EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JOSE EVANDRO MELLO COSTA JUIZ DE DIREITO DA 4ª – QUARTA VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE VILA MIMOSA COMARCA DE CAMPINAS SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo Físico nº:	**0013546-89.2008.8.26.0084**
Ordem	**0241/2011**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença – penhora - avaliação**
Requerente:	**Cond Conj Res Pauliceia III**
Requerido:	**Cezar Roberto Zitei**

Max Roli De Cicco é Perito Judicial desta vara, Gestor Imobiliário, Graduado pela Universidade Cesumar, Pós Graduando Em Perícias Criminais E Ciências Forenses, Especialista em Fraudes Documentais, Grafotécnica/Documentoscopia e Avaliação de Bens e Imóveis, com Aperfeiçoamentos em Direito Imobiliário, Técnicas Internacionais De Vendas Para Imóveis De Alto Padrão, Mediação e Arbitragem, atua como Perito Judicial desde 2008 é Membro dos Conselhos - Nacional Dos Peritos Judiciais CONPEJ e dos Corretores Imobiliários CRECI, honrosamente nomeado nos autos deste processo vem respeitosamente a V. Excelência após procedido as diligências necessárias elaborar laudo de avaliação e apresentar o que segue:

RESUMO E OBJETIVO

Impulcionado por consecutivos inadimplementos de taxas condominiais, e cordo não cumprido o autor recorre as forças do Estado para promover o adimplemento ao bem comum, bem como o cumprimento de sentença proferida, Objetiva o presente avaliar a preço de mercado o objeto oferecendo subsídios técnicos a este egrégio tribunal de justiça na tomada de decisões.

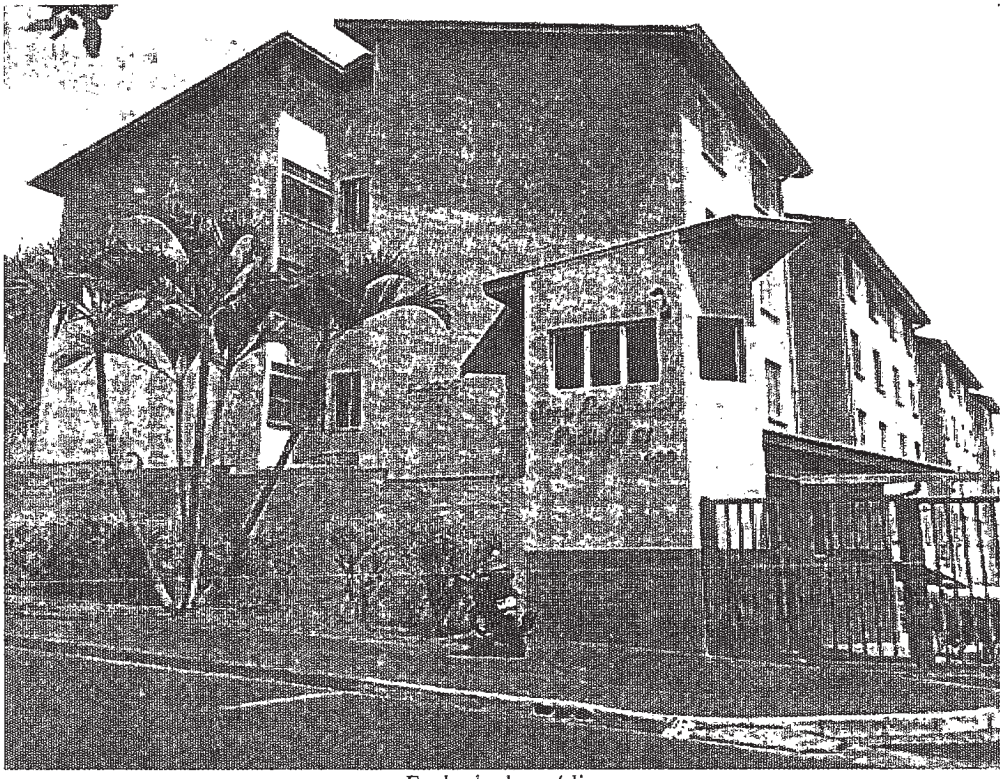
DA VISTORIA

O trabalho de campo foi realizado no dia 05/nov/2019 as 10:30hs, conforme agendamento protocolado nos autos; No momento que a perícia realizava fotos externas pela calcada uma pessoa se identifica como Sr. Cesar Roberto (requerido) informa que sua inquilina não estava no apartamento, mesmo assim este Vistor resolve pedir ao porteiro (Sr. Aparecido) para chamar, e inquilina atende e autoriza a entrada, a Sra. Sandra do conselho do prédio foi solicitada e a perícia a convida para acompanhar a visita técnica, neste meio tempo o Requerido se ausentou do local, ninguém mais compareceu; Chegando a unidade objeto as moradoras Srta's Isabela e Barbara nos recepcionaram e foram orientadas sobre os trabalhos a serem realizados e assim iniciou os atos periciais.

