

02- VISTORIA

No dia 14 de novembro de 2018, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, sito à Rua Nelson Noronha Gustavo, n.º 32, Vila Teixeira – Campinas/SP, acompanhado pela requerida e com o conhecimento do patrono da autora. O local é de fácil acesso e possui todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis.



03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 18 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

O critério utilizado é o orientado pela NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou seja, Método Evolutivo, Grau de Fundamentação II.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma residência tipo popular, construída em terreno de 14,50 metros de frente para a Rua Nelson Noronha Gustavo – 10,00 metros nos fundos – 21,50 metros da frente aos fundos do lado direito e 18,50 metros do lado esquerdo, com área total de 242,00 m², contendo pequena varanda, sala, dois dormitórios de frente para a sala, mais um dormitório de frente para o corredor, banheiro social com azulejo até 1,80 metros, box sem porta, cozinha e área de serviço, lajotada, menos na cozinha que tem forro tipo ripado, piso cerâmico em toda casa, e no lado externo, uma cobertura em fibrocimento, com área construída de 98,00 m², em bom estado de conservação, visto que realizada recentemente uma reforma no telhado interno com madeiramento e telhas novas, rufos e vitrô novos e pintura da casa toda, executada recentemente, matrícula n° 53.091, do 3° CRIC e Certidão de IPTU em anexo, construída em 1978.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do terreno A = 242,00 m²

Para avaliação do terreno nos é recomendado por diversos julgados, o Método Comparativo (determinação de valor através da comparação com outros imóveis), desde que ocorram:

- Identidade de condições e características;
- Preço conhecido no mercado imobiliário local;
- Dos preços com ofertas reais e atuais.

Para critério utilizado e perfeitas aferições procedem à necessária homogeneização de todos os dados colhidos de imóveis semelhantes, na mesma localidade, região ou município, com valores de mercado atualizados, tudo para as devidas comparações, quanto às diferenças existentes em relação ao aproveitamento, localização etc.

3.2.2- Análise dos elementos pesquisados.

3.2.2.a- Tratamento dado à pesquisa.

3.2.2.b- Fator de oferta.

Procedemos um desconto em torno de 10,00 % sobre o preço empregado, atendendo à natural elasticidade dos negócios imobiliários.

3.2.2.c- Fator Testada.

A correção da testada será feita através da raiz quarta da relação entre a testada efetiva do terreno e a de referência da zona.

$$T = (a/ar)^{1/4} \text{ para os limites } ar < a < 2ar.$$

No caso, testada de referência = 10,00 – adotaremos então:

$$\text{Fator testada} = 1,00$$

3.2.2.d- Fator localização.

Quando houver necessidade de pesquisas em áreas vizinhas e similares, deverá ser feita correção dos valores para comparação ao valor efetivo. Adotado = FL = 1,00.

3.2.2.e- Fórmula para Avaliação.

ANEXO I

Do terreno:

$$q = \frac{\text{R\$1.120,00} + \text{R\$889,00} + \text{R\$975,00} + \text{R\$912,00} + \text{R\$1.200,00} + \text{R\$902,00}}{6}$$

$$q = \text{R\$ } 999,66/\text{m}^2$$

Adotando a teoria estatística das pequenas amostras ($n < 30$) com a distribuição T de Student, para grau de confiabilidade 70,00 % consideramos como intervalo tolerável 30,00 % em torno de média, teremos então:

Limite Superior: R\$ 1.300,00

Limite Inferior : R\$ 700,00

Homogeneizando:

$$V_t = \text{R\$ } 999,66/\text{m}^2 \times 242,00 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$V_t = \text{R\$ } 217.726,00$$

3.2.3- Da Construção $A_{\text{constr.}} = 98,00 \text{ m}^2$

Para avaliação da área construída do imóvel adotaremos o Método dos Custos Unitários Básicos (NBR 12721).

Adotamos o Custo Unitário PINI de Edificações encontrado na Revista Construção e Mercado/SP.

Padrão – residência popular.

Mês de Referência – outubro/2018

Fator Conservação

Fator BDI/Com.

R\$ 1.368,25/m²

IPTU - $K_2 = 0,65$

Adotado $K_2 = 0,85$

$K_3 = 1,40$

Daí teremos:

$$V_r = R\$ 1.368,25/m^2 \times 98,00 m^2 \times 0,85 \times 1,40$$

$$V_r = 159.565,00$$

Portanto:

$$V = V_t + V_r$$

$$\underline{V = R\$ 377.291,00}$$

Para as benfeitorias realizadas teremos pela Revista Construção Mercado:

$$\begin{aligned} \text{Cobertura} &= 8,00\% \text{ (total)} \\ \text{Caibros e ripas} &= 3,00\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Pintura} &= 4,00\% \text{ (total)} \\ \text{Uma demão + eventuais + rufos} &= 3,00\% \end{aligned}$$

Teremos um valor de:

$$V_B = R\$ 377.291,00 \times 6\% = \underline{R\$ 22.637,00}$$

04- CONCLUSÃO:

Avalio o imóvel residencial, situado à Rua Nelson Noronha Gustavo, nº 32, Vila Teixeira – Campinas/SP, matrícula nº 53.091, do 3º CRIC, em R\$ 377.291,00 (trezentos e setenta e sete mil duzentos e noventa e um reais), e as benfeitorias realizadas no imóvel, que pela informação da atual inquilina, Tatiana, realizadas pela autora, em R\$ 22.637,00 (vinte e dois mil seiscentos e trinta e sete reais).

