

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A), DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4°
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO.****PROCESSO N° 1003434-97.2015.8.26.0084****CLASSE – ASSUNTO:**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS
CONDOMINIAIS.**REQUERENTE:** ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FRIBOURG.**INVENTARIADO:** FERNANDA CAROLINA FERRACIOLI FERNANDES.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) da 4° Vara Cível, da Comarca de Campinas, do estado de São Paulo, eu Engenheira Bianca Orlandina Sales nomeada no Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084.

Venho por meio me apresentar, Perita Judicial, Engenheira de Produção, Engenheira de Segurança do Trabalho, com especializações em: MBA em Gestão Financeira, MBA em Gestão da Qualidade, Pós-graduada em Direito: Perícia Judicial e Extrajudicial, Pós-graduada em Gestão da Qualidade, Pós graduada em Ciências Forenses e Perícia Criminal, **Pós graduada em Engenharia Civil Sistemas Construtivos de Edificações.**

Pós-graduando em Engenharia de Avaliações e Perícias, I, Direito do Trabalho e Processo do Trabalho, Avaliação Patrimonial.

Com especializações em Perícias: Grafotécnica, Documentoscopia, e papiloscopia, avaliação de bens móveis e imóveis, Perícias Forenses Digitais.

Sócia e Associada, da **SOCIEDADE BRASILEIRA DE CIÊNCIAS FORENSES, e ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CRIMINALÍSTICA.**

1

**AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

Venho respeitosamente apresentar meu Laudo Técnico Pericial do processo citado.



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:****1. OBJETIVO**

Foi requerida a Perícia para atuar nos autos do processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084, conforme decisão fls.212.

“Para avaliação dos direitos do imóvel penhorado, nomeio como perito a Sra. BIANCA ORLANDINA SALLES, independentemente de compromisso, intimando-a por e-mail (biancasalles@hotmail.com) para apresentar a estimativa de seus honorários em 05 dias.”

JUIZ(A) DE DIREITO: Drº FILIPI ANTONIO MARCHI LEVADA.

2. DO OBJETO DA PERÍCIA

Valor do imóvel penhorado, 01 lote/ terreno CRI/ Campinas N° 159.229, medindo 360,00 m², localizado na Rua Pedro Salvador da Silva, n. 68, Residencial Fribourg, Swiss Park, Campinas/SP.