Artigos Legais para trabalhos periciais
CPC-Art. 420. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.
CPC-Art. 429. Para o desempenho de sua função, podem o perito e os assistentes técnicos utilizar-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder de parte ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com plantas, desenhos, fotografias e outras quaisquer peças.
CPC-Art. 464.A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.
CP-Art. 330. Desobediencia-Desobedecer a ordem legal de funcionário público.
CP-Art. 331. Desacato-Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela
CP-Art. 329. Resistência-Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio.

OBJETO E MAPA DE LOCALIZAÇÃO

O objeto da presente avaliação se descreve como unidade autonoma apartamento nº. 14 do bloco "H" situado na Rua Ferdinando Panatoni, 440 no Condominio Residencial Paulicéia III no Jardim Paulicéia Municipio de Campinas-SP, conforme ilustração e mapa a seguir:



Fachada do prédio

Imagem google

FICHA TÉCNICA DO IMÓVEL

INSTALAÇÃO ELÉTRICA:residencial convencional CPFL
COR: areia
TAXA DE CONDOMINIO R$ 330,00 mensal
ÁREA 57,00M² + 10m² da vaga
ANDAR: primeiro
ELEVADOR: não
VALOR DE IPTU R$ inferior a R$ 900,00 ano
VAGAS DE GARAGEM 01 individual
LAZER: não
PAVIMENTOS 04
CENTRALIDADE: 7 km do centro
IDADE DE CONSTRUÇÃO: 20 anos - aproximado
TOPOGRAFIA: declive acentuado com relação a rua
MATRÍCULA3º. CRI **
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO: IBAPE GRUPO 1.3.2APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: bom estado

INFRA-ESTRUTURA		
Energia elétrica	(X) sim	( ) não
Rede telefônica	(X) sim	( ) não
Esgototratado	(X) sim	( ) não
Iluminação pública	(X) sim	( ) não
Pavimentação asfaltica	(X) sim	( ) não
SERVIÇOS NAS PROXIMIDADES		
Transporte coletivo	(X) sim	( ) não
Farmácia	(X) sim	( ) não
Escola	(X) sim	( ) não
Padaria	(X) sim	( ) não
Mercado	(X) sim	( ) não
Centralidade	(X) sim	( ) não
Diversos outros	(X) sim	( ) não

Acessibilidade

Principalmente o bairro pode ser acessado pela Av. Marechal Juarez Tavora e em especial pela Av. John Boyd Dunlop

OBS: Neste trabalho será considerado apenas o prédio para efeito de avaliação, excluindo-se equipamentos, instalações móveis e demais objetos.

RESUMO DESCRITIVO DO IMÓVEL E SITUAÇÃO

Trata-se de apartamento em edifício residencial vertical correspondente ao PADRÃO SIMPLES 1.3.2da tabela do Ibape, Edificação com três pavimentos satisfazendo a projcto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples. Estacionamento contendo vagas privativasdescobertas. Fachadas sem tratamentos especiais, pintadas a textura e látex.

Unidades constituídas de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, separada por parede. Caracterizada pela utilização de acabamentos econômicos, de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples nas áreas úmidas e laminado na sala e quartos
Paredes: pintura a látex sobre reboco, barra de azulejos ate o teto nas áreas molhadas.
Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
Esquadrias: alumínio
Estado de Conservação verificamosestar em bom estado de uso e conservação a unidade e o condominio em toda sua extenção e áreas comuns.

