

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CAMPINAS – SP

PROCESSO 4015774-97.2013.8.26.0114

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, infra-assinado, Engenheiro Civil, registrado no CREA/SP da 6ª Região sob o número 060.501184-4, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que são interessados **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INÊS JORGE e ENGENASA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, tendo procedido aos estudos, vistorias, diligências, pesquisas e cálculos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

L A U D O

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 060501186-4

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente trabalho fazer a avaliação do imóvel localizado na cidade de Campinas, à Avenida Marechal Carmona nº 462 – apartamento 33 – 3º andar – Condomínio Edifício Inês Jorge, conforme o R. despacho de fls. 233.

2 – VISTORIA

A vistoria foi realizada às 9:00 hs do dia 02 de março de 2021, tendo sido previamente comunicada às partes.

O Edifício Inês Jorge localiza-se no município do Campinas/SP à Avenida Marechal Carmona nº 462, bairro Vila João Jorge, sendo a unidade avalianda localizada no 3º andar sob o nº 33. O quarteirão é completado pelas ruas dos Guaiazes, Engenheiro Monlevade e Dr. Gabriel Penteado. Esta região do bairro possui todos os melhoramentos público tradicionais, como rede de iluminação elétrica pública e domiciliar, pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, telefone, possuindo, ainda, bares, restaurantes, farmácias, hospital além de outros comércios.

A imagem a seguir, via satélite, obtida junto ao *Google Earth*, mostra a localização do imóvel avaliando.

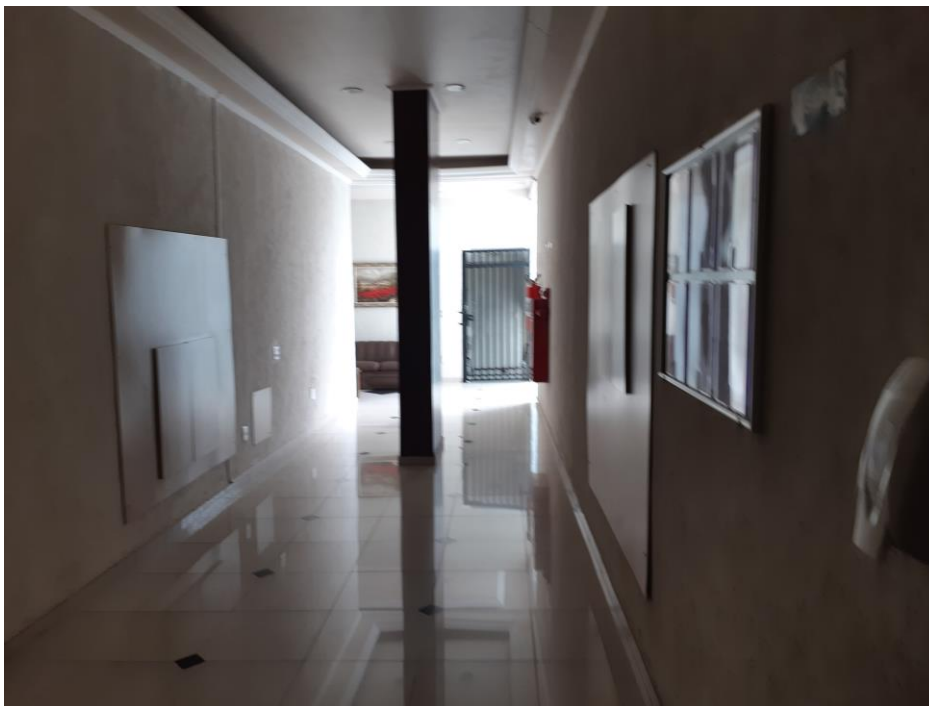
A tall, multi-story building with a light-colored facade and many windows, some with balconies. The building is situated on a street with parked cars and a small tree in front. The sky is overcast.

Avenida Fernando Fernandes, 800 lj 8 – Taboão da Serra - SP – ☎ (11) 4137-3274

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Detalhe da fachada do edifício.

