**ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR**
**Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D**

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO

PROCESSO N.º 0000794-53.2001.8.26.0659

659 FVIN.21.00005684-4 020921 1612 SOA

**ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR**, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, em que são interessados **CONDOMÍNIO ESTANCIA MARAMBAIA** contra **CARLOS ROBERTO JOSE**, tendo entregue seu laudo em cartório, "permissa vênia" vem requerer a V.Excia., o levantamento de meus **Honorários Definitivos**, no valor de **R$ 4.730,00 -** depositados às fls. 619 dos autos, com a expedição da competente guia de levantamento, com M.L.E. em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Campinas, 19 de Agosto de 2021.

**ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR**
**- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -**



Scanned with CamScanner

# ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo** *(padrão CNJ)*: **0000794-53.2001.8.26.0659**

**Nome do beneficiário do levantamento:** Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

**CPF/CNPJ:** 025.114.258-23

**Tipo de Beneficiário:**

**( ) Parte**

**( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____**

**( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____**

**(X) Terceiro – Perito Judicial – Crea nº 060.120.786-91 D**

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial

(**X**) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 619**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$ 4.730,00**

**Tipo de levantamento:**

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(**X**) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( ) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior

CPF/CNPJ do titular da conta: 025.114.258-23

Banco: Banco do Brasil Código do Banco: 001

Agência: 4053

Conta nº: 12.652-7 Tipo de Conta: (**X**) Corrente ( ) Poupança

**Observações:**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. ENGº



Scanned with CamScanner

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO

PROCESSO N.º 0000794-53.2001.8.26.0659

**ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR**, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito nomeado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, em que são interessados **CONDOMÍNIO ESTANCIA MARAMBAIA** contra **CARLOS ROBERTO JOSE**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, ao bom desempenho de seu honroso mister, vem apresentar a V.Excia., as conclusões a que chegou consubstanciadas no laudo que se segue.






Scanned with CamScanner

| ÍNDICE | PÁGINAS |
|---|---|
| 1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES | 05 |
| 2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES | 05 |
| 3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO | 07 |
| 4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS | 11 |
| 5.0- METODOLOGIA | 25 |
| 6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO | 27 |
| 7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÃO | 28 |
| 8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL | 30 |
| 9.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS | 30 |
| 10.0- ENCERRAMENTO | 30 |

| ANEXOS | APÊNDICE |
|---|---|
| 01 | PROJETO DE UNIFICAÇÃO DOS LOTES |
| 02 | PROJETO COMPLETO DA CONSTRUÇÃO |
| 03 | PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS |


ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR.



Scanned with CamScanner

## 1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

**1.1-** Trata-se de realizar nova Avaliação do imóvel situado a Rua Itajubá, n.º 305 – Esquina com a Rua Ponta Grossa – Loteamento Banespa – Condomínio Estância Marambaia – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo.

**1.2-** No R. despacho de fls. **570** dos autos, foi o signatário honrado com a sua nomeação, não tendo sido indicados assistentes técnicos pelas partes.

## 2.0- VISTORIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES

**A/C DO DR. JOSE LUIZ GUGELMIN – OAB N.º 78.596**
**FONE: (19) 3836-3281**
**E-MAIL: joseluiz@gmail.com**
**MUNICÍPIO DE VINHEDO - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Ref.: Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0000794-53.2001.8.26.0659 da Segunda Vara Cível da Comarca de Vinhedo – Ação de Procedimento Sumário – em que são partes: Condomínio Estância Marambaia x Carlos Roberto Jose.**

Comunicamos através desta, sobre designação de vistoria que será realizada no dia **12 de agosto de 2021** às **9:00 horas**, com encontro no imóvel **situado a Rua Itajubá, n.º 305, esquina com a Rua Ponta Grossa – Loteamento Banespa – Vinhedo – Estado de São Paulo.**

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.
Caso queira entregar algum documento, poderá ser feito diretamente ao signatário.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Eng.º Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br

Vinhedo, 29 de julho de 2021.

**ANTONIO CARLOS CERQUEIRA DE CAMARGO JUNIOR**
**- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -**



Scanned with CamScanner

**ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR**
**Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D**

**A/C DO DR. MARCONI HOLANDA MENDES – OAB N.º 111.301**
**FONE: (11) 3266-3874**
**E-MAIL: coninho@hotmail.com**
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Ref.:** **Vistoria a ser realizada, referente ao Processo n.º 0000794-53.2001.8.26.0659 da Segunda Vara Cível da Comarca de Vinhedo – Ação de Procedimento Sumário – em que são partes: Condomínio Estância Marambaia x Carlos Roberto Jose.**

Comunicamos através desta, sobre designação de vistoria que será realizada no dia **12 de agosto de 2021** às **9:00 horas**, com encontro no imóvel **situado a Rua Itajubá, n.º 305, esquina com a Rua Ponta Grossa – Loteamento Banespa – Vinhedo – Estado de São Paulo.**

Solicito ainda, que comunique sobre a vistoria ao seu cliente e ao seu assistente técnico, caso tenha.
Caso queira entregar algum documento, poderá ser feito diretamente ao signatário.

Favor, confirmar o recebimento deste e-mail:

Eng.º Antonio Carlos Cerquera de Camargo Junior
Fone/Fax: (19) 3232.4108 / 3233.5564 – Cel: (19) 9.9771.4336
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br

Vinhedo, 29 de julho de 2021.

**ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR**
**- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -**



Scanned with CamScanner

## 3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

### 3.1- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Rua Itajubá, n.º 305, esquina com a Rua Ponta Grossa – Loteamento Banespa – Condomínio Estância Marambaia – Município de Vinhedo – Estado de São Paulo.
As imagens obtidas do Google Maps e do Site Mapa Público de Vinhedo, juntadas abaixo, mostram o posicionamento do imóvel avaliando:

### 3.1.1- Imagem parcial obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando




**PLUS CODE: X275+VP Condomínio Estância Marambaia, Vinhedo - SP**

ANTONIO CARLOS C DE CAMARGO JR - Eng.º



Scanned with CamScanner

**3.1.2- Imagem parcial obtida do Site Mapa Público de Vinhedo, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando**



Inscrições municipais

ID Físico: 8662

| Imóvel | Loteamento | Responsável |
|---|---|---|

Inscrição municipal: 05.095.001

Logradouro: RUA ITAJUBA

Diretriz: 305

Ocupação: EDIFICADO

Testada: 29.30 m

Área do terreno: 2300.00 m2

Área edificada: 737.79 m2

ANTONIO CARLOS C DE CAMARGO JR - ENG.

| Imóvel | Loteamento | Responsável |
|---|---|---|

Nome: MARAMBAIA CONDOMINIO ESTANCIA

Quadra: 95

Lote: 1/12

| Imóvel | Loteamento | Responsável |
|---|---|---|

- CARLOS ROBERTO JOSE - PROPRIETARIO



Scanned with CamScanner

### 3.2- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local bem desenvolvido da cidade de Vinhedo, possuindo características residenciais e comerciais.

### 3.3- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas, com acesso pela Rodovia Anhanguera.

### 3.4- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, rede de esgoto.

### 3.5- Terreno

O terreno em questão apresenta formato irregular encerrando uma área de **1.266,70 m²**, conforme consta da matrícula de n.º 26.296 – fls. 566/577 dos autos, constante do projeto de unificação dos lotes, juntado como **Anexo 01**, abaixo descrito:

Frente para a Rua Itajubá ..... 54,11 m
Fundos ..... 41,00 m
Lateralmente ..... 29,00 m
Lateralmente ..... 45,66 m
Frente para a Rua Ponta Grossa..... 54,11 m

### 3.6- Topografia

A topografia apresenta-se acentuado aclive com as ruas em que entesta.

### 3.7- Edificação de n.º 01

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificada uma residência principal, com **418,60 m²** de área total construída, conforme consta da planta contendo projeto completo juntada como **Anexo 02** – quadro de área a seguir:



Scanned with CamScanner

PROJETO COMPLETO

FÔLHA ÚNICA 641 a

OBRA:
CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA

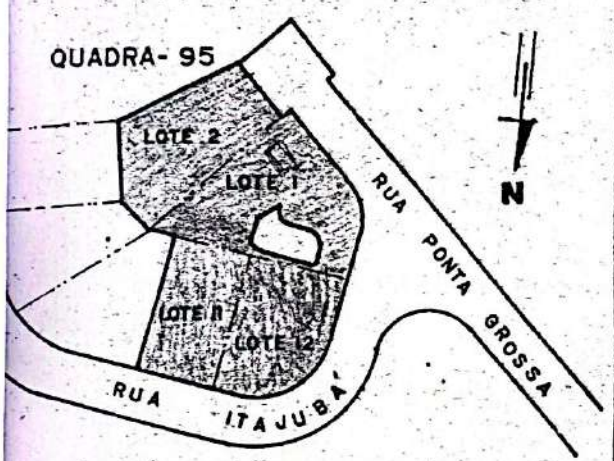
PROPRIETÁRIO:
CARLOS ROBERTO JOSÉ

LOCAL: RUA ITAJUBÁ — 491 — QUADRA - 95 — LOTE Nº 1
ESTÂNCIA BANESPA

CIDADE:
VINHEDO — COMARCA DE JUNDIAÍ — S.P.