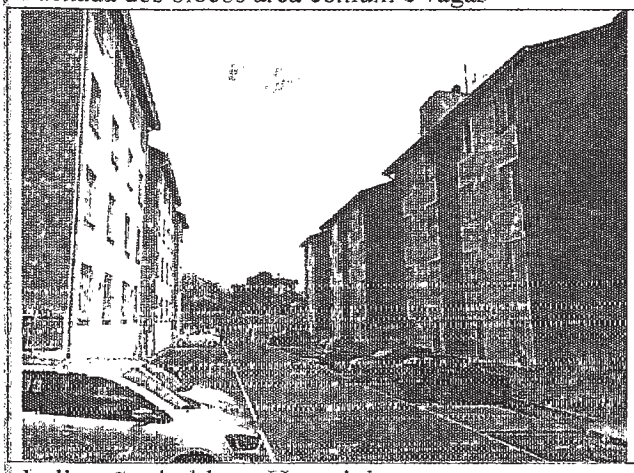
METODOLOGIA E CRITÉRIO AVALIATÓRIO

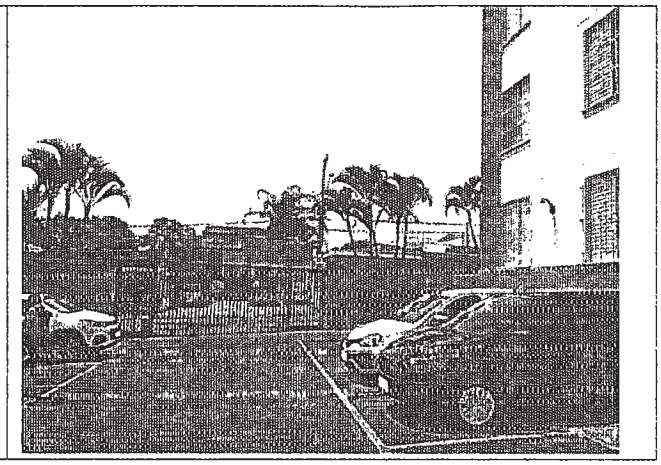
Conceitualmente praticado para trabalhos do gênero, representa as diretrizes para os trabalhos periciais conforme preconiza a *NBR 14.653-2* da *ABNT*, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, valendo-se de informações de proprietários e Corretores de Imóveis e imobiliárias, que segundo a convicção de cada um deles, por negócios efetivamente realizados, ou que reflete a experiência mercadológica desses profissionais, foi passado o valor do m² na região onde se localiza o Imóvel Avaliando, estes preços foram homogeneizados corrigindo distorções obtendo o valor resultante, tendo por base o mês de novembro de 2019.

NOTA: Não foram pesquisados e nem considerados quaisquer ônus, domínio, hipoteca, desapropriações, dívidas e demais pendências legais.

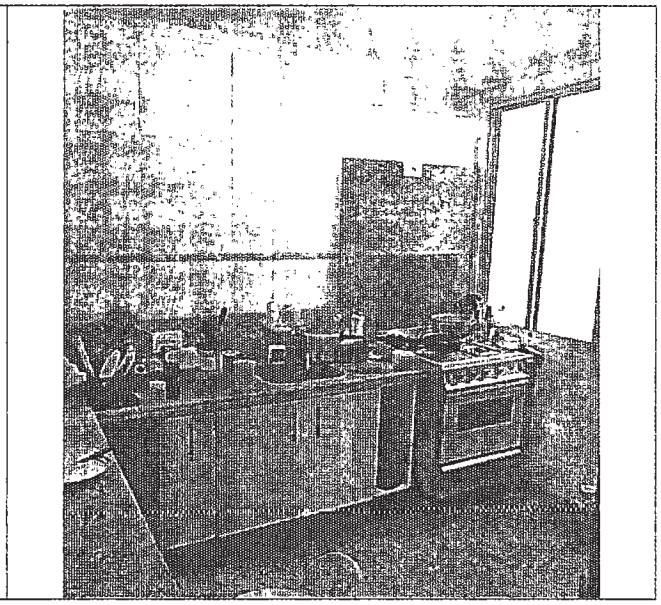
ROTEIRO FOTOGRAFICO DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Fachada dos blocos área comum e vagas