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



Foto 001 – Google Maps



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

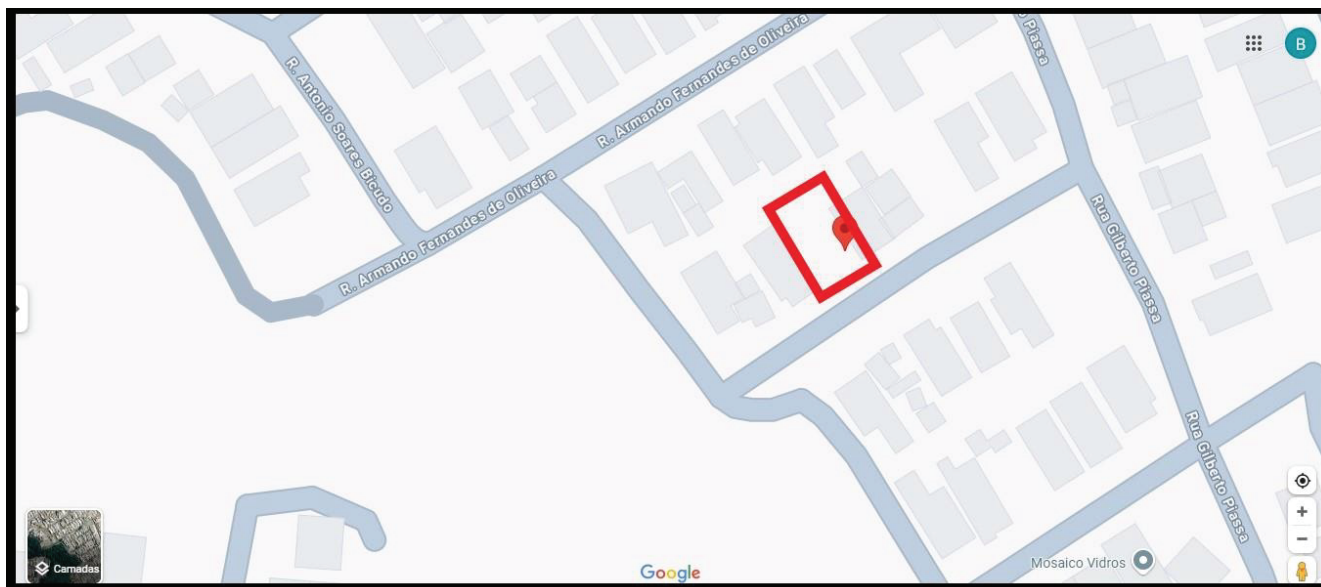


Foto 002 – Google Maps



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



Foto 003– Fls. 270, dos autos do processo



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****II. DILIGÊNCIAS REQUERIDAS E REALIZADAS****3. DILIGÊNCIAS REQUERIDAS**

Na data de 22 de janeiro de 2025, conforme petição fls. 259 a 260, o agendamento para a avaliação do bem imóvel.

**Agendamento para VISTORIA *in loco*:****DATA:** 20/05/2025, terça - feira;**HORÁRIO:** a partir das 09:00 hrs;**ENDEREÇO:****CONFIRMAR O ENDEREÇO***4. DO CUMPRIMENTO E INÍCIO DAS DILIGÊNCIAS REQUERIDAS E METOLOGIA**

A Perícia teve início em 09 de dezembro de 2024, com o envio da notificação em fls. 258.

**AVALIAÇÕES, VISTORIAS, EXAMES, AUDITORIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****III. PROCEDIMENTOS TÉCNICOS****5. DOCUMENTOS CONFRONTADOS**

Para a realização da perícia, foram utilizados os documentos anexados através dos autos do processo, verificação do bem, e metodologia utilizada: NBR 14.653.

**AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS****Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927****Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com**

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cópia não autorizada



ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Sede:
Rio de Janeiro
Av. Trecho de São, 13 20º andar
CEP 20030-900 – Caixa Postal 1800
Rio de Janeiro – RJ
Tel.: FAPB (021) 210-5422
Fax: (021) 210-1702/210-4636
Endereço eletrônico:
www.abnt.org.br

Copyright © 2001
ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
Printed in Brazil
Impresso no Brasil
Todos os direitos reservados

ABR 2001	NBR 14653-1
Avaliação de bens	
Parte 1: Procedimentos gerais	
Origem: Projeto 02:134.02-001-1:2000 ABNT/CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil CE-02:134.02 - Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil NBR 14653-1 - Assets appraisal - Part 1: General procedures Descriptor: Appraisal Válida a partir de 30.05.2001 Esta Norma incorpora a Errata nº 1, de JUN 2001 e Errata nº 2, de ABR 2005	
Palavra-chave: Avaliação	10 páginas

Sumário

- Prefácio
- 0 Introdução
- 1 Objetivo
- 2 Referências normativas
- 3 Definições
- 4 Símbolos e abreviaturas
- 6 Classificação dos bens
- 8 Procedimentos de excelência
- 7 Atividades básicas
- 9 Metodologia aplicável
- 9 Especificação das avaliações
- 10 Apresentação do laudo de avaliação
- ANEXO
- A Referências bibliográficas

Prefácio

A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Pública entre os associados da ABNT e demais interessados.