ESCALA — 1:100

SITUAÇÃO SEM ESCALA




## ÁREAS

NO LOTE-1 ——— 1.267.00 m²

ÍTÁVEL:
ENTO TÉRREO(GARAGEM) —— 110.00 m²
IRO PAVIMENTO ——— 110.00 m²
ENTO SUPERIOR ——— 110.00 m²

SUB-TOTAL ——— 330.00 m²
DAS PRIMEIRO PAVIMENTO —— 88.60 m²
DA PAVIMENTO SUPERIOR —— 80.00 m²
TOTAL ——— 418.60 m²
COBERTA ——— 190.00 m²

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICANO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO

ENGº RESPONSAVEL E AUTOR DO PROJETO

C.R.E.A. 78277 REGIÃO SP P.M.S.A _____ S. R

ART. Nº _____ SÉRIE _____

José Larival Varardo
Proj. e Fiscalização
CREA 78.277/D

CARLOS C. DE CAMARGO JR. ANTONIO

RECEBIDO
PM
17 DEZ 1986
PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA BANESPA
VINHEDO - SP.

540

Síndico

resente pedido pode ser
dido face à inexistência
ébito

A VISTA DO PARECER TÉCNICO DO DEPTº DE OBRAS e da manifestação do DEPTº FINANCEIRO deste condomínio, considero o presente projeto APROVADO.
Vinhedo, 08 / 01 / 1987

CLAVO LOURENÇO DE LIMA
Síndico
Estância Rec. E. C. Banespa

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

## 4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



**FOTO N.º 01-** Vista lateral do lote de n.º 10 com frente para a Rua Itajubá.



**FOTO N.º 02-** Tomada do terreno de n.º 10 da Rua Itajubá.



Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 03-** Vista da fachada do imóvel avaliando não possuindo acesso direto a Rua Itajubá, tendo de ser feito pelo lote de n.º 11.




**FOTO N.º 04-** Detalhe das placas identificativa do imóvel n.º 305 e n.º 491.



Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 05-** Vista da fachada do imóvel avaliando não possuindo acesso direto a Rua Itajubá, tendo de ser feito pelo lote de n.º 11.



**FOTO N.º 06-** Vista da fachada do imóvel avaliando não possuindo acesso direto a Rua Itajubá, tendo de ser feito pelo lote de n.º 11.



Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 07-** Tomada da fachada do imóvel avaliando não possuindo acesso direto a Rua Itajubá, tendo de ser feito pelo lote de n.º 11.



**FOTO N.º 08-** Vista da fachada do imóvel avaliando não possuindo acesso direto a Rua Itajubá, tendo de ser feito pelo lote de n.º 11.



Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 09-** Tomada da fachada do imóvel avaliando não possuindo acesso direto a Rua Itajubá, tendo de ser feito pelo lote de n.º 11.



**FOTO N.º 10-** Aspecto lateral da entrada pela Rua Itajubá, tendo de passar pelo lote de n.º 11.



Scanned with CamScanner

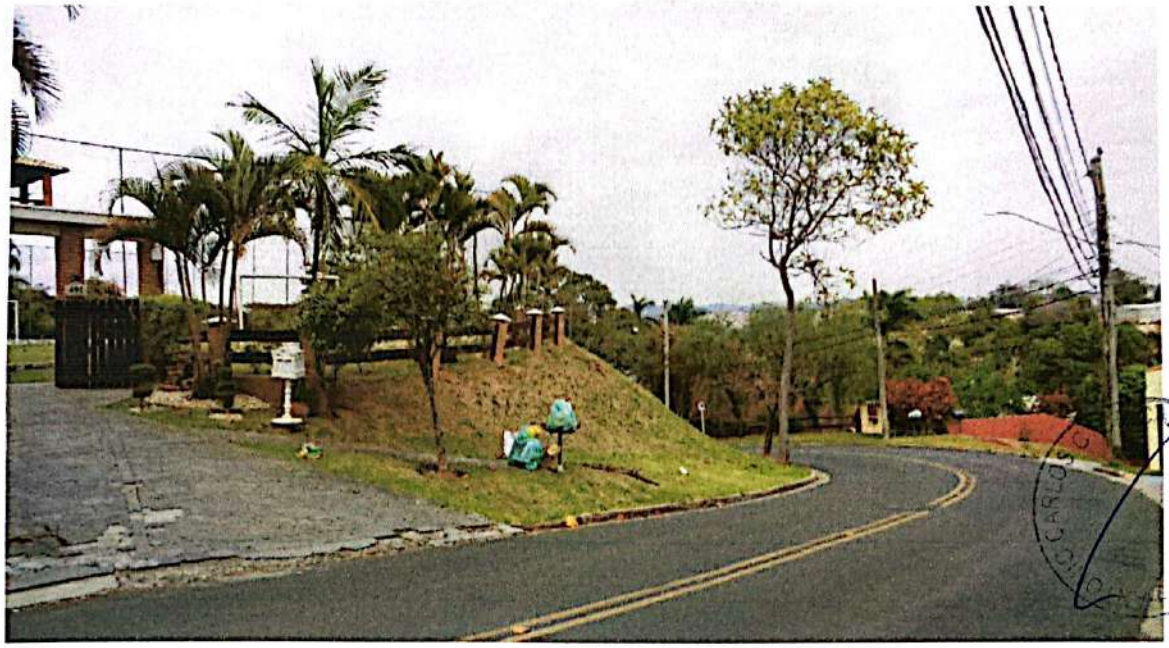


**FOTO N.º 11-** Vista lateral do imóvel avaliando não possuindo acesso direto a Rua Itajubá, tendo de ser feito pelo lote de n.º 11.



**FOTO N.º 12-** Vista lateral do lote de n.º 01 com frente para a Rua Ponta Grossa esquina com a Rua Itajubá.



Scanned with CamScanner

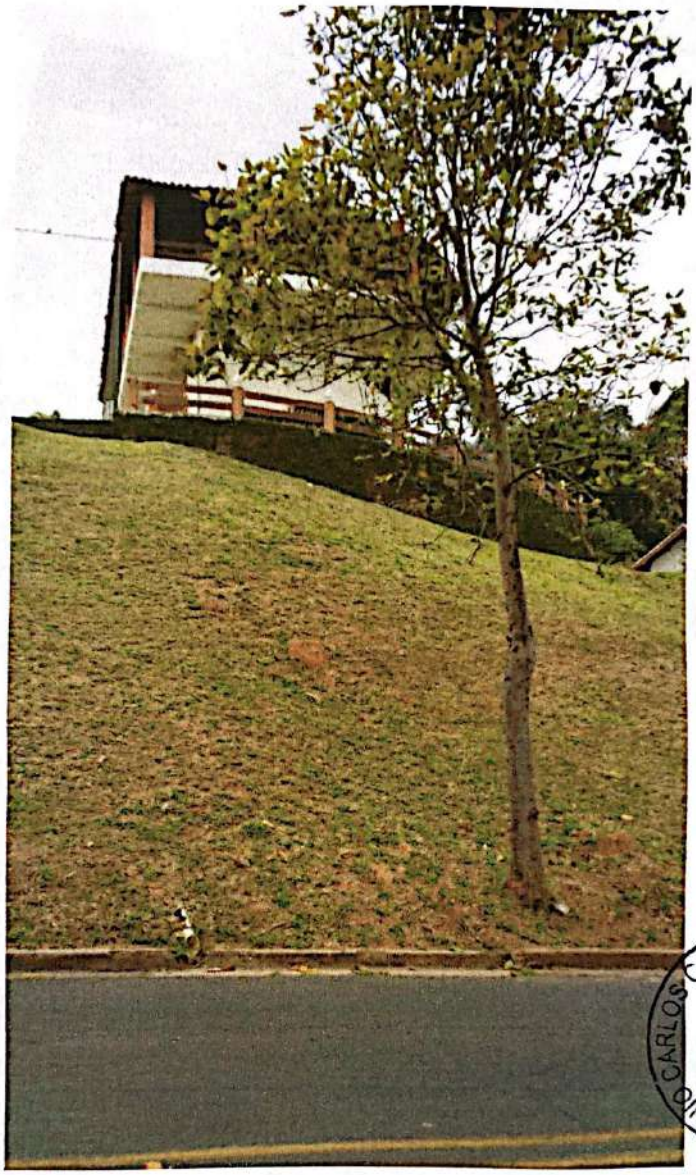


**FOTO N.º 13**- Tomada frontal do lote de n.º 01 com frente para a Rua Itajubá.

Av. Anchieta, n.º 173 - 4 º Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 – Fone: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - CAMPINAS - S.P.
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br


Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 14-** Vista frontal do lote de n.º 01 com frente para a Rua Itajubá.



**FOTO N.º 15-** Tomada frontal do lote de n.º 01 com frente para a Rua Itajubá.



Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 16-** Tomada frontal do lote de n.º 01 com frente para a Rua Itajubá.



Scanned with CamScanner

651 a



**FOTO N.º 17-** Vista frontal do lote de n.º 01 com frente para a Rua Itajubá.



Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 18-** Tomada frontal do lote de n.º 01 com frente para a Rua Itajubá.

