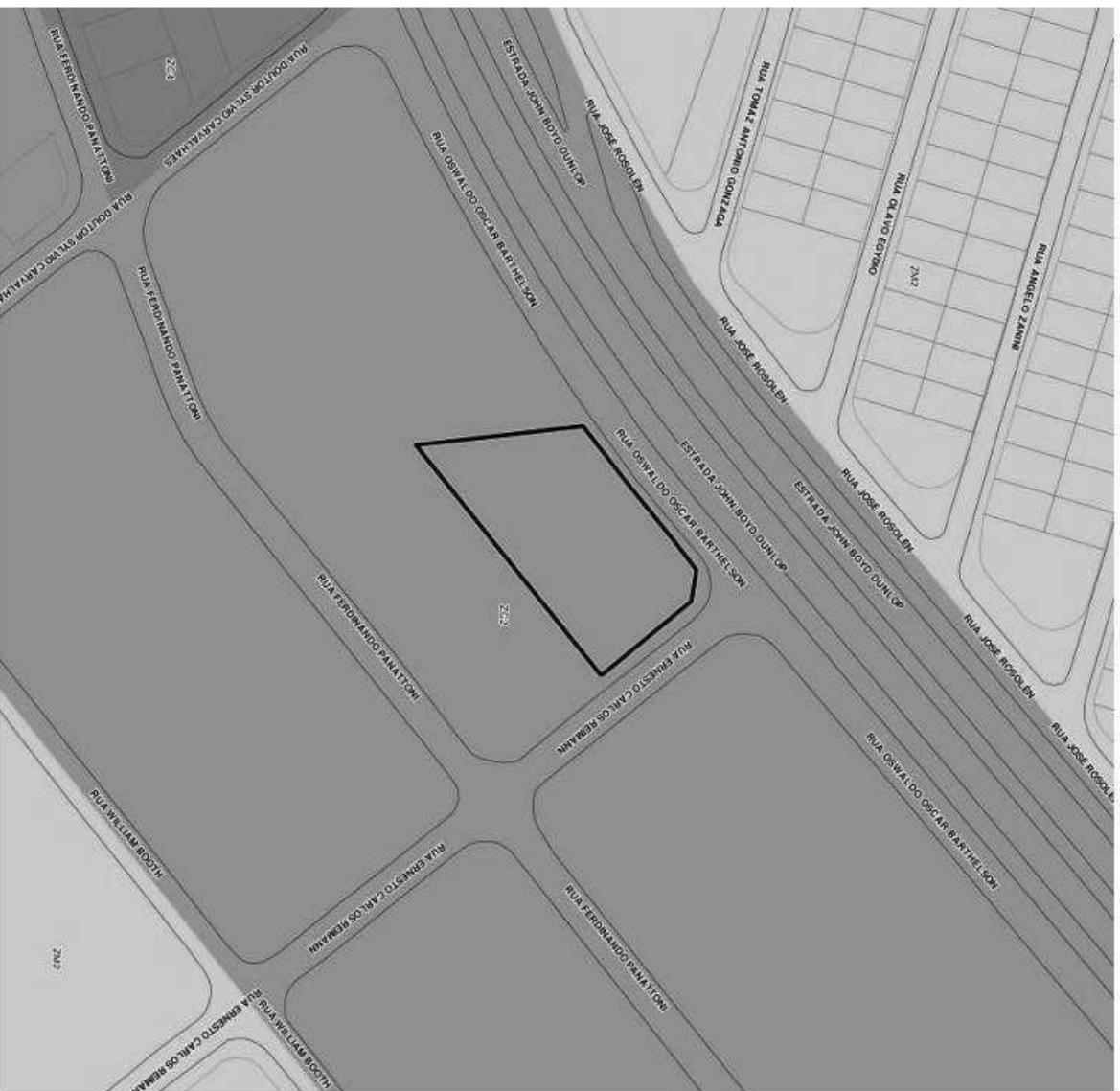
Anotação SEPLURB/DIDC 'Regiões Restritivas': PNM Campo Grande - Restrição Judicial em raio de 3 KM da Unidade de Conservação Ação Civil Pública 1051783-60/2023.8.26.0114
Conforme processo eletrônico SEI PMC.2023.00121102-16 e PMC.2023.00124599-62, despacho 11124479 foi determinada, entre outras exigências, a suspensão de qualquer novo procedimento de licenciamento ambiental de empreendimentos num raio de 3km do entorno do Parque Natural Campo Grande, até a edição dos planos de manejo e do ato conjunto que defina as atividades que possam afetar a biota da Mata, as quais estarão sujeitas a obrigatório licenciamento ambiental