A NBR 14653 será constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliação de bens":

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;

NBR 14.653 pág 001



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

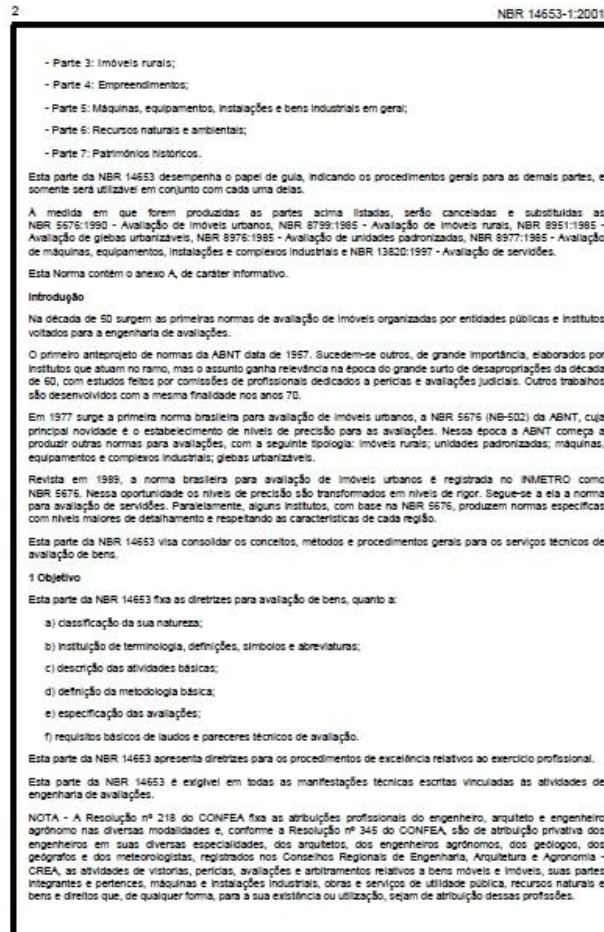
Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



NBR 14.653 pág 002

10



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Cópia não autorizada

NBR 14653-1:2001

3

2 Referências normativas

As normas relacionadas a seguir contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

Decreto Federal nº 81.621, de 03/05/1978, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida

Resolução nº 218, de 28/05/1973, do CONFEA, que fixa as atribuições profissionais do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades

Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA, que dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia

3 Definições

Para os efeitos desta parte da NBR 14653, aplicam-se as seguintes definições:

NOTA - Esta parte da NBR 14653 adota definições diferenciadas em relação às de domínio público. As apresentadas a seguir são gerais, as específicas constam nas respectivas partes da NBR 14653.

3.1 acossório: Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

3.2 amostra: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

3.3 amostragem: Procedimento utilizado para constituir uma amostra.

3.4 arrendamento: Retribuição pela cessão de direito à exploração, uso ou fruição de um bem capaz de produzir frutos, por prazo certo e condições conveniadas.

3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

3.6 bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3.6.1 bem tangível: Bem identificado materialmente (por exemplo: imóveis, equipamentos, matérias-primas).

3.6.2 bem intangível: Bem não identificado materialmente (por exemplo: fundo de comércio, marcas e patentes).

3.7 benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

3.7.1 benfeitoria necessária: Benfeitoria é indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração.

3.7.2 benfeitoria útil: Benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável.

3.7.3 benfeitoria voluptuária: Benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem.

3.8 campo de arbitrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

3.9 custo: Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.

3.9.1 custo direto de produção: Gastos com insumos, inclusive mão-de-obra, na produção de um bem.

3.9.2 custo indireto de produção: Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

3.9.3 custo de reedição: Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

3.9.4 custo de reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

3.9.5 custo de substituição: Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliado.