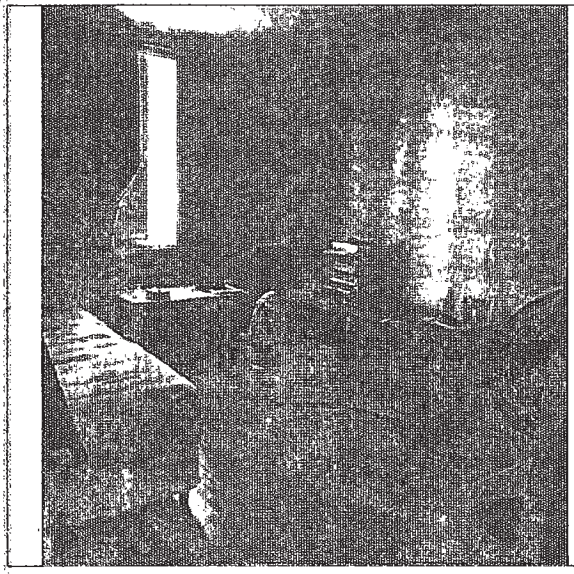


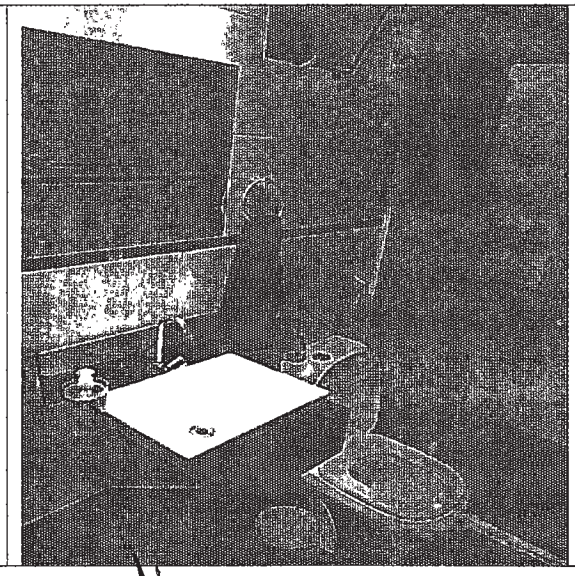


Indicação do bloco H cozinha

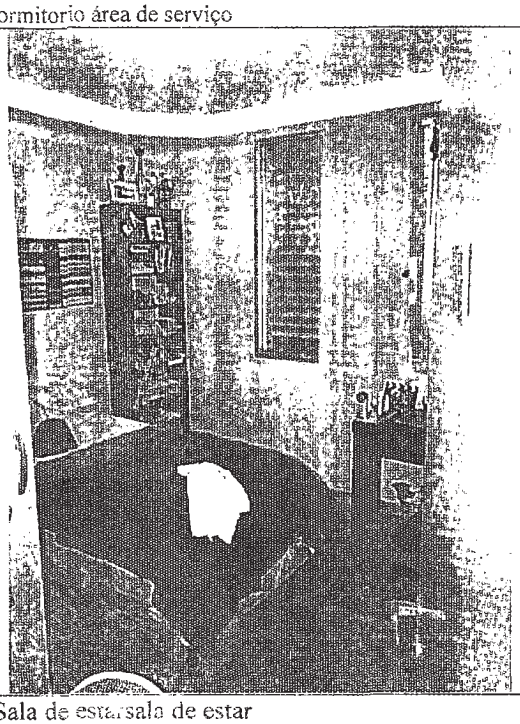


Dormitorio banheiro