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria 249/GC/2011/COMAER, referentes ao risco avião da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

Desenho

Zoneamento On-Line 2.0



Página 18 de 31

Zoneamento On-Line 2.0



Protocolo PMAC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala

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. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elementos Pesquisados

El. n°	Situação / Localização	Valor R\$	A.C. (m²)	FONTE	REAL / OFERTA	NEGOCIAÇÃO	DATA	FONTE
2186-23-01	RUA ANTÔNIO RODRIGUES MOREIRA NETO 201 JARDIM PAULICÉIA	205.000,00	60,00	PROVECTUM	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 1 - Apartamento a venda no Jardim Paulicéia, ótima localização, próximo da rodovia Anhanguera, Shopping Unimart, supermercado Enxuto e comércios diversos, fácil acesso ao BRT John Boy, apartamento de 2 dormitórios, sendo um com armário planejado, sala 2 ambientes, cozinha, dispensa, área de serviço independente, banheiro com box blindex, 1 vaga de garagem, com elevador e portaria 24 horas. Condomínio possui: Piscinas adultas, infantis, playground, academia, churrasqueira e apartamento alugado!
2186-23-02	RUA JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 1234 JARDIM PAULICÉIA	360.000,00	51,00	G2F	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	Todo planejado, andar alto, sol da manhã, sala 2 ambientes com sacada, cozinha e área de serviço, 2 quartos, banheiro social. Garagem para 1 carro. Rico em armários, porcelanato de primeira linha.
2186-23-03	RUA WILLIAM BOOTH 243 JARDIM PAULICÉIA	395.500,00	56,00	NEWCORE	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	Lazer completo com piscina, churrasqueira, salão de festa salão de jogos e brinquedoteca, todos equipados para receber visitas e quarta hinda
2186-23-04	RUA ANTÔNIO RODRIGUES MOREIRA NETO 687 JARDIM PAULICÉIA	215.000,00	46,00	E-VILLE IMÓVEIS	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 3 - Apartamento de 50 m² com 2 quartos, 1 suíte, à venda - Vila Paulicéia. Excelente apartamento para você entrar e morar em um dos locais de maior valorização da cidade, ao lado da Avenida John Boyd Dunlop, próximo a supermercados, shoppings, bancos e faculdades, com fácil acesso à rodovia Anhanguera. Rico em detalhes, sol da manhã, varanda, armários planejados e condomínio com área de lazer completo incluindo área para você cuidar da sua PET (dar banho, tosa, dentro
2186-23-05	RUA JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 1120 JARDIM PAULICÉIA	220.000,00	60,00	G2F	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 4 - APARTAMENTO A VENDA NO BAIRRO PAULICEIA CAMPINAS SÃO PAULO (condomínio Maria Tereza) 2 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro social, Área de serviço, Garagem e excelente localização no bairro próximo ao Super mercado Covabra
2186-23-06	RUA ANTÔNIO RODRIGUES MOREIRA NETO 106 JARDIM PAULICÉIA	280.000,00	63,00	PROVECTUM	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 5 - Apartamento a venda no Jardim Paulicéia em Campinas! Distribuído em 2 quartos, sala ampla com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro e 1 vaga de garagem. Condomínio possui portaria virtual e portão eletrônico. Aceita financiamento e analisa permuta. Somos a G2F, uma empresa especializada em entender para atender a necessidade de cada cliente, com expertise no segmento imobiliário atuando com