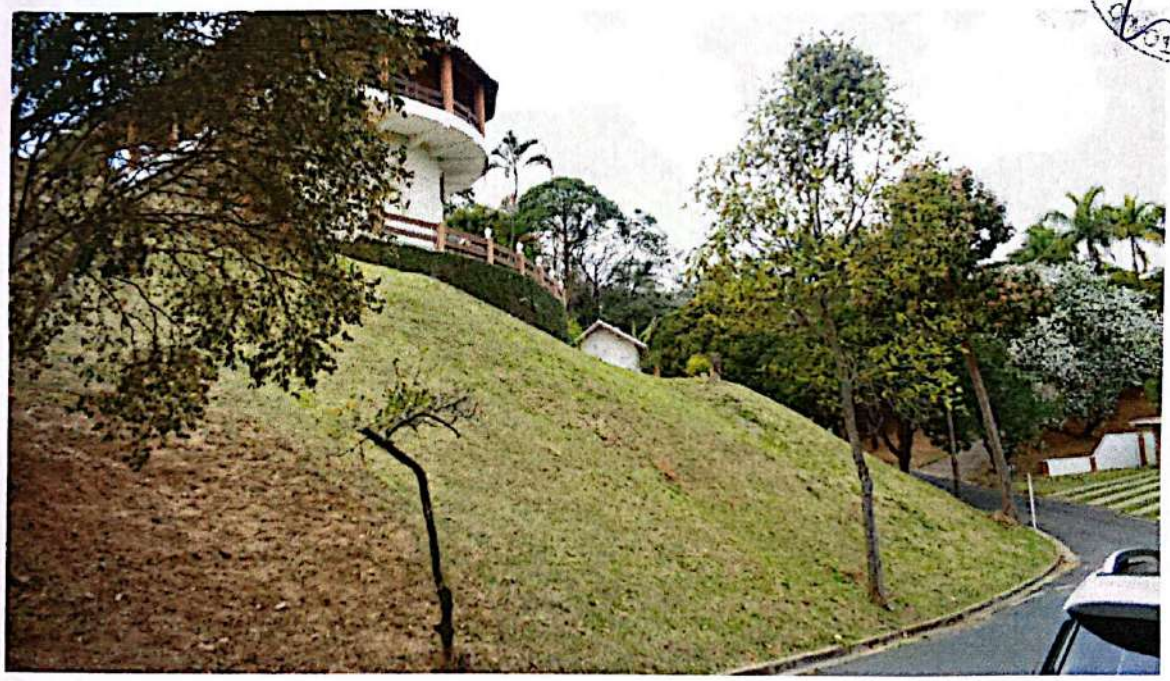


**FOTO N.º 19-** Vista lateral do lote de n.º 01 com frente para a Rua Itajubá.



Scanned with CamScanner

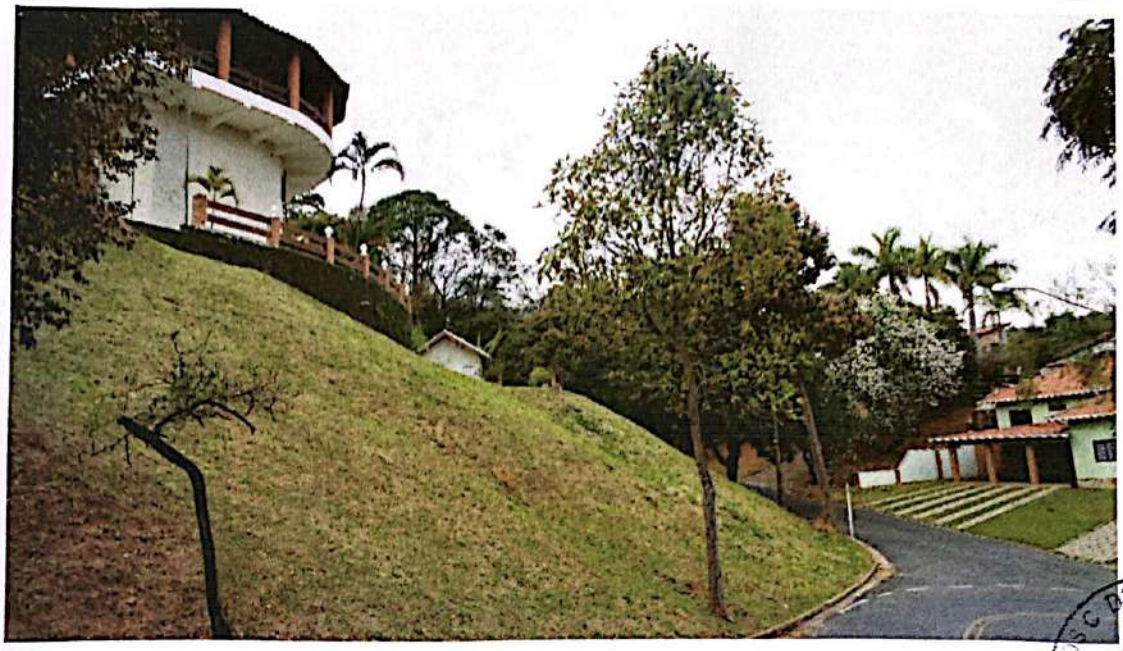


**FOTO N.º 20-** Aspecto lateral do lote de n.º 01 com frente para a Rua Itajubá.



**FOTO N.º 21-** Aspecto frontal do imóvel – lote de n.º 01 - com frente para a Rua Itajubá.



Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 22-** Aspecto frontal do imóvel – lote de n.º 01 - com frente para a Rua Itajubá.



**FOTO N.º 23-** Vista da Rua Ponta Grossa, com seta indicativa do lote de n.º 01.



Scanned with CamScanner



**FOTO N.º 24-** Vista da Rua Ponta Grossa, com seta indicativa do lote de n.º 01.



**FOTO N.º 25-** Tomada da Rua Ponta Grossa, com seta indicativa do lote de n.º 01.



Scanned with CamScanner

## 5.0- METODOLOGIA

**5.1-** Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.019 – estabelecida na Portaria de n.º 01/2017.

**5.2-** Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo a saber:

**"- O comparativo de dados de mercado**
**- O Involutivo**
**- O Evolutivo**
**- O de custo**
**- O dos preços de venda**
**- O de capitalização de renda."**

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

### 5.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.
No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.
Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

### 5.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do 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.

### 5.5- Método Evolutivo

Constitui-se 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.



Scanned with CamScanner

**5.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução**

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.
Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

**5.7- Método dos preços de venda**

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**"- Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das "Normas".**
**- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio."**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.
Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juizes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através da Portaria de n.º 01/2017.
O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019.

**5.8- Método da capitalização da renda**

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.
Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

**5.9-** No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

**5.9.1-** O Método Comparativo de Dados de Mercado, para apuração do valor do terreno.

**5.9.2-** O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.019, para avaliação das edificações.



Scanned with CamScanner

## 6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO

### 6.1- Conceituação

**a)** O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 4.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;

**b)** A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 03**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes a mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R$ 861,71/m²** - válido para agosto de 2021.

**c)** Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

### 6.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$V_T = A_T \times V_U$

Onde:

$V_T$ = valor do terreno (procurado)

$A_T$ = área do terreno = 1.267,00 m²

$V_U$ = preço unitário básico do terreno = R$ 862,60/m² – **Anexo 03**

Substituindo teremos:

$V_T$ = 1.267,00 m² x R$ 861,71/m²

**$V_T$= R$ 1.091.786,57**

**(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2021).**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - ENG.º



Scanned with CamScanner

## 7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÃO

O cálculo da depreciação da edificação será em função da idade e do estado atual, baseado no trabalho desenvolvido pelo IBAPE/SP denominado de estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019.
Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$V_E = S \times q \times d$

### 7.1- Edificação principal – projeto completo constante do Anexo 02

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Superior – item 2.6, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019, onde o valor unitário é calculado de **2,356** do **C.U.B.**
O Custo Unitário Básico da Construção Civil – **C.U.B.**, válido para Julho de 2.021, é igual a **R$ 1.611,54/m² – com desoneração**.

JULHO 2021
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

| SEM DESONERAÇÃO R8-N | COM DESONERAÇÃO R8-N |
|---|---|
| 1.724,52 (0,96%) | 1.611,54 (1,03%) |

**Área construída = 220,00 m²**
**Preço** = 2,656 x R$ 1.611,54/m² = R$ 4.280,25/m²
**Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – $F_{OC}$**

$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20
K = coeficiente de Ross/Heidecke (entre regular e necessitando de reparos simples – item **d)** e idade real de **35 anos**) – Vida referencial – $I_r$ = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 35/70 = 50% – K = 0,5744

$F_{OC} = 0,20 + 0,5744 \times (1 - 0,20)$

$F_{OC} = 0,6595$

Substituindo teremos:

$V_{EDIFICAÇÃO\ PRINCIPAL} = 220,00\ m^2 \times R\$\ 4.280,25/m^2 \times 0,6965$

**$V_{EDIFICAÇÃO\ PRINCIPAL}$ = R$ 655.862,71**

**(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2021).**

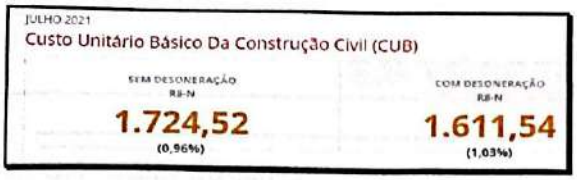
ANTONIO C. DE CAMARGO JR. - ENG.º



Scanned with CamScanner

## 7.2- Edificação secundária – projeto completo constante do Anexo 02

A edificação pode ser enquadrada como Casa – Padrão Superior – item 2.6, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019, onde o valor unitário é calculado de **2,356** do **C.U.B.**
O Custo Unitário Básico da Construção Civil – **C.U.B.**, válido para Julho de 2.021, é igual a **R$ 1.611,54/m² – com desoneração**.