3.10 dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

NBR 14.653 pág 003

11

**AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

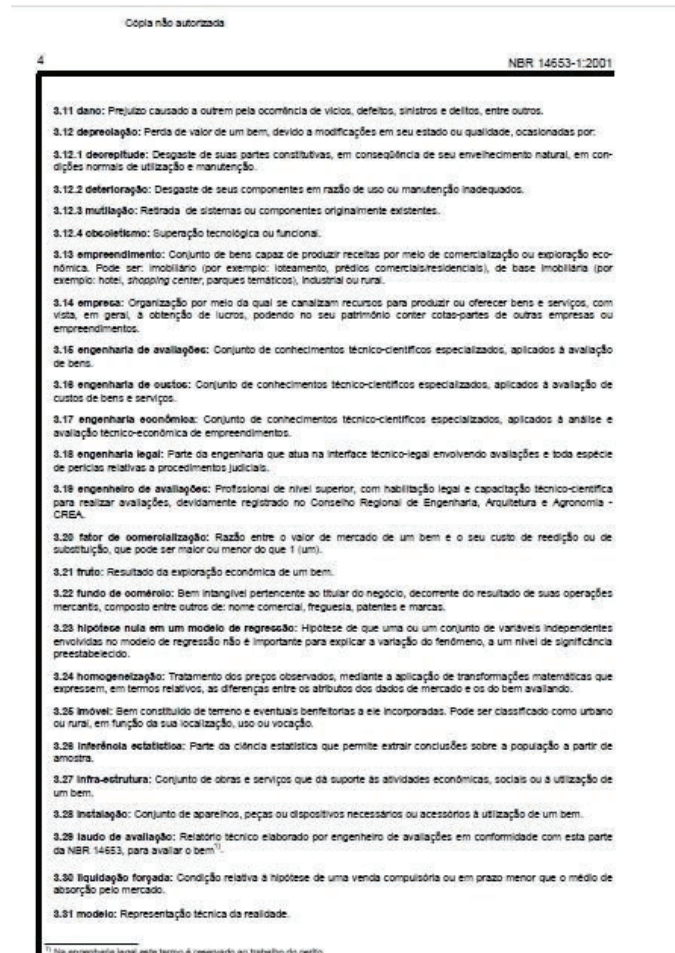
Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



NBR 14.653 pág 004

12



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

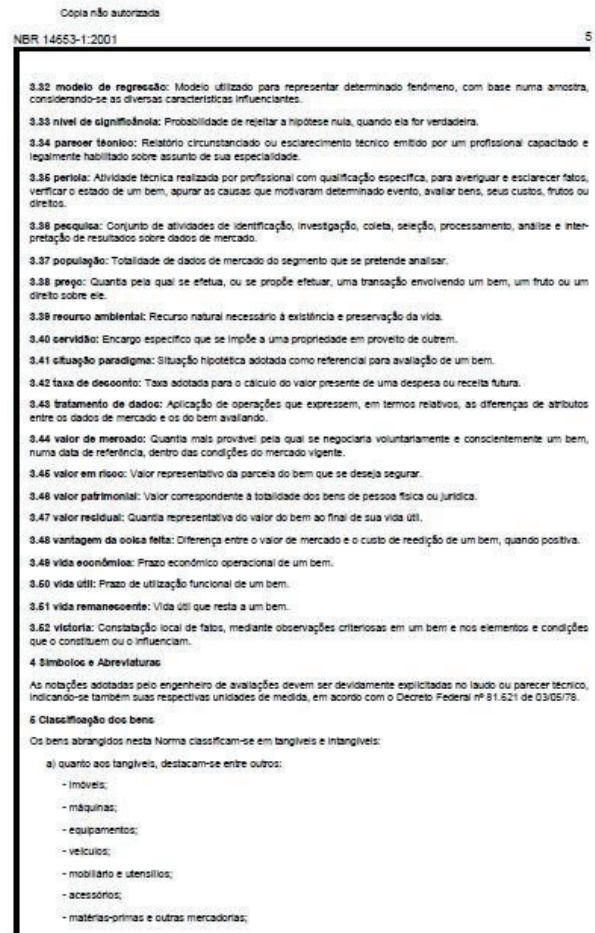
Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



NBR 14.653 pág 005



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cópia não autorizada

5

NBR 14653-1:2001

- infra-estruturas;
- instalações;
- recursos naturais;
- recursos ambientais;
- culturas agrícolas;
- semoventes;

b) Quanto aos intangíveis, destacam-se entre outros:

- empreendimentos de base imobiliária, industrial ou rural;
- fundos de comércio;
- marcas;
- patentes.