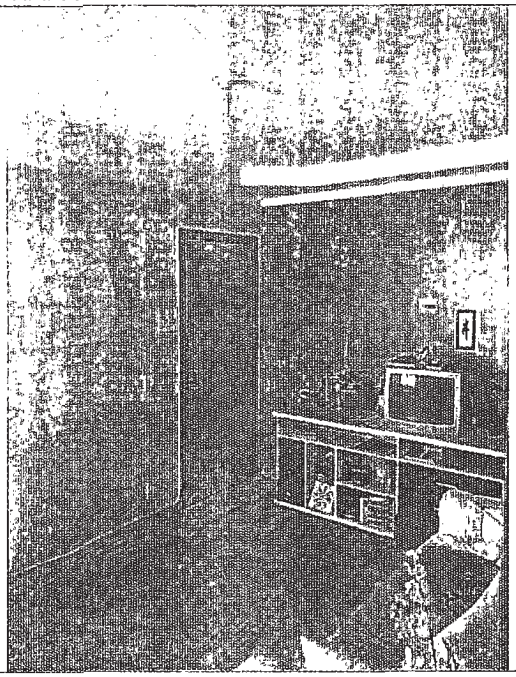


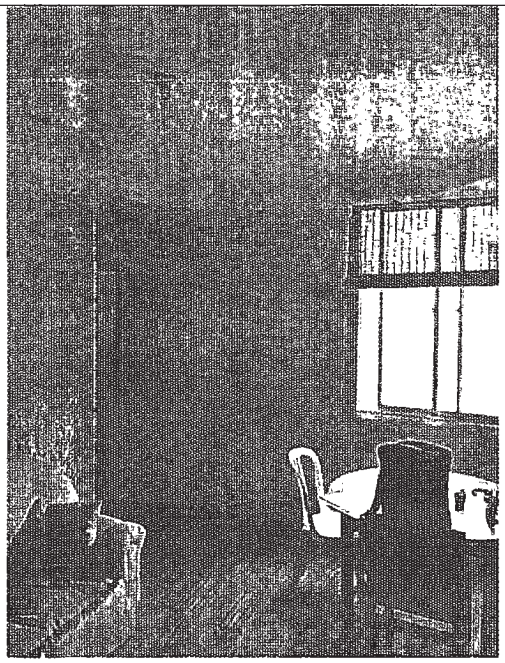


Segundo dormitorio área de serviço

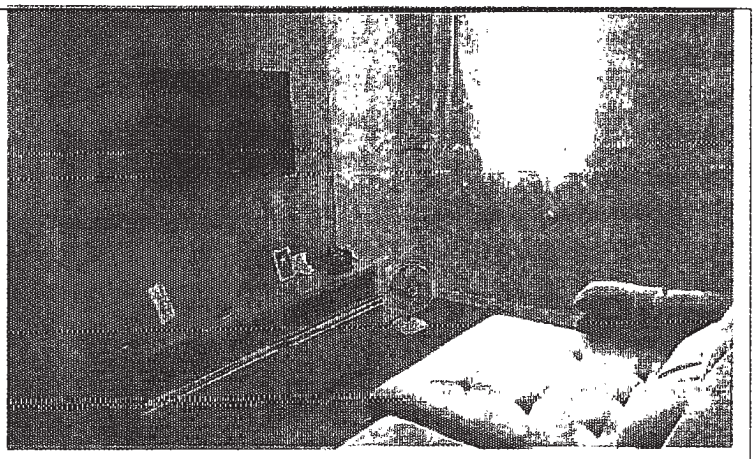
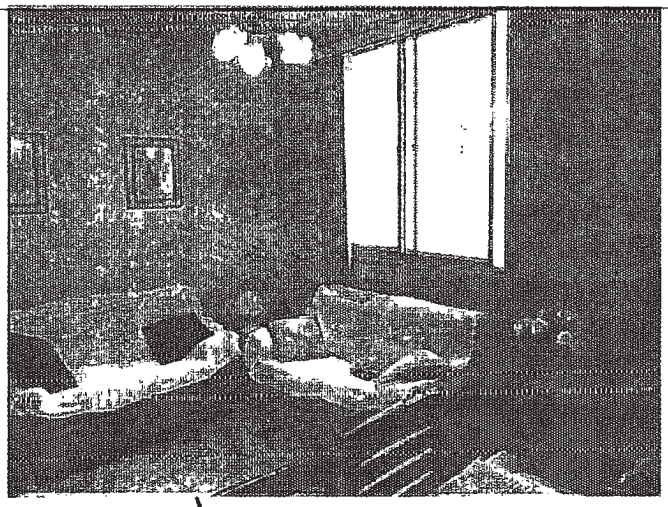