JULHO 2021
Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

| SEM DESONERAÇÃO R8-N | COM DESONERAÇÃO R8-N |
|---|---|
| 1.724,52 (0,96%) | 1.611,54 (1,03%) |

**Garagem coberta = 110,00 m²**
**Varanda coberta = 86,60 m²**
**Área construída secundária = 196,60 m²**
**Preço** = 2,656 x R$ 1.611,54/m² x 0,50 (**50%** do valor da construção principal = **R$ 2.140,13/m²**
**Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação – $F_{OC}$**

**$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$**

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20
K = coeficiente de Ross/Heidecke (entre regular e necessitando de reparos simples – item **d)** e idade real de **35 anos**) – Vida referencial – $I_r$ = 70 anos – Idade em % da vida referencial = 35/70 = 50% – K = 0,5744

$F_{OC} = 0,20 + 0,5744 \times (1 - 0,20)$

**$F_{OC} = 0,6595$**

Substituindo teremos:

$V_{EDIFICAÇÃO\ PRINCIPAL}$ = 196,60 m² x R$ 2.140,13/m² x 0,6965

**$V_{EDIFICAÇÃO\ PRINCIPAL}$ = R$ 293.052,07**

**(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2021).**






Scanned with CamScanner

**7.3 – Valor das edificações**

| | |
|---|---|
| **a-** Valor da edificação principal | R$ 655.862,71 |
| **b-** Valor da edificação secundária | R$ 293.052,07 |
| **c- VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES** | **R$ 948.914,78** |

## 8.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

| | |
|---|---|
| **8.1-** Valor do terreno | R$ 1.091.786,57 |
| **8.2-** Valor da edificação | R$ 948.914,78 |
| **8.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL** | **R$ 2.040.701,35** |

**(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2021).**

## 9.0- RESPOSTAS AOS QUESITOS

**NÃO CONSTAm QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES**

## 10.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em **30** (trinta) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.
Acompanham **03** (três) Anexos.

Campinas, 19 de Agosto de 2021.

**ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR**
**- Membro Titular do IBAPE/SP n.º 331 -**



Scanned with CamScanner

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

# ANEXO 01




Av. Anchieta, n.º 173 - 4 º Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 – Fone: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - CAMPINAS - S.P.
e-mail: antoniocamargojr@gmanet.com.br



Scanned with CamScanner

# PROJETO COMPLETO

FÔLHA ÚNICA

OBRA:
UNIFICAÇÃO DE LOTES

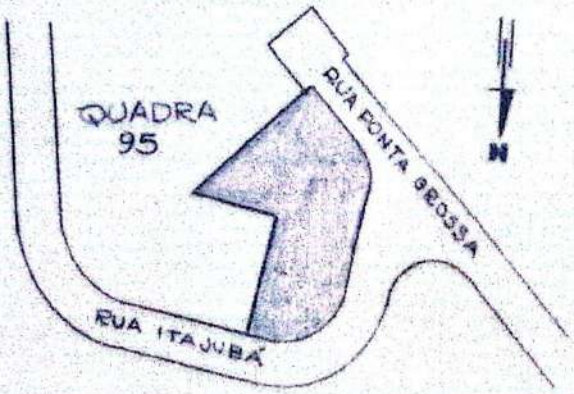
PROPRIETÁRIO:
CARLOS ROBERTO JOSÉ

LOCAL: RUA ITAJUBÁ 491 - QUADRA 95 - LOTES 1 e 12
ESTÂNCIA BANESPA

CIDADE:
VINHEDO - COMARCA DE JUNDIAÍ - SP

ESC 1:500

SITUAÇÃO S/ESCALA




PROPRIETÁRIO

ÁREAS

| | |
|---|---|
| LOTE 1 | 1.266,70 m² |
| LOTE 12 | 1.033,43 m² |
| TOTAL | 2.300,13 m² |

José Leôncio Verardo
Prof. e Paisagista
CREA [illegible]/D

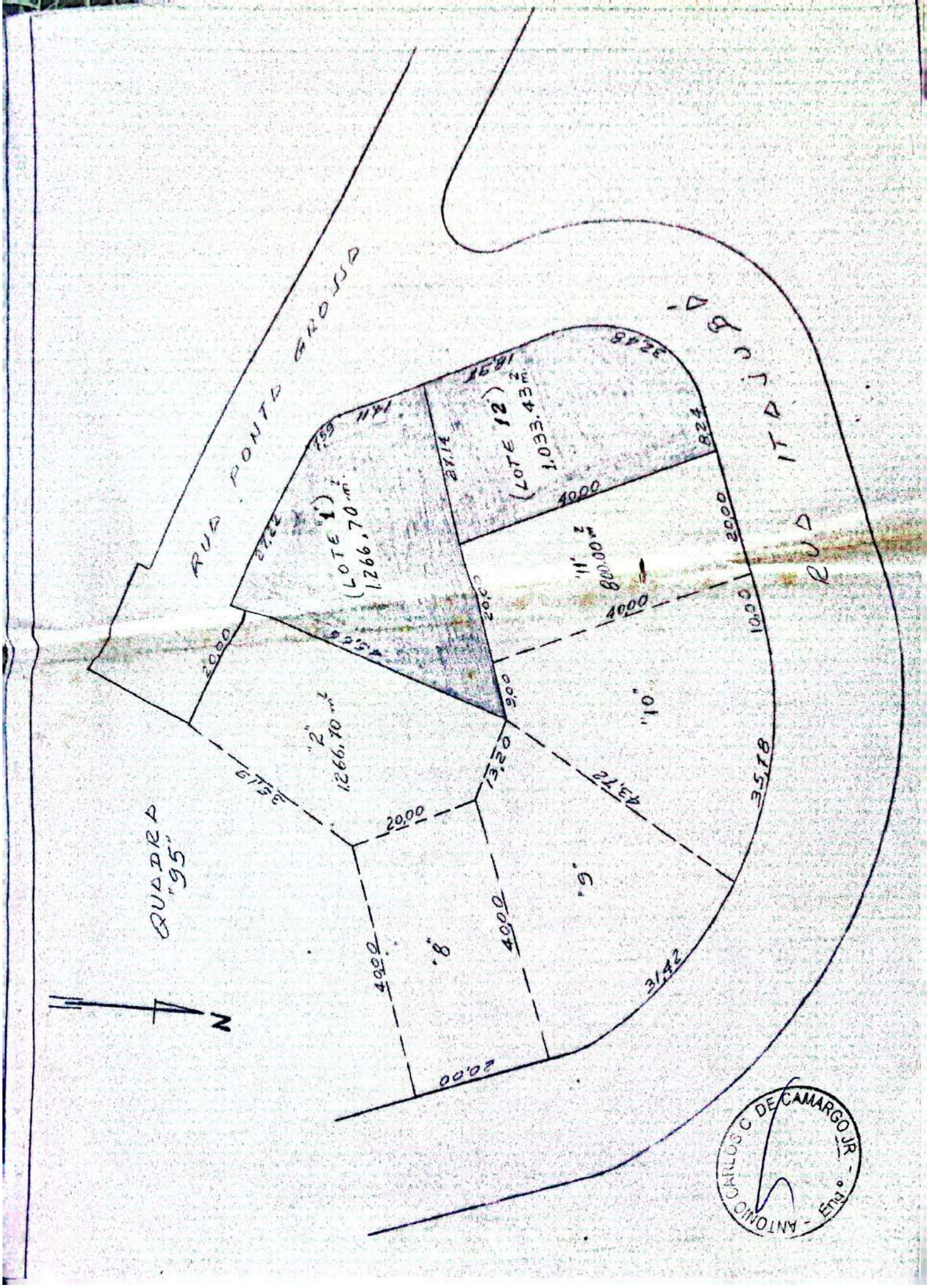
RECEBIDO
EM 22 DE 12 1980
PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO - SP

540

Sr. Síndico
O presente pedido pode ser
atendido face à informação
da(o) Fiscal
em 27/12/80
Vinhedo

CARLOS C. DE CAMARGO JR. - ANTÔNIO - ENG.º

Scanned with CamScanner




Scanned with CamScanner

665

RUA PONTA GROSSA

RUA ITAJUBÁ

QUADRA "95"

(LOTE 1) 1.266,70 m²

(LOTE 12) 1.033,43 m²

"11" 600,00 m²

"10"

"9"

"8"

"2" 1266,70 m²

N

Scanned with CamScanner

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

# ANEXO 02



# PROJETO COMPLETO DA CONSTRUÇÃO

Av. Anchieta, n.º 173 - 4 º Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 – Fone: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - CAMPINAS - S.P.
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br



Scanned with CamScanner

PROJETO COMPLETO

FÔLHA ÚNICA

OBRA:
CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA

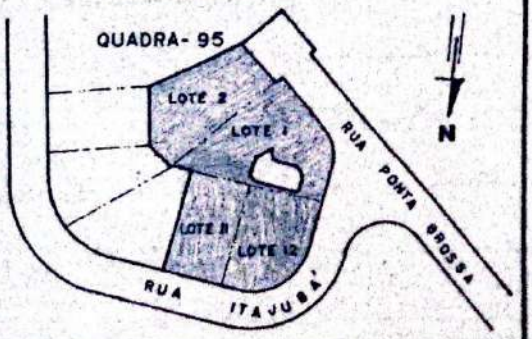
PROPRIETÁRIO:
CARLOS ROBERTO JOSÉ

LOCAL: RUA ITAJUBÁ — 491 — QUADRA - 95 — LOTE Nº 1
ESTÂNCIA BANESPA

CIDADE:
VINHEDO — COMARCA DE JUNDIAÍ — S.P.

