**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

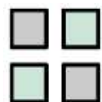
CREA 5.062.124.356/D

**EXMO. SRº. DRº. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE CAMPINAS – SP**

Processo : 1046120-09.2018.8.26.0114
Cartório : 4º Ofício Cível
Ação : Despesas Condominiais
Requerente : Condomínio Residencial Takanos 3
Requerido(a) : Cilene Sodre

LUCAS ANASTASI FIORANI, Engenheiro Civil, inscrito no **CREA** sob o nº **5.062.124.356/D**, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

LAUDO



RESUMO DA AVALIAÇÃO



Valor Total: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)

Válido para **março de 2021**

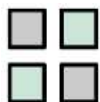
Endereço: Rua do Hipismo, nº 190, Cond. Res. Takano 3, Amarais –
Campinas - SP

Unidade: apartamento nº 14, Bloco 01

Área privativa: 49,08 m²

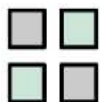
Vagas de garagem: 01 (uma)

Matrícula: nº 141.521, do 2º O. R. I. de Campinas/SP



Sumário

1.	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2.	FINALIDADE DA PERÍCIA	5
3.	VISTORIA.....	5
3.1	FOTOGRAFIA AÉREA	6
3.2	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
3.3	CADASTRAMENTO FISCAL	7
3.4	FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO	8
3.5	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
3.6	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
3.9.1	EMPREENHIMENTO	9
3.9.2	UNIDADE AUTÔNOMA AVALIANDA	10
4.	O CONSTATADO NO LOCAL.....	10
5.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....	21
5.1.	CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS	21
5.2.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO APARTAMENTO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES	22
6.	CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	41
6.1.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	41
6.2.	PESQUISA DE MERCADO	42
6.3.	CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL	48
6.3.1.	CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (SEM APLICAÇÃO DE FATORES).....	48
6.3.2.	CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FL)	49
6.3.3.	CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO (FPC)	50
6.3.4.	CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Fob)	51
6.3.5.	CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL AVALIANDO (COM APLICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES).....	52
6.4.	VALIDAÇÃO DO CONJUNTO DE FATORES	53



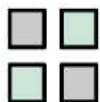
6.5. SANEAMENTO DA AMOSTRA	56
6.6. MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA – MATRIZ DE UNITÁRIOS E GRÁFICO DE DISPERSÃO	58
6.7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES	59
6.8. GRAU DE PRECISÃO	61
6.9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	62
7. CONCLUSÕES	64
8. ENCERRAMENTO.....	65

1. NFORMAÇÕES INICIAIS

O laudo refere-se a uma **AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS**, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS 3**, em face de **CILENE SODRE**, a qual está em curso na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS – SP**. Autos: **1046120-09.2018.8.26.0114**.

A Requerente solicita execução de despesas condominiais, com o objetivo de dar quitação às despesas de condomínio da qual a Requerida é a responsável e estaria inadimplente.

Este signatário foi nomeado para proceder à **avaliação do imóvel penhorado**, objeto da **matrícula nº 141.521**, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas - SP, qual seja, **apartamento 14**, localizado no 1º pavimento do **Condomínio Residencial Takanos 3**, situado na **Rua do Hipismo, nº 190, Amarais, Campinas - SP**, com área privativa de **49,08 m²** e **01 (uma) vaga de garagem**.



2. FINALIDADE DA PERÍCIA

A perícia tem por finalidade avaliar o valor atual de mercado do imóvel penhorado, que é o **apartamento 14**, localizado no 1º pavimento do Bloco 01, **Condomínio Residencial Takanos 3**, situado na **Rua do Hipismo, nº 190, Amarais, Campinas - SP**, com área privativa de **49,08 m²** e **01 (uma) vaga de garagem**, objeto da matrícula nº 141.521, do 2º O. R. I. de Campinas/SP.

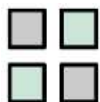
O valor de mercado será apurado para a data-base da pesquisa imobiliária, a qual foi realizada na região, e da avaliação do imóvel sub judice, qual seja: **março de 2021**.