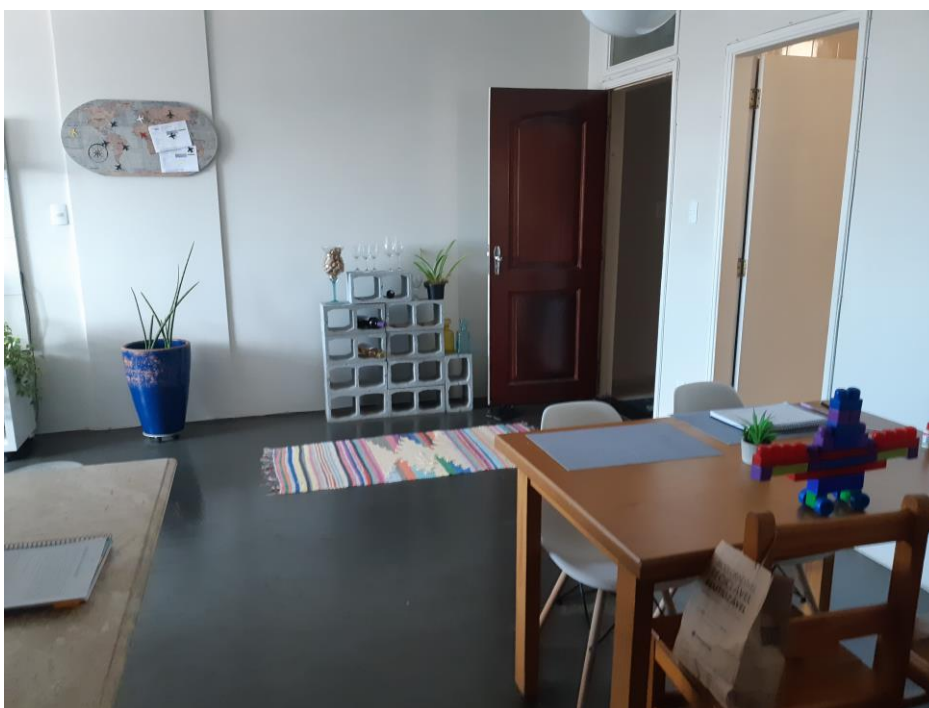


Detalhe do saguão do Edifício Inês Jorge

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Elevadores “social” e de “serviço”



Sala com dois ambientes – vista 1

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Sala com dois ambientes – vista 2



Cozinha

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Área de serviço



Banheiro de serviço

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

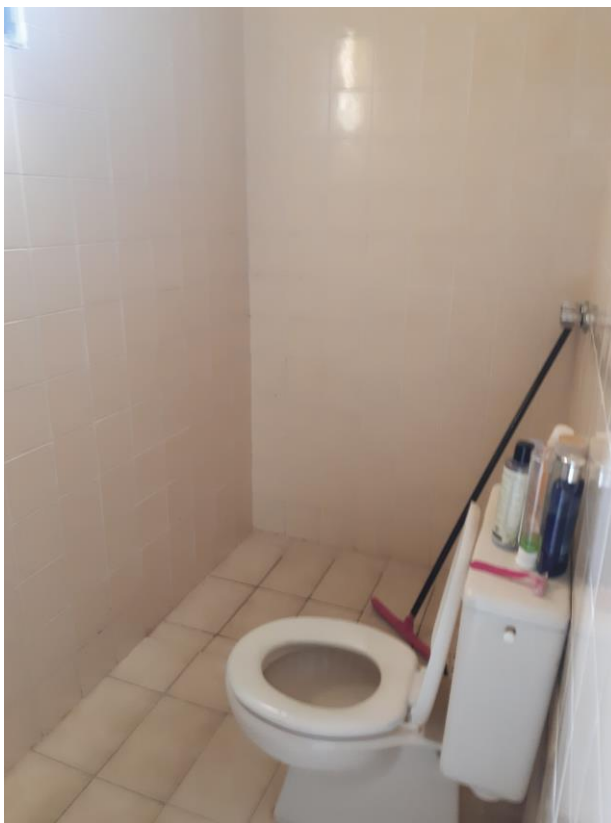


Dormitório da suíte



Parede do dormitório da suíte: sinais de infiltração
na parede que divisa com o banheiro social

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Banheiro da suíte. Não há box no chuveiro