ESCALA — 1:100

SITUAÇÃO SEM ESCALA




DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

PROPRIETÁRIO

## ÁREAS

| | |
|---|---|
| TERRENO LOTE-1 | 1.267,00 m² |
| COMPUTÁVEL: | |
| PAVIMENTO TÉRREO (GARAGEM) | 110.00 m² |
| PRIMEIRO PAVIMENTO | 110.00 m² |
| PAVIMENTO SUPERIOR | 110.00 m² |
| SUB-TOTAL | 330.00 m² |
| VARANDAS PRIMEIRO PAVIMENTO | 8.60 m² |
| VARANDA PAVIMENTO SUPERIOR | 80.00 m² |
| TOTAL | 418.60 m² |
| ÁREA COBERTA | 190.00 m² |

EQUIPE RESPONSÁVEL E AUTOR DO PROJETO

C.R.E.A. 78277 REGIÃO 5ª PM & A ____ S.R.

ART. Nº ____ SÉRIE ____

José Carlos Varallo
Proj. e Planejamento
CREA 78277/D

DEFERIDO
EM
27/12/86

540

CARLOS DE CAMARGO JR.
ANTÔNIO

AGENTE ADMINISTRATIVO
MATR. 1.466.201

IAPAS/Fundação em 19/12/86

Matrícula: 21.569 . 0852-63

IMPORTANTE: AS CONSTRUÇÕES PREVIDENCIÁRIA
ASSIM COMO OS EQUIPOS E VEÍCULOS PARA O FIEL
DESEMPENHO SEM PRECISÃO DE AGENTE. DURANTE
A CONSTRUÇÃO, OS PRINCIPAIS ELEMENTOS ATENDAS AMOS
A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRA OU
DO HABITE-SE, FICAMÃO SUJEITOS AOS ACRÉSCIMOS
LEGAIS VIGENTES.




NTA DE LOCALIZAÇÃO
NO TERRENO
ESC 1:500

DECLARA

Scanned with CamScanner

669

OAPAB/Jundiaí — 19/12/86

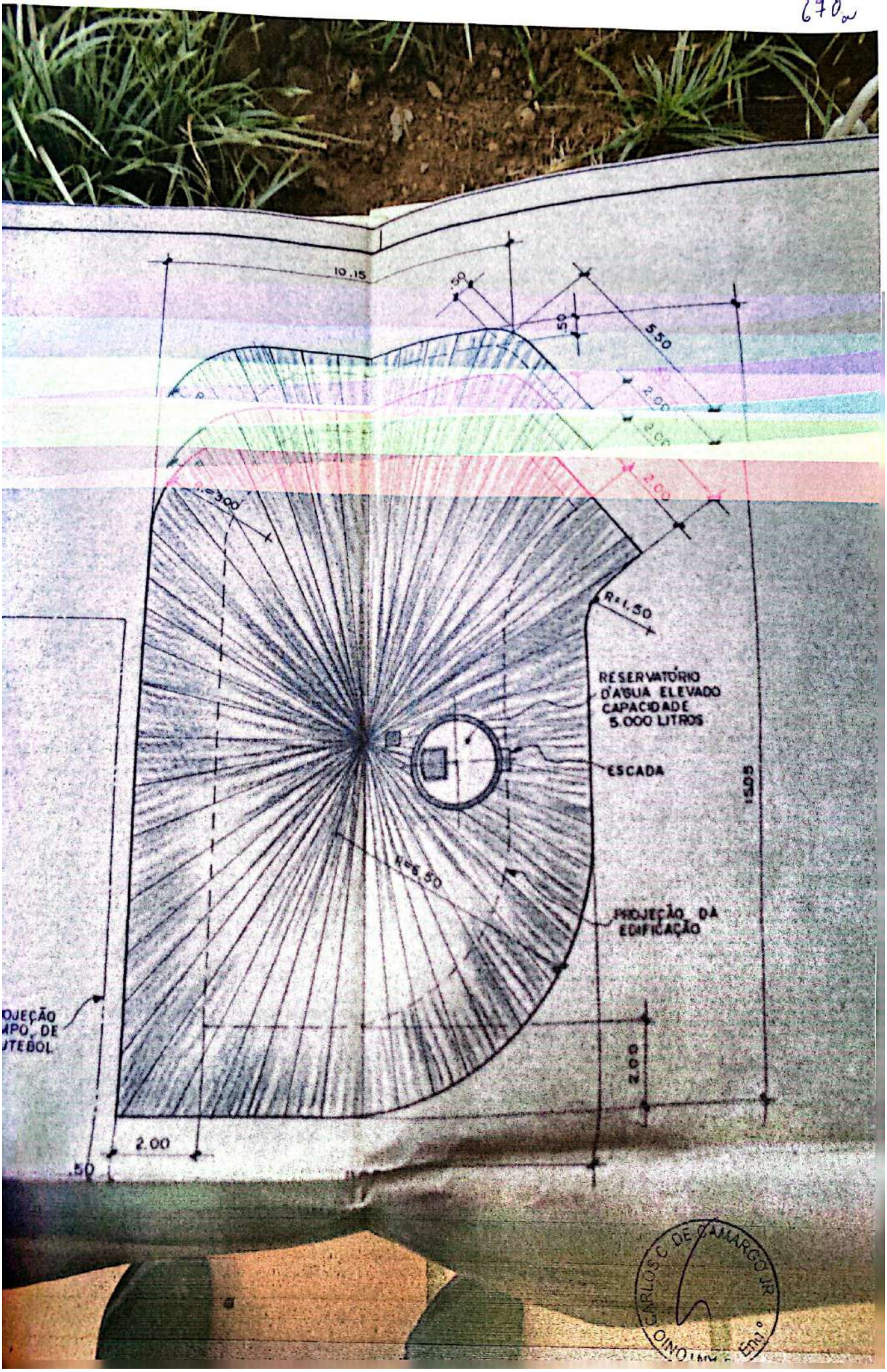
Matrícula: 21.569 - 085.24/62

IMPORTANTE AS CASAS DEVERÃO ESTAR NUMERADAS
ALVARÁ DE APROVAÇÃO E CARTA DE HABITE-SE
OBRIGADO SER AFIXADO EM LOCAL VISÍVEL DURANTE
A CONSTRUÇÃO OS PROJETOS APROVADOS
A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONCLUSÃO DE OBRA OU
DO HABITE-SE, FICARÃO SUJEITOS AOS ACRÉSCIMOS
LEGAIS VIGENTES.

AGENTE ADMINISTRATIVO
MATR. 1.466.201

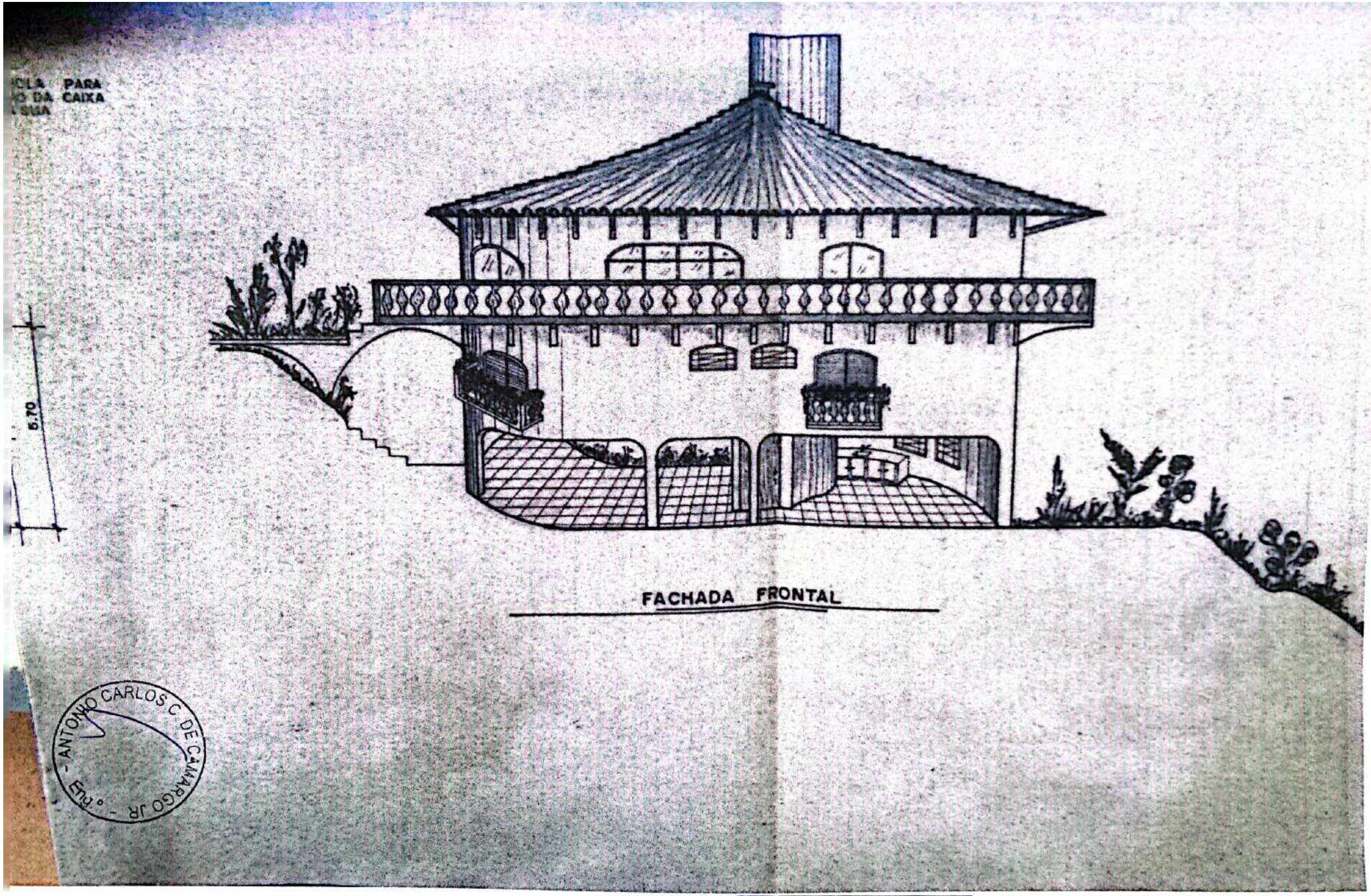
ANTONIO CARLOS C DE CAMARGO - R. Nº 2 - MG