8 Procedimentos de exatidão

O engenheiro de avaliações deve adotar os procedimentos descritos em 6.1 a 6.7.

8.1 Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

8.2 Quanto ao sigilo

Considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente.

8.3 Quanto à propriedade intelectual

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reprodução. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

8.4 Quanto ao conflito de interesses

Declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

8.5 Quanto à independência na atuação profissional

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

8.6 Quanto à competição por preços

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

8.7 Quanto à difusão do conhecimento técnico

Enviar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

7 Atividades Básicas

7.1 Requisição da documentação

Cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho.

7.2 Conhecimento da documentação

7.2.1 É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

7.2.2 Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incertezas, o engenheiro de avaliações deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incerteza da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.

NBR 14.653 pág 006



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cópia não autorizada

NBR 14653-1:2001 7

7.3 Vistoria do bem avaliado

7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliado, admite-se a adoção de uma situação paradigmática, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.

7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliado e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

7.3.3 É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

7.3.4 O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliado deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

7.4 Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliado, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

7.4.1 Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliado.

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliado;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

7.4.3 Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.

7.6 Tratamento dos dados

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

7.7 Identificação do valor de mercado

7.7.1 Valor de mercado do bem

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

7.7.2 Diagnóstico do mercado

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliado de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

NBR 14.653 pág 007

15



AVALIAÇÕES, VISTORIAS, EXAMES, AUDITORIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Cópia não autorizada

8

NBR 14653-1:2001

8 Metodologia aplicável**8.1 Generalidades**

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e atende ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

8.1.2 Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

8.1.3 Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 8.2, 8.3 e 8.4, respectivamente.

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.2.2 Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

8.2.3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

8.2.4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

8.3 Métodos para identificar o custo de um bem**8.3.1 Método comparativo direto de custo**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.3.2 Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.4 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, entre outros.

9 Especificação das avaliações

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

NBR 14.653 pág 008

16

**AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cópia não autorizada

NBR 14653-1:2001 9

10 Apresentação do laudo de avaliação

10.1 Requisitos mínimos

O laudo de avaliação deverá conter no mínimo as informações abaixo relacionadas:

- a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;
- b) objetivo da avaliação;
- c) identificação e caracterização do bem avaliado;
- d) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- e) especificação da avaliação;
- f) resultado da avaliação e sua data de referência;
- g) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;
- h) local e data do laudo;
- i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.

10.2 Modalidades

O laudo de avaliação pode ser apresentado nas seguintes modalidades:

- a) simplificado - contém de forma sucinta as informações necessárias ao seu entendimento;
- b) completo - contém todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável.

10.3 Laudo de avaliação de uso restrito

Obedece a condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros, fato que deve ser explicitado no laudo.

(ANEXO A)