3. VISTORIA

A reprodução parcial do guia da cidade (extraída de <http://maps.google.com.br>), abaixo apresentada, melhor ilustra a localização do imóvel e de seu entorno.

Figura 1 - Ilustração da localização do imóvel avaliando e seu entorno



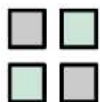


3.1 FOTOGRAFIA AÉREA

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra de maneira detalhada a situação do local.

Figura 2 - Fotografia aérea com indicação da área ocupada pelo *Condomínio Residencial Takanos 3 – Bloco 01*, onde se localiza o imóvel avaliando.





3.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública etc.

3.3 CADASTRAMENTO FISCAL

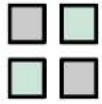
De acordo com o Código Cartográfico, fornecido pela Prefeitura Municipal de Campinas, o imóvel avaliando está inscrito no nº **3144.53.01.0530** e possui a seguinte situação:

- Zoneamento..... ZM1
- Ocupações..... CSEI, HCSEI, HMV, HMH, HU
- Usos..... CABI, SRF, CAMI, CVBI, SBI, SMI, EBI, EMI, UP, UR

Figura 3 – Zoneamento com destaque para o lote ocupado pelo Condomínio.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS ANASTASI FIORANI, sob o número WCAS21704018013. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046920-07.2020.8.26.0114 e código 307819000.



3.4 FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

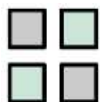
As fotos a seguir ilustram a situação do condomínio e de seu entorno.

Foto 1 - Vista geral do acesso ao Condomínio Residencial Takanos 3.



Foto 2 - Vista geral da Rua do Hipismo, que dá acesso ao Condomínio.





3.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

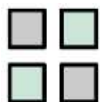
O local onde se situa o imóvel avaliando está posicionado na região Norte da Cidade de Campinas, a qual tem características de uso misto, é composta por edificações de renda média e alta e tem atividades econômicas intensas com infraestrutura consolidada.

3.6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.9.1 EMPREENDIMENTO

O empreendimento, denominado *CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS 3*, é composto por 12 (doze) torres de uso residencial, com portaria de entrada, hall de entrada, salão de festas, quadra poliesportiva, bicicletário e vagas de garagem.

Conforme verificado durante a vistoria, trata-se de uma edificação de padrão simples.



3.9.2 UNIDADE AUTÔNOMA AVALIANDA

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 14, que está situado no 1º pavimento do Bloco 01, possuindo 01 (uma) vaga de garagem.

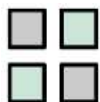
De acordo com a matrícula nº 141.521, do 2º O.R.I. de Campinas - SP, acostada aos autos, observa-se que a unidade possui uma área privativa de 49,08 m², área comum do edifício de 40,22 m², perfazendo área total construída de 89,30 m², a qual corresponde a uma fração ideal de 0,6250% do terreno do condomínio.

Nos termos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Índice Unidades Padronizadas - 2019”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, o imóvel está classificado como “**Apartamento de Padrão Simples, sem Elevador**”, com idade aproximada de **7 (sete) anos e estado de conservação “e: necessitando de reparos simples”**:

- **Classe** 1 – Residencial
- **Grupo/Tipo** 1.1 – Apartamento
- **Padrão Construtivo** 1.1.2 – Padrão Simples, sem Elevador

4. O CONSTATADO NO LOCAL

Preliminarmente, o signatário deve deixar consignado que, nos termos do Art. 474, do Novo Código de Processo Civil, os representantes das partes foram convidados para comparecer à vistoria.



Em vistoria, verificou-se que o imóvel avaliando é composto por sala para dois ambientes, banheiro social, dois dormitórios, cozinha e área de serviços, tendo instalações elétricas e hidráulicas completas e peças sanitárias em estado regular.



Foto 3 - Vista geral da fachada do Empreendimento.



Foto 4 - Vista geral da portaria do Empreendimento.

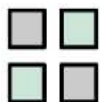


Foto 5 - Vista geral da quadra poliesportiva do Empreendimento.