Vista do segundo dormitório

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4



Vista do terceiro dormitório



Vista do banheiro social. Não há box no chuveiro

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 060501186-4

A unidade nº 33 é objeto da matrícula nº 62.374 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas (fls. 173/179). Na matrícula as unidades não estão individualizadas, sendo que a edificação não possui “habite-se” emitido pela prefeitura municipal. O apartamento possui sala com dois ambientes, cozinha, área de serviço com tanque, banheiro de serviço, três dormitórios, sendo uma suíte (quarto com banheiro privativo) e banheiro social. Possui área útil de 78,25 m², área comum de 29,02 m² totalizando 107,27 m². À unidade corresponde uma vaga de garagem no subsolo em local indeterminado, a qual possui 11,50 m² de área útil, 1,16 m² de área comum, totalizando 12,66 m². O estado de conservação é regular, havendo sinais de vazamento/infiltração na parede do dormitório da suíte que divisa com o banheiro social. A pintura de uma maneira geral está desgastada. O piso do apartamento é cerâmico na cozinha, banheiros e área de serviço, enquanto que no restante do apartamento é cimentado pintado. Não há boxes nos chuveiros dos banheiros.

3 – AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel objeto do presente trabalho será realizada através da aplicação do método comparativo direto, que consiste basicamente, na determinação do valor do imóvel, através do conhecimento dos preços de outros imóveis na mesma região geoeconômica, devidamente homogêneos. Para tanto foi elaborada uma pesquisa com seis elementos comparativos, todos no mesmo edifício em que se encontra o imóvel

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

avaliando, juntada no anexo 01, baseada em informações obtidas em imobiliárias que trabalham na região, bem como com o porteiro do prédio.

A homogeneização teve seus parâmetros descritos na referida pesquisa, resultando em no valor R\$ 268.000,00 por unidade, tendo como base o mês de março/2021.

$$V_{\text{unidade 33}} = \text{R\$ } 268.000,00 - \text{março/2021}$$

(Duzentos e oitenta e cinco mil Reais)

4 – QUESITOS DO AUTOR – fls. 235

1 – O prédio onde se localiza o apartamento e box de garagem está concluído?

Resp: Sim, o prédio encontra-se concluído.

2 – Se concluído, já possui Certificado de Conclusão de Obra - CCO (habite-se) e C.N.D. da Receita Federal/INSS?

Resp: Não, não possui.

3 – Se positivo, já foi regularizado junto ao 3º Registro de Imóveis de Campinas, ou seja, foram averbados o Certificado de Conclusão de Obra - CCO, CND da Receita Federal/INSS, bem como registrada sua instituição, especificação e convenção de condomínio, com individualização e numeração das matrículas?

Resp: A resposta foi negativa.

4 – Os valores do apartamento e box de garagem, tendo em vista a falta de

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO**ENGENHEIRO CIVIL****CREA 060501186-4**

regularização (expedição e averbação do CCO, CND, instituição, etc.), sofrem uma desvalorização no mercado imobiliário? Se positivo, qual a estimativa dessa desvalorização em porcentagem?

Resp: Sim, caso comparados com os absolutamente regularizados em outro edifícios. A porcentagem não foi calculada, por não fazer parte do escopo deste trabalho.

5 – Quais seriam os valores de mercado, para os imóveis, tendo em vista também, a retração no mercado imobiliário quanto a compra e venda de imóveis?

Resp: R\$ 268.000,00 – base março/2021

6 – Qual o método utilizado para apuração dos valores do apartamento e box de garagem?

Resp: Método Comparativo Direto.

5 – CONCLUSÃO

Após as diligências, pesquisas e cálculos realizados e aqui demonstrados, conclui-se que o valor de mercado do apartamento nº 33 incluso na matrícula 62.374, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, localizado na Avenida Marechal Carmona nº 462, Edifício Inês Jorge, em março de 2021 é:

V_{unidade 33} = R\$ 268.000,00

Duzentos e sessenta e oito mil Reais

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 060501186-4

6 – ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em 14 (quatorze) folhas, de um só lado, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada. Acompanha o laudo um anexo contendo a pesquisa e homogeneização de comparativos.

Campinas, 03 de março de 2.021



Engº Mário Fernandes Braga Filho