NBR 14.653 pág 009

17



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cópia não autorizada

10 NBR 14653-1:2001

Anexo A (informativo)
Referências bibliográficas

- a) Lei Federal nº 3071, de 01/01/1916, principalmente o art. 159 do Código Civil, que regulamenta a matéria de perdas e danos.
- b) Lei Federal nº 4.076, de 23/06/1962, que regula o exercício das profissões de geólogo e engenheiro geólogo e das outras províncias.
- c) Lei Federal nº 5.194, de 24/12/1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo e das outras províncias.
- d) Lei Federal nº 5.869, de 11/01/1973 e suas atualizações (Código de Processo Civil): Arts. 138, 145 a 147, que dispõem sobre o perito e Arts. 20, 33, 421 a 424, 427 a 429 que dispõem sobre o assistente técnico e o perito.
- e) Lei Federal nº 6.404, de 15/12/1976, art. 8º, que dispõe sobre a avaliação dos bens das sociedades por ações.
- f) Lei Federal nº 6.496, de 07/12/1977, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e de agronomia e das outras províncias.
- g) Lei Federal nº 8.078, de 11/09/1990, que dispõe sobre a proteção do consumidor e das outras províncias.
- h) Lei Federal nº 8.666, de 21/06/1993, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e das outras províncias.
- i) Decreto-Lei nº 2.848, de 07/12/1940, e suas atualizações (Código Penal), art. 342, referente a afirmação falsa ou negar ou calar a verdade como perito.
- j) Decreto Federal nº 23.196, de 12/10/1933, que regula o exercício da profissão agrônoma e das outras províncias.
- k) Decreto Federal nº 23.569, de 11/12/1933, artigos 28 a 37 e sua regulamentação, que fixam as atribuições das especializações profissionais do engenheiro, do arquiteto, do agrônomo, do geógrafo e do agrimensor.
- l) Resolução nº 205, de 30/05/1971, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, que adota o Código de Ética Profissional, do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo.
- m) NBR 6024:1989 - Numeração progressiva das seções de um documento - Procedimento.
- n) NBR 10536:1988 - Estatística - Terminologia.
- o) NBR 10538:1988 - Interpretação estatística de dados - Testes de normalidade - Procedimento.
- p) NBR 11153:1990 - Interpretação estatística de resultados de ensaio - Estimativa da média - intervalo de confiança - Procedimento.
- q) NBR 14037:1998 - Manual de operação, uso e manutenção das edificações.

NBR 14.653 pág 010



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Não foram utilizados equipamentos para a realização da perícia.

Foram utilizados documentos elencados nos autos do processo, tais como:

Leitura aos autos do processo, e vistoria “*in loco*”.



AVALIAÇÕES, VISTORIAS, EXAMES, AUDITORIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

IV. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

7. ANÁLISE DOS DADOS TÉCNICOS NO PROCESSO

Na realização da análise técnica nos dados técnicos disponibilizados nos autos do processo, os trabalhos dessa natureza, NBR 13.752. E NBR 14653-1.

Para o presente trabalho pericial, foi utilizada a NBR 14.653-1, no qual esta parte da NBR 14653-1 fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

Esta parte da NBR 14653 apresenta diretrizes para os procedimentos de excelência relativos ao exercício profissional. Esta parte da NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações.

8. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Para a diligência pericial, foi utilizado o smartphone para a realização das fotografias, que estão anexadas ao laudo técnico pericial, escada para acesso a parte superior do imóvel, equipamento de medição: trena, metro, etc.

20



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****V. RESULTADOS E EXAMES****DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL:**

Conforme Fls. 12 dos autos do processo, CRI/ Campinas N° 159.229.

Um terreno designado por lote 15 da quadra “X-6”, integrante do RESIDENCIAL FRIBOURG, do loteamento RESIDENCIAL SWISS PARK, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: frente para a rua 127 medindo 12,00 em linha reta, pelo lado esquerdo de quem olha da rua para o lote confronta com o lote 16 medindo 30,00 em linha reta; no fundo mede 12,00 em linha reta confrontando com os lotes 3 e 4, e pelo lado direito confronta com o lote 14 medindo 30,00 em linha reta, com a área total de 360,00 m^2 .

10. VISTORIA DO IMÓVEL

21



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



IMAGEM PERICIAL 001



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



IMAGEM PERICIAL 002



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



IMAGEM PERICIAL 003



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



IMAGEM PERICIAL 004



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



IMAGEM PERICIAL 005



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO



IMAGEM PERICIAL 006



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****11. MÉTODO DE AVALIAÇÃO****11.1 MÉTODO COM COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO**

O Método comparativo de dados de mercado é o método mais empregado para avaliação de bens, já que é realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando.

11.2 FATOR DE OFERTA (FO)

Para o tratamento de Dados adota-se o FATOR DE OFERTA, no qual para a compra á vista 10%, coeficiente multiplicador.

11.3 AMOSTRAS

Adota-se na pesquisa de Mercado, pesquisas de imóveis semelhantes para identificar o M2.

E o tratamento de dados tais como valor de discrepância, sendo 30% para cima ou 30% abaixo do valor encontrado.