Nada a mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo Pericial, que vai com todas as suas folhas rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

Não obstante, este Perito prestará, tanto quanto seja necessário, quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, ao completo entendimento do Processo em Curso.

Campinas, 28 de novembro de 2018.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D
CPF 820.440.668-15

ANEXO I

Vista da fachada do imóvel



Vista da fachada interna

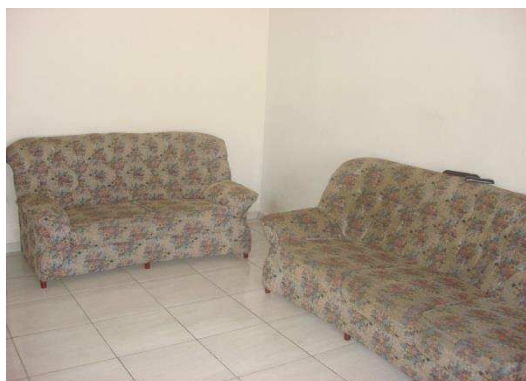


Vistas internas do imóvel

Dormitório



Sala



Vistas do banheiro



Copa/Cozinha



Vista do outro dormitório



Vista do quintal



Vista da cobertura nos fundos



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:



BAIRRO	: Vila Teixeira	TE2305
ENDEREÇO	: Av. Adão Focesi	
ÁREA	: 250,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 280.000,00	R\$ 1.120,00/m ²
FONTE	: D Lange Imóveis	Tel. (19) 3322 3800

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:



BAIRRO	: Vila Teixeira	TE457
ÁREA	: 225,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 200.000,00	R\$ 889,00/m ²
FONTE	: Matoso e Pimenta	Tel. (19) 3365 2552

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:



BAIRRO	: Vila Teixeira	TE226132
ENDEREÇO	: próximo ao Colégio Segalho	
ÁREA	: 205,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 200.000,00	R\$ 975,00/m ²
FONTE	: Provectum Imóveis	Tel. (19) 3112 1511

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 04:


BAIRRO	: Vila Teixeira	TE1696
ÁREA	: 285,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 260.000,00	R\$ 912,00/m ²
FONTE	: Matoso e Pimenta	Tel. (19) 3365 2552

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 05:


BAIRRO	: Vila Teixeira	TE0078
ENDEREÇO	: Av. Barão de Monte Alegre	
ÁREA	: 250,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 300.000,00	R\$ 1.200,00/m ²
FONTE	: Villa Imóveis	Tel. (19) 3325 7400

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 06:

BAIRRO	: Vila Teixeira	TE003334
ENDEREÇO	: ótima localização	
ÁREA	: 383,00 m ²	
FRENTE	: 10,40 metros	
PREÇO	: R\$ 345.500,00	R\$ 902,00/m ²
FONTE	: Villa Imóveis	Tel. (19) 3325 7400

ANEXO III

14/11/2018

Capa Carnê

 Prefeitura Municipal de Campinas Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2018		Data: 14/11/2018 Hora: 11:18
Identificação do Imóvel		
Código Cartográfico: 3414.14.54.0295.01001 Tipo do Imóvel: Predial Código Anterior: 02-012715400 Localização: RUA NELSON DE NORONHA GUSTAVO, 32 / VILA TEIXEIRA Quartirão/Quadra: 06099-E Lote/Sublote: 004-		
Dados do Terreno		
Área do Terreno: 242,00 Valor do Metro 2: R\$ 699,65 / UFIC 206,3503 Fatores de Correção: 0,9987 FG / FP / FV / FA / FB: Não / Sim / Não / Não / Não FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não Valor do Terreno: R\$ 169.103,84 / UFIC 49.874,3126 Frente: 14,50		
Dados Gerais da Edificação		
Fatores de Correção: 1 FV / FB: Não / Não FC / FL: Não / Não Área Total Construída: 98,00 Valor Total da Construção: R\$ 45.630,04 / UFIC 13.457,8062		
Dados da Edificação		
Área Construída: 98,00 Valor Metro 2 Construção: R\$ 679,73 / UFIC 200,4738 Ano de Depreciação: 1978 Fator de Depreciação: 0,685 Valor da Construção: R\$ 45.630,04 / UFIC 13.457,8062 Tipo Padrão Construção: RH-2-0		
Dados Tributários		
Exercício: 2018 Valor Venal do Imóvel: R\$ 214.733,88 / UFIC 63.332,1188 Alíquota: 0,6000% Valor do IPTU: R\$ 983,50 / UFIC 290,0681 Valor do IPTU com Limitador: R\$ 228,01 / UFIC 67,2477 Valor da Taxa de Lixo: R\$ 308,85 / UFIC 91,0910 Número de Parcelas: 7 Valor das Parcelas: R\$ 76,69 / UFIC 22,6198 Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas Imunidade: Motivos de Imunidade Dt. Vencimento 1ª Parcela: 09/02/2018		
(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Enclavado (FL) Fator Loteamento (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área		

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/iptu/capaCarnê.html>

1/1