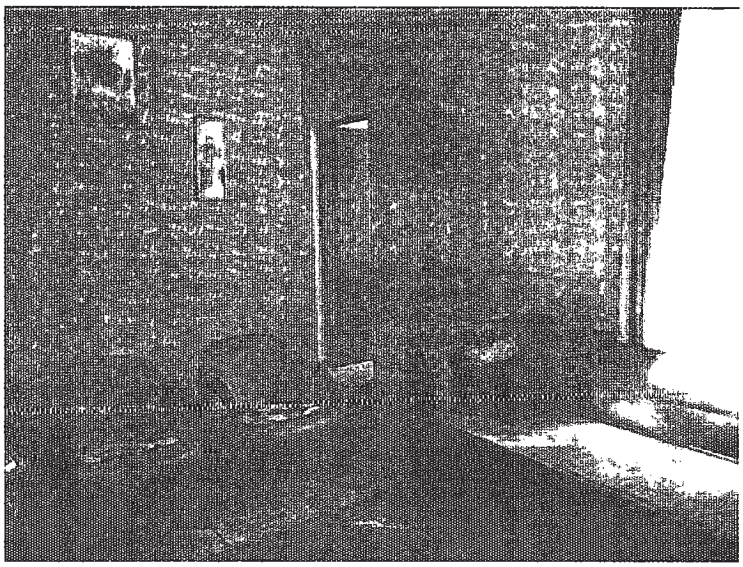
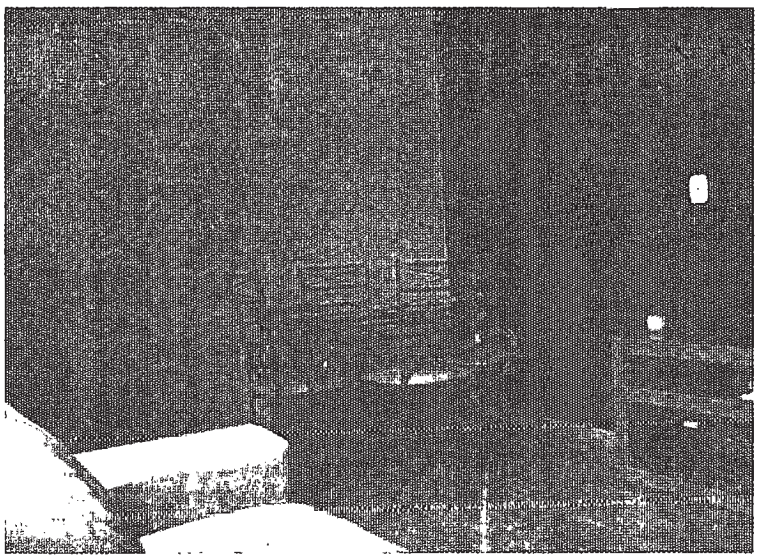
Sala de estar sala de estar





FONTE DE CONSULTA - IMÓVEIS REFERENCIAS

IMÓVEL REFERENCIAL I - R1 R. Ferdinando Panatoni, 400 – Jd. Pauliceia 2 dorm sl coz as wc Tx cond. R$ 330,00 IPTU R$ 900,00 a.a. Área de 57,00m² Vagas: 01 Idade aparente: 20 anos Estado de conservação: regular Anunciado por **R$ 220.000,00** Valor do metro quadrado **R$ 3.859,64/m²** Cod anuncio: ap 035 Informante Alvaro Filho F: 99744.5627	
IMÓVEL REFERENCIAL II - R2 R Antonio Rodrigues Moreira Neto 2 dorm sl coz as wc Tx cond. R$ 370,00 IPTU R$ 480,00 Área de 55,00m² Vagas: 01 Idade aparente: 25 anos Estado de conservação: regular Anunciado por **R$ 200.000,00** Valor do metro quadrado **R$ 3.636,36 /m²** Cod anuncio: ap 000048 Informante M2 Brokers imóveisF: 98215.3300	
IMÓVEL REFERENCIAL III - R3 R. Ferdinando Panatoni, 400 – Jd. Pauliceia 2 dorm sl coz as wc Tx cond. R$ 340,00 IPTU R$ 562,00 a.a. Área de 54,00m² Vagas: 01 Idade aparente: 20 anos Estado de conservação: regular Anunciado por **R$ 189.000,00** Valor do metro quadrado **R$ 3.859,64/m²** Cod anuncio: ap 032ª62b Informante imoveis Moloni f: 99559.4466	

IMÓVEL REFERENCIAL IV - R4 R. Ferdinando Panatoni, 400 – Jd. Pauliceia 2 dorm sl coz as wc Tx cond. R$ 365,00 IPTU R$ 300,00 a.a. Área de 63,00m² Vagas: 01 Idade aparente: 20 anos Estado de conservação: regular Anunciado por **R$ 199.000,00** Valor do metro quadrado **R$ 3.158,73/m²** Cod anuncio: ap 394b65 Informante imoveis Moloni f: 99559.4466	
IMÓVEL REFERENCIAL V - R5 Jd. Pauliceia 2 dorm sl coz as wc Tx cond. R$ 346,00 IPTU R$ 396,00 a.a. Área de 54,00m² Vagas: 01 Idade aparente: 30 anos Estado de conservação: regular Anunciado por **R$ 192.000,00** Valor do metro quadrado **R$ 3.555,55/m²** Cod anuncio: ap 19329 Informante Albuquerque e pupo imóveis f: 98226.4559	