11.4 PESQUISAS DE MERCADO**Imóvel - TERRENO**

LOCALIZAÇÃO	VALOR TOTAL	ÁREA TOTAL M2	VALOR FO 0,90
-------------	-------------	---------------	---------------

28

**AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Campinas – Swiss Park	R\$ 688.000,00	360,00m ²	R\$ 619.200,00 / R\$ 1.720,00m ²
Campinas – Swiss Park	R\$ 690.000,00	360,00m ²	R\$ 621.000,00 / R\$ 1.725,00m ²
Campinas – Swiss Park	R\$ 640.000,00	360,00m ²	R\$ 576.000,00 / R\$ 1.600,00m ²
Campinas – Swiss Park	R\$ 800.000,00	402,00 m ²	R\$ 720.000,00 / R\$ 1.791,04m ²
Campinas – Swiss Park	R\$ 1.072.000,00	670,00m ²	R\$ 964.800,00 / R\$ 1.440,00m ²
Campinas – Swiss Park	R\$ 640.000,00	360,00m ²	R\$ 576.000,00 / R\$ 1.600,00m ²
Campinas – Swiss Park	670.000,00	360,00m ²	R\$ 603.000,00 / R\$ 1.675,00m ²
Campinas – Swiss Park	R\$ 680.000,00	360,00m ²	R\$ 612.000,00 / R\$ 1.700,00m ²

Fonte Dados 01- <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-360m2-venda-RS688000-id-2702279701/?source=ranking%2Crp>

Fonte Dados 02 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-360m2-venda-RS690000-id-2743060391/>

Fonte Dados 03 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-360m2-venda-RS640000-id-2802897341/?source=ranking%2Crp>



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****Fonte Dados 04** - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-swiss-park-campinas-sp-2952906451.html>**Fonte Dados 05** - <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-lote-a-venda-no-swiss-park-campinas-sp-3000009895.html>**Fonte Dados 06** - [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-por-r\\$-670.000-00-swiss-park-3012307713.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-por-r$-670.000-00-swiss-park-3012307713.html)**Fonte Dados 07** - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campinas-swiss-park-RS680000/id-30922024/>**AMOSTRA TOTAL** = AMOSTRA 01 + AMOSTRA 02 + AMOSTRA 03 + AMOSTRA 04 + AMOSTRA 05 + AMOSTRA 06 + AMOSTRA 07 = AMOSTRA TOTAL / N° DE AMOSTRAS**AMOSTRA TOTAL** = R\$ 1.720,00 + 1.725,00 + 1.600,00 + 1.791,04 + 1.440,00 + 1.600,00 + 1.675,00 + 1.700,00 / 7**AMOSTRA TOTAL** = R\$ 1.893,00**11.5 DISCREPÂNCIA**

Verifica-se o intervalo de Discrepância 30% = R\$ 1.893,00

+ 30% = R\$ 2.460,90.

- 30% = R\$ 1.325,10.

As 07 amostras encontram-se dentro do intervalo, no qual não descartado nenhuma amostra.

AMOSTRA TOTAL = R\$ 1.893,00.

30

**AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****VALOR DO m^2 = R\$ 1.893,00 x 360,00 m^2 = R\$ 681.480,00.****IPTU ANO 2025 R\$ 7.837,58****TAXA DE COLETA DE LIXO R\$ 258,55****TOTAL = R\$ 8.096,13****VALOR RESIDUAL = VALOR DO TERRENO – IMPOSTOS****VALOR RESIDUAL = R\$ 673.383,87****Arredondamento (conforme IBAPE) = R\$ 673.300,00.****AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS****Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927****Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com**

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****VI. QUESITOS**

QUESITOS APRESENTADOS PELO JUÍZO. Não foi apresentados quesitos pelo juízo.

QUESITOS APRESENTADOS PELO REQUERENTE? Não foi apresentado quesitos pelo requerente.

QUESITOS APRESENTADOS PELO REQUERIDO? Não foi apresentado quesitos pelo requerido.