Foto 6 - Vista geral do bicicletário do Empreendimento.

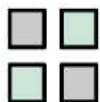


Foto 7 - Vista da área de circulação externa do Empreendimento.



Foto 8 - Vista geral das vagas de garagem do Empreendimento.

Este documento é propriedade intelectual de Lucas Fiorani Engenharia e Projetos Ltda. Para obter mais informações, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046920-07.2020.8.26.0114 e código K37HFFDM.

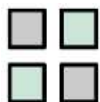


Foto 9 - Vista geral do Bloco 01.



Foto 10 - Vista da entrada do Bloco 01.

Este documento é propriedade intelectual de Lucas Anastasi Fiorani, Engenheiro Civil, sob o número WCAS21704018013. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046920-69.2020.8.26.0114 e código 3371E1E0M.

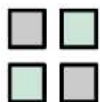


Foto 11 - Vista geral da escada de acesso ao apartamento avaliando.



Foto 12 - Vista geral da porta de entrada do apartamento avaliando.

Este documento é propriedade intelectual de Lucas Fiorani Engenharia e Projetos Ltda. Para obter mais informações, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046920-69.2020.8.26.0114 e código K3JHEFDN.

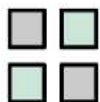


Foto 13 - Vista geral da sala de estar do apartamento avaliando.

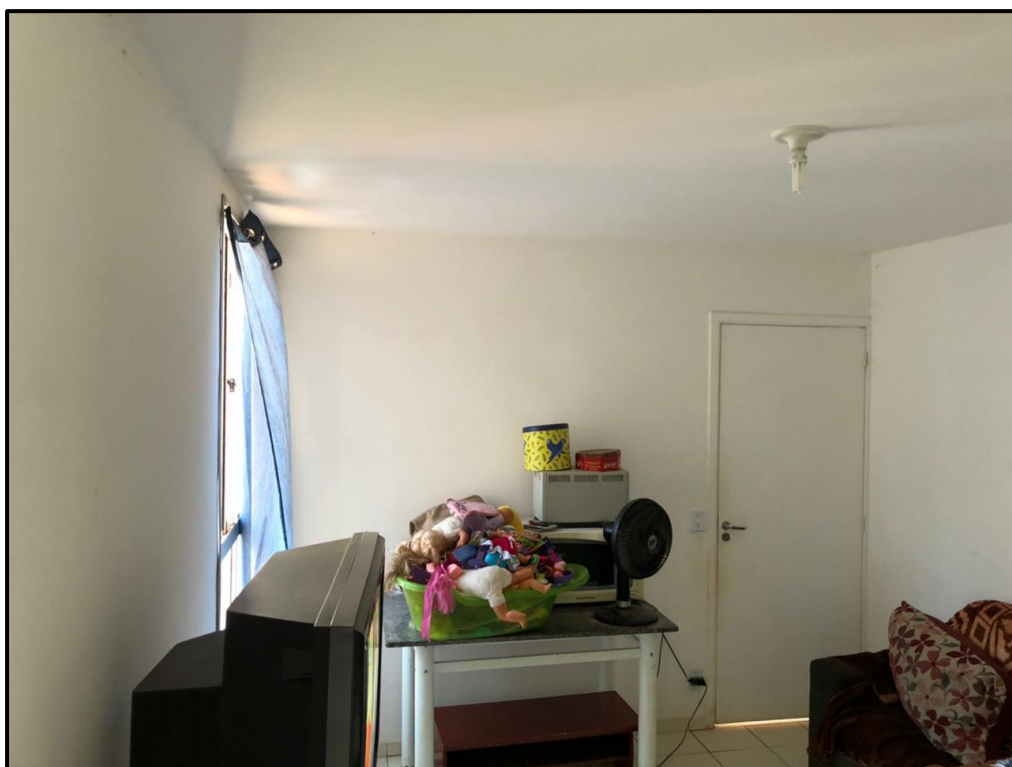


Foto 14 - Vista geral da sala de jantar do apartamento avaliando.