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E FATORES

MÉDIA ARITIMÉTICA DOS REFERENCIAIS em R$

$$\overline{X} = \frac{\sum_{i=1}^{n} x_i}{n}$$

R$/m² Média = valor do m² do Imóvel Paradigma= 100% % Média

- A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) imóveis, enumerados a seguir, cujas características estão supra descritas nas amostras.
- O ajuste do (redutor) do "Fator de Oferta" de 10% face os imóveis estarem em oferta
- Para avaliação do imóvel objeto e identificação do chamado **Ideal Perfeito** foram eleitos os seguintes fatores de homogeneização:
- Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R$ 2.419,87 (média aritmética - 30%) e superiores à R$ 4.494,04 (média aritmética + 30%).

HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	Ff.	Ft.	Fa.	Fe.	Fi.c.	Fv./Ft.	VU/m² Hom.
1	R$ 4.000,00	0,9000	1,0000	0,9474	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 3.410,53
2	R$ 3.636,36	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2496	1,0000	R$ 4.089,57
3	R$ 3.436,36	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 3.092,73
4	R$ 3.158,73	0,9000	1,0000	0,9474	1,0000	1,0000	1,0000	R$ 2.693,24
5	R$ 3.555,56	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2496	1,0000	R$ 3.998,89

Legenda:
F.f. = Fator Oferta
F.t. = Fator Transposição
F.a. = Fator Andar
F.e. = Fator Equivalência (Padrão construtivo)
F.i.c. = Fator idade / conservação
F.v. / F.t. = Fator Vaga ou Terreno

Somatório = R$ 17.284,76
Média Geral = R$ 3.456,95

Valor Unitário Homogeneizado = R$ 3.456,95

Limite Inferior (-30%) = R$ 2.419,87
Limite Superior (+30%) = R$ 4.494,04

Determinação do Valor do Imóvel => VI

VI =	Area Útil (m²)	X	Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)				
Valor Área averbada construída =	57,00	X	R$	3.456,95	=	R$	197.046,26
Valor do Terreno =		X	R$	-	=	R$	-
Valor Área não averbada =	-	X	R$	-	=	R$	-
Valor da Vaga =	-	X		1728,478			0
Valor Total =						**R$**	**197.000,00**

Valor por extenso : (cento e noventa e sete mil reais)

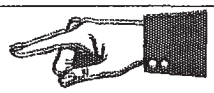
Campinas, 05 de Dezembro de 2019

X

RESULTADO TÉCNICO E CONCLUSÃO DA PERÍCIA

Realizadas vistorias ao Imóvel avaliando, pesquisas ao mercado imobiliário local, lançando mão de consultas às fontes mencionadas, que serviram para convicção dos valores, por se assemelharem em suas características, perfis situação socioeconomica, tratamos as informações obtidas aplicando-se fatores de transposição e correção, consubstanciadas com normas da ABNT e técnicas de avaliações do CAAVI/2009 que contribuíram para a formação do valor global aproximado de:

Valor Total R$ 197.000,00
(cento e noventa e sete mil reais)



O presente trabalho trata-se de um laudo de avaliação ***expedito,*** que se louva em informações obtidas na região, adequadas para produzir com maior precisão a realidade do mercado local, também, pelo *"feeling"* de quem esta a subscreve, prever-se-a uma possível variação de (+5%) ou (-5%) nos valores acima expressos diante dos interesses inerentes ao mercado.

Variável até +5% = R$ 206.850,00

Valor médio encontrado R$ 197.000,00
Variável até -5% = R$ 187,150,00

ENCERRAMENTO

ESTE PERITO espera haver prestado as informações suscitadas por esse Egrégio Juízo e dá seu Múnus Pericial por Encerrado, submetendo-o portanto, á sua análise e interpretação, sempre colocando-me á inteira disposição para outros esclarecimentos que julgar pertinentes.

Este Laudo é composto por 11 páginas

REQUER de Vossa Excelência, aproveitando o ensejo, a Liberação da Guia de Recolhimentos dos honorários periciais.

Campinas, 05 de dezembro de 2019.

MAX ROLI DE CICCO
Perito Judicial
Conpej 200.1466
Creci/SP 61.480