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****IX.CONCLUSÃO**

Em 04 de junho de 2025, conclui-se através do laudo técnico pericial, a avaliação do Bem imóvel, 01 lote/ terreno localizado na Rua Pedro Salvador da Silva, n. 68, Residencial Fribourg, Swiss Park, Campinas/SP.

De acordo com a NBR 14.653, cuja avaliação realizada foi pelos DADOS COMPARATIVOS DO MERCADO o valor de mercado para a área total de 360,00m²

R\$ 673.300,00

Me coloco a disposição para eventuais dúvidas.

ENG^a BIANCA OLANDINA SALES LAURENTINO.

Perita Judicial

CREA/ SP 5071088906**CREA/ SC 193326-0****CREA/PR SP-5071088906****CREA/ MG 35268**

33

**AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:****ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084****4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO****X. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 10719: Informação e documentação – Relatório técnico e/ou científico – Apresentação. Rio de Janeiro, 2015.

_____. 14653-1: Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, ABNT, 2019.

BRASIL. Decreto Lei nº 2.848, de 4 de dezembro de 1940. Código Penal. Distrito Federal, DF, 4 de dezembro de 1940.

BRASIL, Presidência da República, Casa Civil. Manual de Redação da Presidência da República. Brasília. Disponível em . Acesso em: 31 agosto de 2022.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Dicas de português. 2015. Disponível em: . Acesso em: 31 agosto de 2022. GERMANO, Alexandre Moreira. Técnica de Redação Forense. 2014. Disponível em: . Acesso em: 31 agosto de 2022.

IBAPE/SP (Org.). Engenharia de Avaliações. 2. ed. São Paulo: LEUD, 2014. _____. Glossário de Terminologias do IBAPE/SP: 2021. São Paulo:

Ibape/SP, 2021. Disponível em: . Acesso em: 31 agosto de 2022.



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Processo N° 1003434-97.2015.8.26.0084

4° VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

NADA MAIS, HAVENDO A ACRESCENTAR ENCERRO O LAUDO TÉCNICO PERICIAL CONTENDO 35 PÁGINAS.

ASSINADO DIGITALMENTE

Termos em que pede
e espera o deferimento.

ENG^a BIANCA ORLANDINA SALES.

Perita Judicial

CREA/ SP 5071088906

CREA/ SC 193326-0

CREA/PR SP-5071088906

CREA/ MG 352686

35



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES, AUDITÓRIAS E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista N° 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Telefone: (11)97821-1418 / (19) 3470-0154 E-mail: biancasalles@hotmail.com



EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, DO ESTADO DE SÃO PAULO

Juiz (a) de Direito: Dr^a VIVIANI DOURADO BERTON CHAVES.

Campinas, 04 de Junho de 2025.

PROCESSO Nº 1003434-97.2015.8.26.0084

CLASSE – ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS.

REQUERENTE: ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL FRIBOURG.

REQUERIDO: FERNANDA CAROLINA FERRACIOLLI FERNANDES.

Eng^a Bianca Orlandina Sales, perito (a) nomeado (a) no processo Nº 1003932-44.2021.8.26.0292. Vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência solicitar:

Tendo em vista a entrega do laudo técnico pericial nesta data, vem a presença de Vossa Excelência, solicitar a liberação dos honorários periciais.

Se aceito em anexo o FORMULÁRIO para a expedição do MLE.

Reiterando os votos de respeito e consideração.

Termos em que

Pede e espera o deferimento.

ENG^a BIANCA ORLANDINA SALES.

Perita Judicial

CREA/ SP 5071088906

CREA/ SC 193326-0

CREA/PR SP-5071088906



AVALIAÇÕES, VISTÓRIAS, EXAMES E PERÍCIAS:

ENGENHARIA LEGAL, ENGENHARIA FORENSE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Avenida Paulista Nº 1471. CONJ 511 CP 1560 Bela Vista, São Paulo – SP CEP 01311-927

Rua Bonito Lindo, Aventureiro, Joinville – SC CEP: 89.226-100

Telefone: (11)97821-1418 / (47) 3202-8757 **(E-mail:** biancasalles@hotmail.com