2186-23-07	RUA DOUTOR SYLVIO CARVALHÃES 170 JARDIM PAULICÉIA	160.000,00	60,00	METHODO	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 6 - apartamento - Jardim Paulicéia - Campinas Ótimo apartamento em boa localização no bairro sendo sala para 2 ambientes com sacada, 2 dormitórios com armários sendo 1 suíte, banheiro social com blindex, armário de apoio no corredor, cozinha planejada e lavanderia. 2 vagas de garagem (1 coberta). Agende uma visita! -
2186-23-08	RUA JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 1120 JARDIM PAULICÉIA	170.000,00	60,00	CONEXAO	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 7 - OPORTUNIDADE DE 175.000,00 PARA 160.000,00. Ótimo apartamento, situado em térreo alto (hall dividido apenas com 1 vizinho, sem circulação de outras pessoas), sol da manhã, contendo: 2 salas, cozinha planejada com gabinete e armários planejados, área de serviço dividida por azulejos de vidro, permitindo mais iluminação natural, banheiro social com gabinete, armário e box blindex, 2 dormitórios sendo 1 com armários planejados (ventilador de teto nos quartos e sala) e 1 vaga de
2186-23-09	RUA JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 1120 JARDIM PAULICÉIA	180.000,00	60,00	IMÓVEIS DUCATI IMÓVEIS	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 8 - Apartamento de 2 dormitórios, em excelente localização no bairro Paulicéia, sala para dois ambientes com sacada, banheiro social, cozinha planejada e área de serviço independente. Garagem coberta. Portaria virtual. Próximo a C&C da Avenida John Boyd Dunlop, Pucc II, Faculdade Iescamp. Aceita FGTS e financiamento. Oportunidade!!!! Agendar visita com Roberta Creci 127.034 - whatsapp 19.991881667
2186-23-10	RUA ERNESTO CARLOS REIMANN 20 JARDIM PAULICÉIA	180.000,00	65,00	MEGA	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 9 - Apartamento a venda no Jardim Paulicéia em Campinas. Excelente apartamento, sala dois ambientes com sacada, 2 dormitórios, cozinha espaçosa com azulejos até o teto, lavanderia, banheiro com planejados, piso frio em todos os ambientes, uma vaga de garagem, portaria 24 hs. Localizado a poucos metros da avenida John Boyd Dunlop, próximo ao supermercado Covabra, entre os shoppings Unimart e Bandeiras, região repleta de conveniências. Fácil acesso à rodovia Anhanguera
				IMORRI TÁRIA	OFERTA	COMPRA/VENDA	jul-24	ELEMENTO 10 - Excelente apartamento, térreo com total privacidade, tendo 02 dormitórios com armários embutidos nos quartos. Cozinha, área de serviço, 01 banheiro com box Blindex e 01 vaga de garagem. O condomínio possui câmeras de segurança, energia e gás encanado individualizados e portaria 24 horas. Excelente localização, próximo ao Supermercado Covabra. Aceita-se financiamento. Contato Renata -

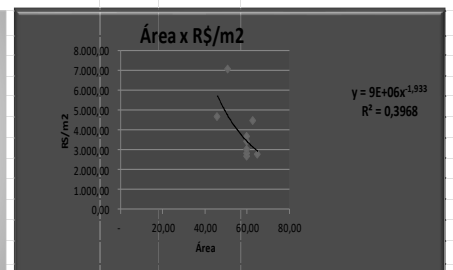
5.1.2.1. LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS



5.1.3. PLANILHA DE CÁLCULO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES (COMPARAÇÃO)

El. nº	Endereço	V. U. R\$/m2	Valor Total R\$	A.C. (m²)		Fator			Homog R\$/m²
				A.C. (m²)		ÁREA (M2)**	Atualiz.	-	
2186-23-01	RUA ANTÔNIO RODRIGUES MOREIRA NETO 201 JARDIM PAULICÉIA	3.416,67	205.000,00	60,00		1,090	1,000	1,000	3.724,71
2186-23-02	RUA JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 1234 JARDIM PAULICÉIA	7.058,82	360.000,00	51,00		0,796	1,000	1,000	5.620,33
2186-23-04	RUA ANTÔNIO RODRIGUES MOREIRA NETO 687 JARDIM PAULICÉIA	4.673,91	215.000,00	46,00		0,652	1,000	1,000	3.048,39
2186-23-05	RUA JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 1120 JARDIM PAULICÉIA	3.666,67	220.000,00	60,00		1,090	1,000	1,000	3.997,25
2186-23-06	RUA ANTÔNIO RODRIGUES MOREIRA NETO 106 JARDIM PAULICÉIA	4.444,44	280.000,00	63,00		1,198	1,000	1,000	5.324,44
2186-23-07	RUA DOUTOR SYLVIO CARVALHÃES 170 JARDIM PAULICÉIA	2.666,67	160.000,00	60,00		1,090	1,000	1,000	2.907,09
2186-23-08	RUA JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 1120 JARDIM PAULICÉIA	2.833,33	170.000,00	60,00		1,090	1,000	1,000	3.088,78
2186-23-09	RUA JORNALISTA ERNESTO NAPOLI 1120 JARDIM PAULICÉIA	3.000,00	180.000,00	60,00		1,090	1,000	1,000	3.270,48
2186-23-10	RUA ERNESTO CARLOS REIMANN 20 JARDIM PAULICÉIA	2.769,23	180.000,00	65,00		1,273	1,000	1,000	3.524,18
		R\$/m2	R\$	A.C. (m²)					
** Estimado em função da tendência		7.058,82	MAX	65,00	Parâmetros do Imóvel em Análise:		FONTE:		
		2.666,67	MIN	46,00	ÁREA Constr. (m2):	57,38			-
- Número de Dados		10	- Média Amostral		8.000,00		3.833,96		
- Graus de Liberdade		9	- Desvio Padrão Amostral		7.000,00		936,67		
- Preço Máximo Homogeneizado		5.620,33	- Erro Padrão da Amostra		6.000,00		312,22		
- Preço Mínimo Homogeneizado		2.907,09	- Coeficiente de Variação		5.000,00		24,43%		
- Teste de Dados Discrepantes:			- Intervalo de Confiança (Student)		4.000,00				
(d/s) do preço máximo		1,907	Ok	"t" tabelado 80% bicauda	3.000,00		1,38		
(d/s) do preço mínimo		0,990	Ok	Limite Superior do Intervalo	2.000,00		4.264,83		
(d/s) crítico de Chauvenet		1,96		Limite Inferior do Intervalo	1.000,00		3.403,09		
					0,00				
(*) ADOTADO O VALOR SUPERIOR.		EM FUNÇÃO DO POSICIONAMENTO DO IMÓVEL			VALOR UNITÁRIO (R\$) :		4.042,93		
ESTIMADO	Limite inferior	R\$	149.381,01		FATOR DE OFERTA (ARBITRADO):		-10%		
	Valor médio	R\$	168.294,36		FATOR LOCAL (ARBITRADO):		0%		
	Limite superior	R\$	187.207,71		FATOR ESTADO (ARBITRADO):		-15%		
					VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$) :		3.092,84		
					VALOR TOTAL: R\$		177.500,00		



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** do imóvel é de:

R\$ 177.500,00 (cento e sete mil e quinhentos reais).

Valor este que reflete perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de **julho de 2024**.

Nada mais tendo a acrescentar, dando por concluído o presente trabalho composto por 31 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, 05 de agosto de 2024.



LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA



CREA-SP – 84-1-06413-0



membro do IBAPE-SP - 627



membro do IE-INSTITUTO DE ENGENHARIA