Scanned with CamScanner




Scanned with CamScanner

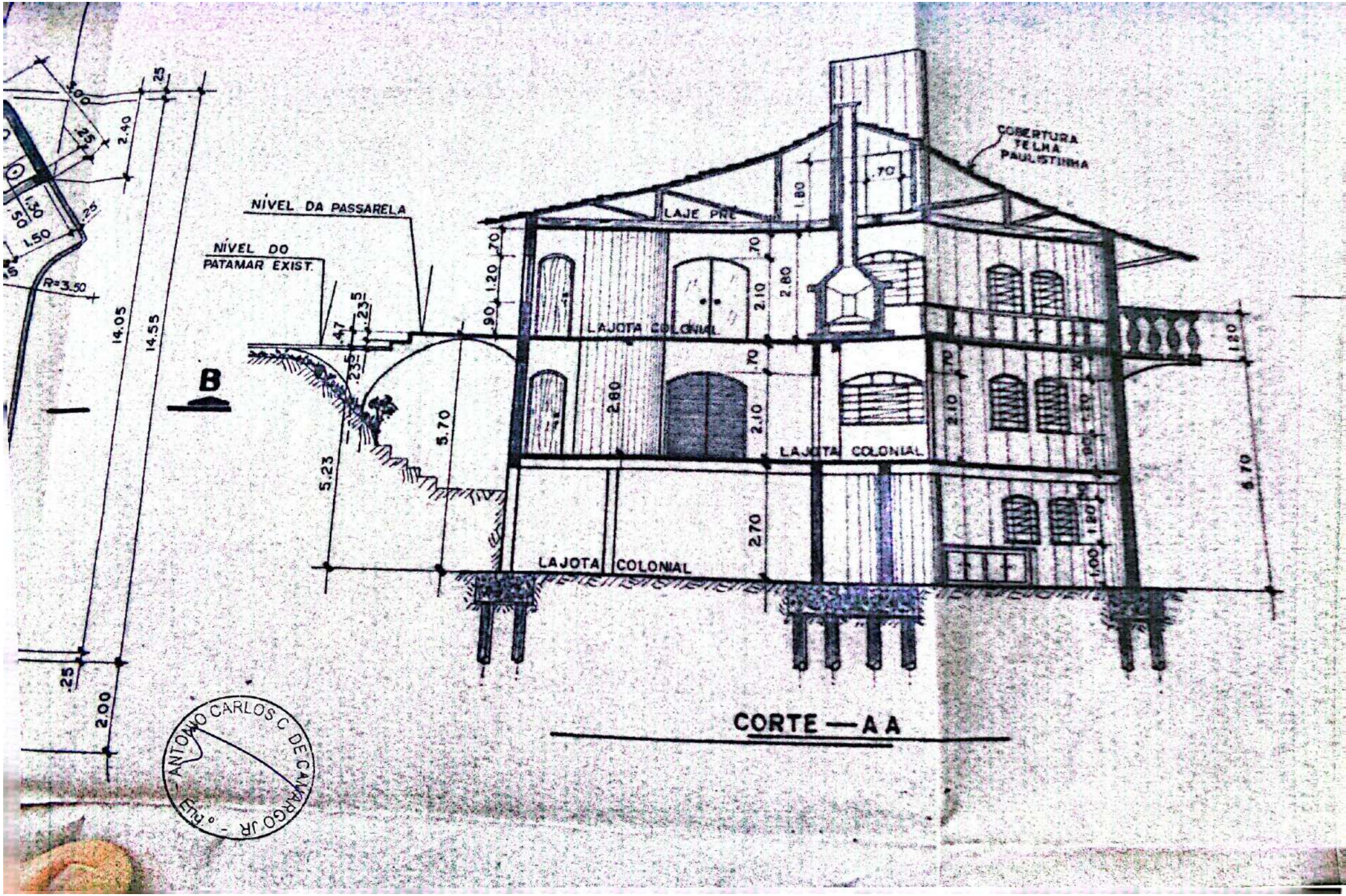
CLA PARA
O DA CAIXA
SUA




FACHADA FRONTAL

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - Engº

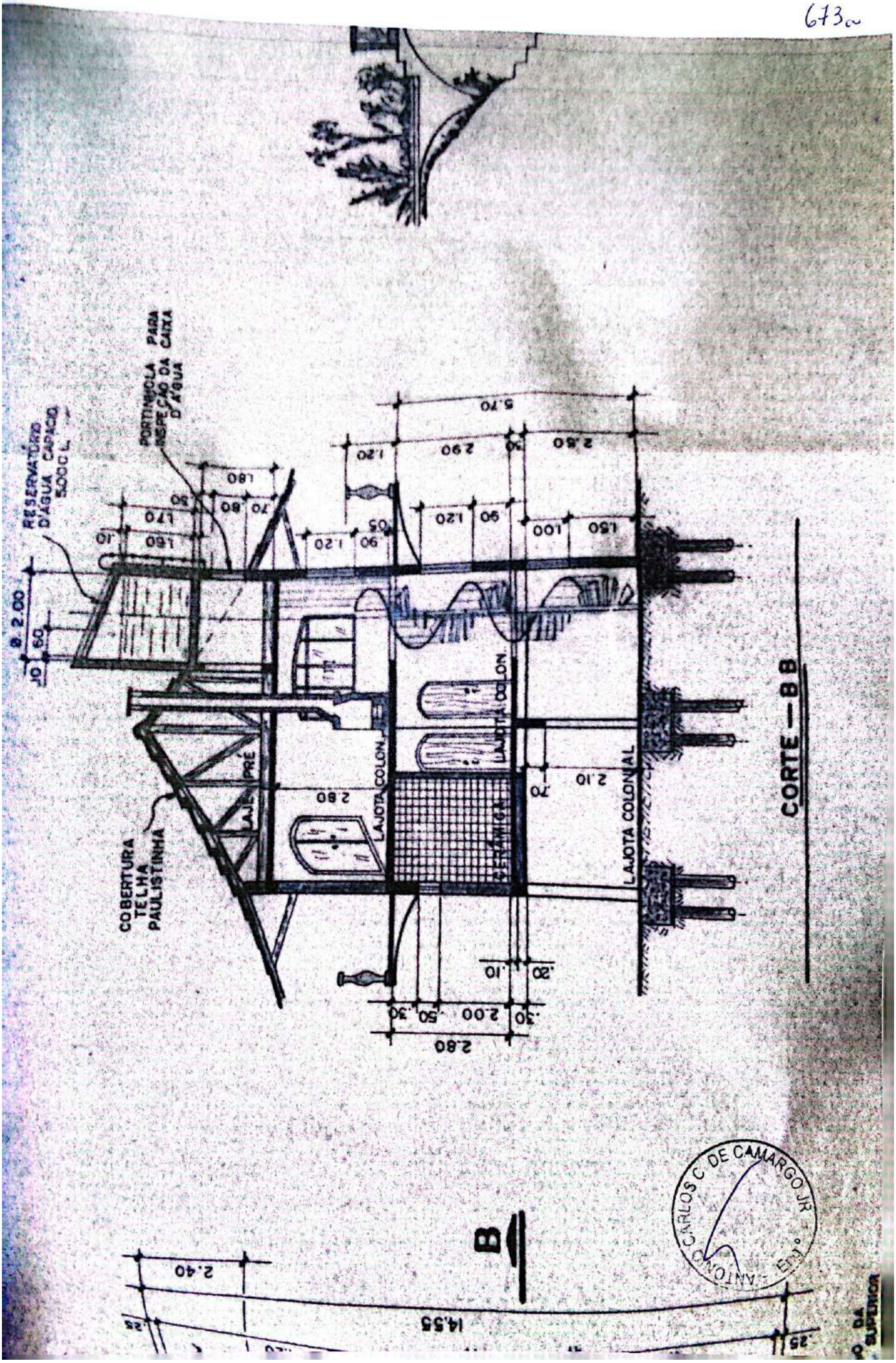
Scanned with CamScanner




CORTE — A A

Scanned with CamScanner

673



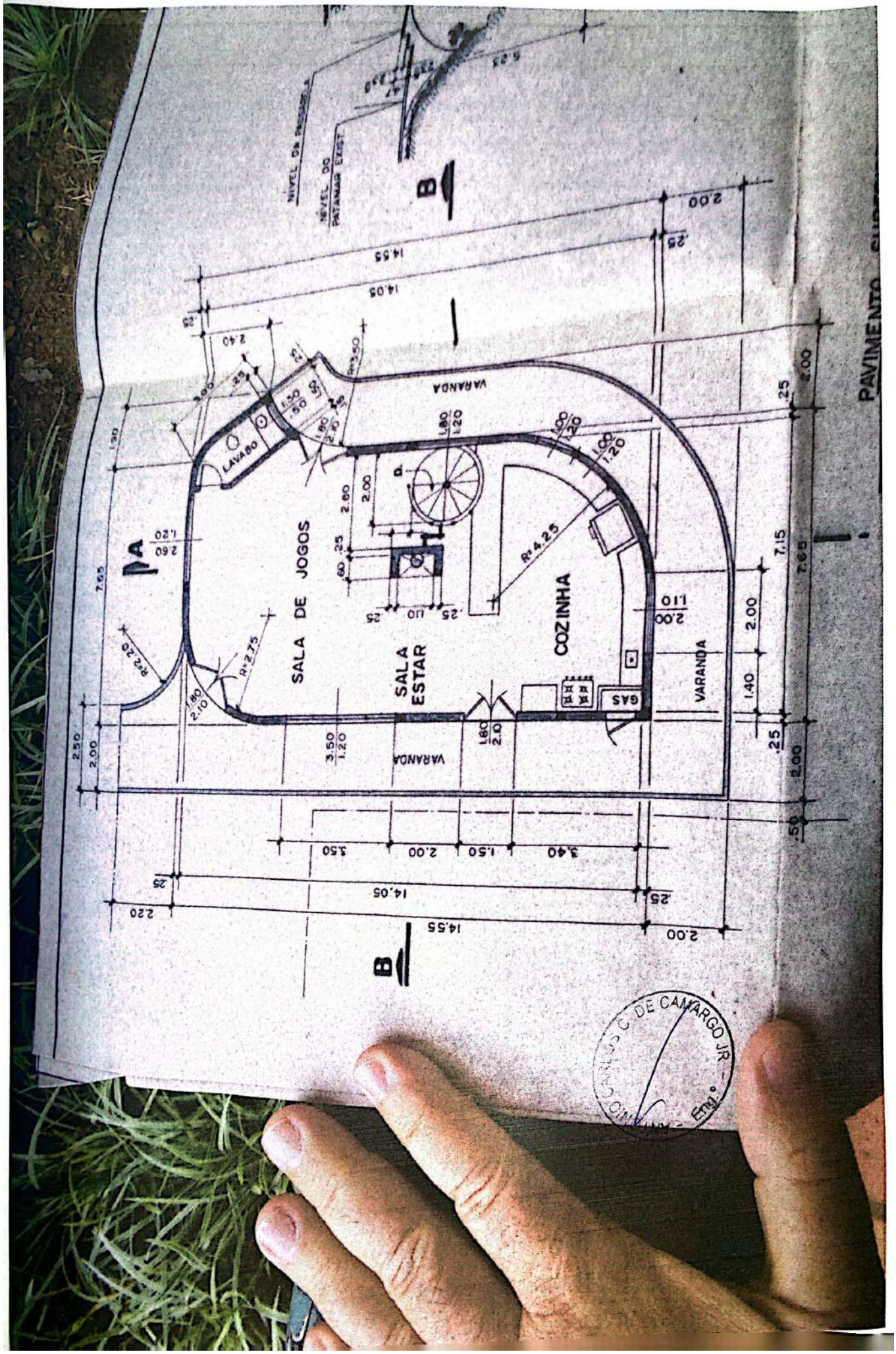

Scanned with CamScanner

PRIMEIRO PAVIMENTO



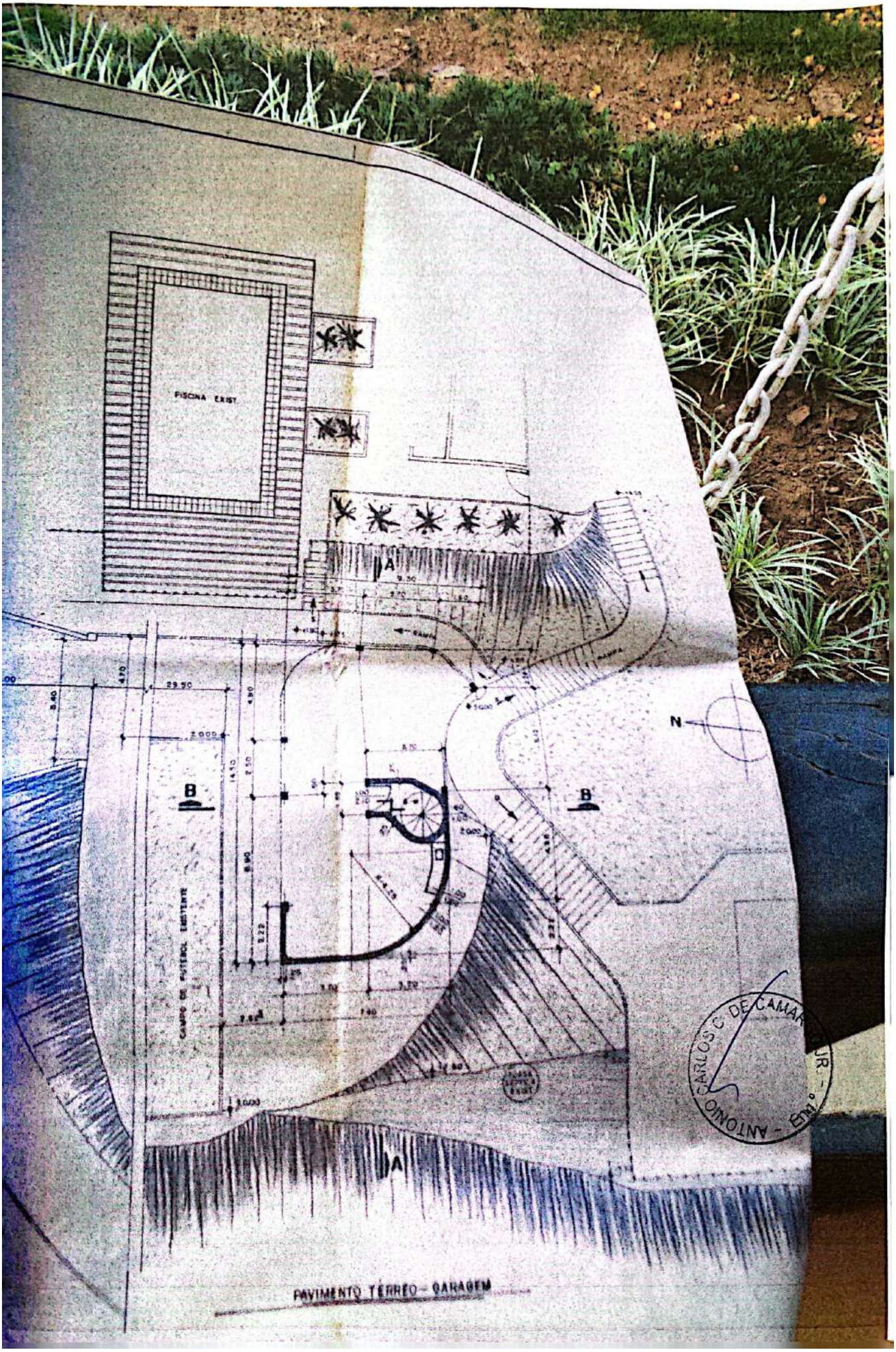

Scanned with CamScanner

675a

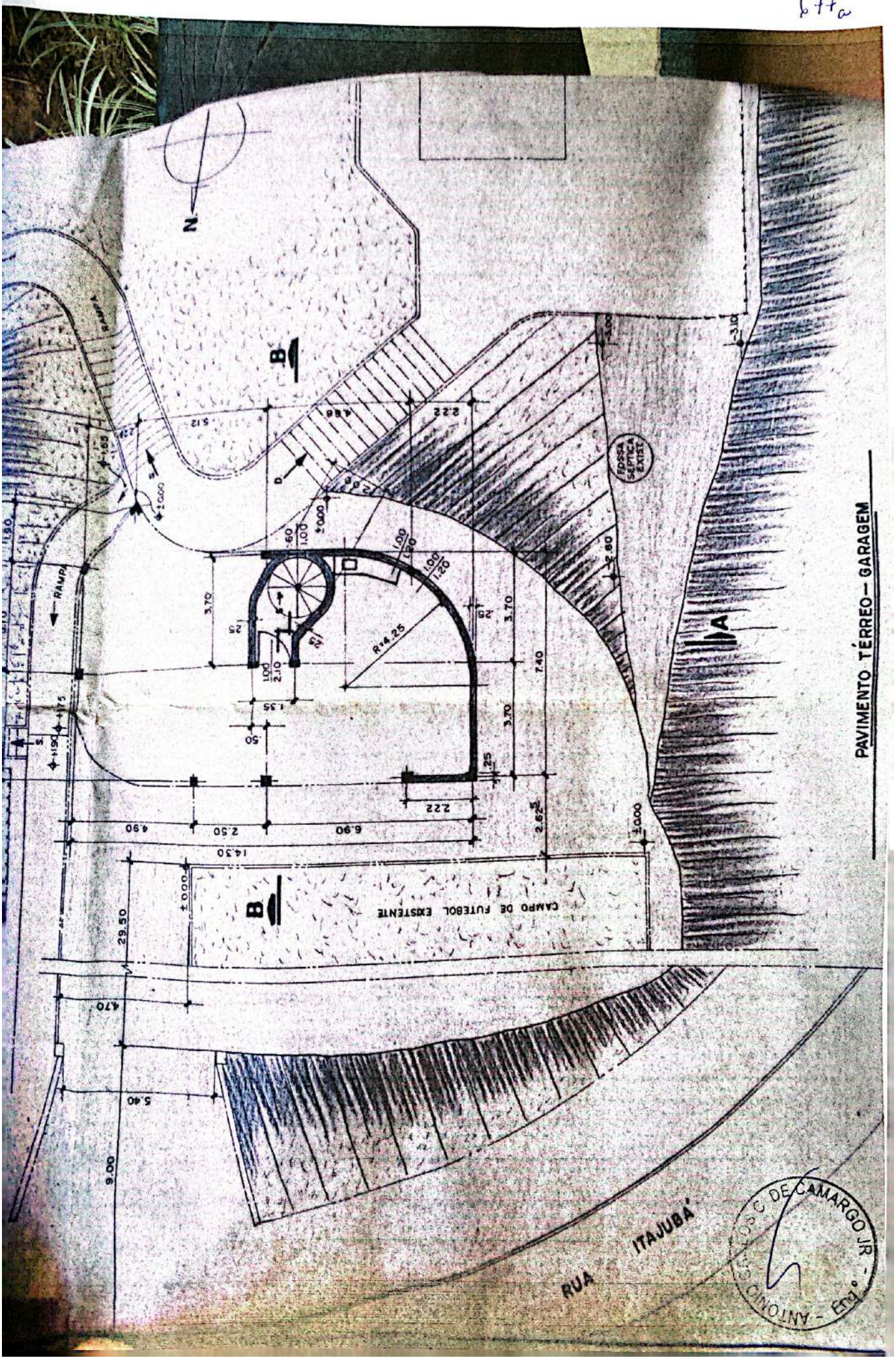



Scanned with CamScanner

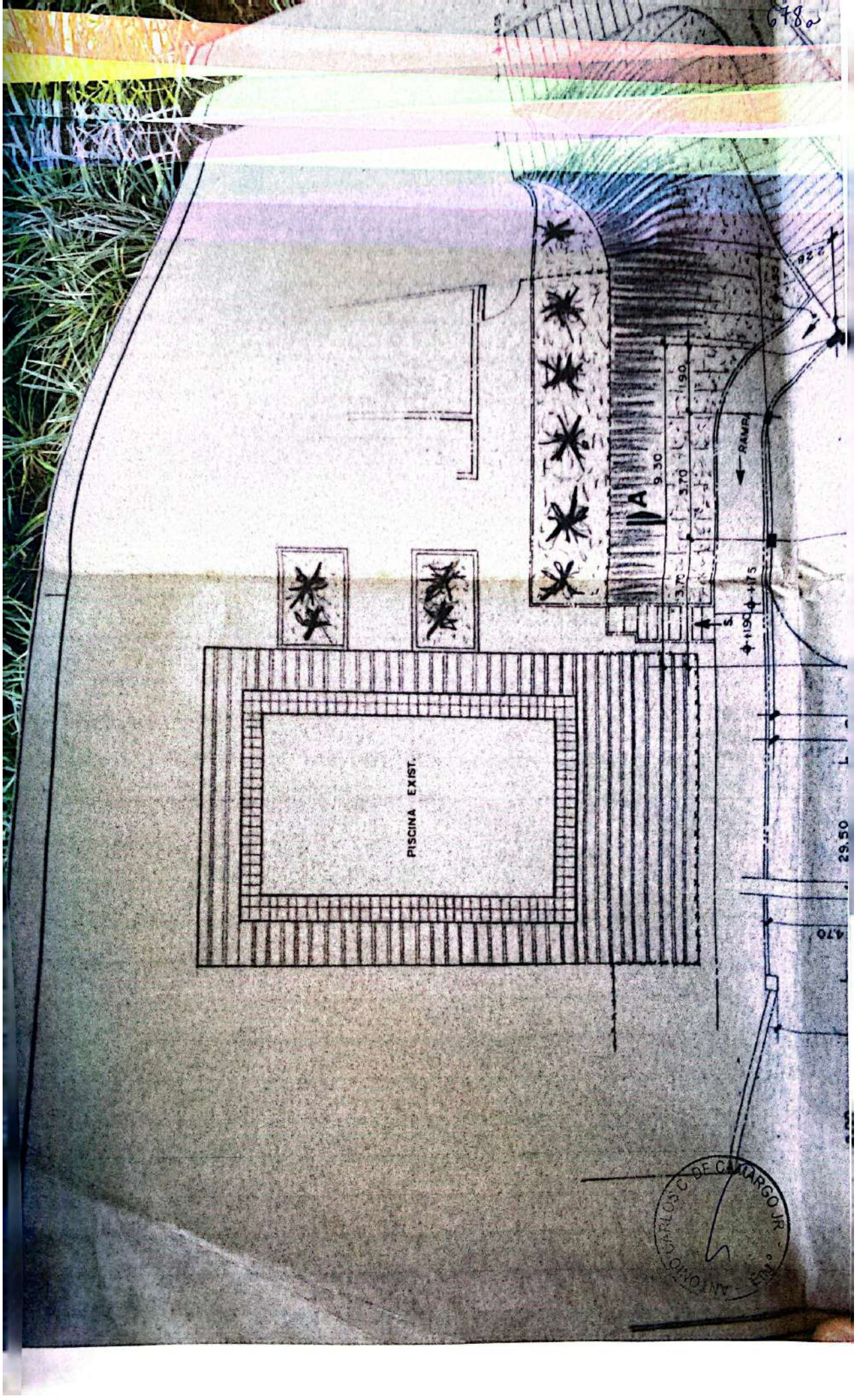
676




Scanned with CamScanner




Scanned with CamScanner




Scanned with CamScanner

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

# ANEXO 03



## PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS

Av. Anchieta, n.º 173 - 4 º Andar - Conj. 47 - Centro - CEP 13.015-903 – Fone: (19) 3232.4108 / 3233.5564 - CAMPINAS - S.P.
e-mail: antoniocamargojr@sigmanet.com.br



Scanned with CamScanner

## ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01




**LOCAL:** Rua Itanhaém - Condomínio Estância Marambaia – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

**FONTE:** Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0759

**OFERTANTE:** DD Prime Imóveis – Fone: (19) 99846-9646

**DATA:** 08/2021

**ÁREA DO TERRENO:** 947,00 m²

**PREÇO:** R$ 990.000,00 à vista

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$q_1 = \frac{R\$\ 990.000,00}{947,00\ m^2} \times 0,90$$

**$q_1$ = R$ 940,78/m²**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - ENG.º



Scanned with CamScanner

## ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02




**LOCAL:** Rua Bebedouro, 1000 - Condomínio Estância Marambaia – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

**FONTE:** Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE1214

**OFERTANTE:** Nova Era Imóveis – Fone: (19) 98135-4156

**DATA:** 08/2021

**ÁREA DO TERRENO:** 807,00 m²

**PREÇO:** R$ 760.000,00 à vista

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$q_2 = \frac{\text{R\$ 760.000,00}}{\text{807,00 m}^2} \times 0,90$$

**$q_2$ = R$ 847,58/m²**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - Eng.º



Scanned with CamScanner

## ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03




**LOCAL:** Rua Igaratá - Condomínio Estância Marambaia – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

**FONTE:** Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0331

**OFERTANTE:** DD Prime Imóveis – Fone: (19) 99846-9646

**DATA:** 08/2021

**ÁREA DO TERRENO:** 969,00 m²

**PREÇO:** R$ 850.000,00 à vista

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$q_3 = \frac{\text{R\$ 850.000,00}}{\text{969,00 m}^2} \times 0,90$$

**$q_3$ = R$ 789,47/m²**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - ENG.º



Scanned with CamScanner

## ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04




**LOCAL:** Rua Bebedouro, 111 - Condomínio Estância Marambaia – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

**FONTE:** Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE1218

**OFERTANTE:** Nova Era Imóveis – Fone: (19) 98135-4156

**DATA:** 08/2021

**ÁREA DO TERRENO:** 1.010,00 m²

**PREÇO:** R$ 800.000,00 à vista

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$q_4 = \frac{\text{R\$ 800.000,00}}{\text{1.010,00 m}^2} \times 0,90$$

**$q_4$ = R$ 712,87/m²**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - ENG.º - MTE



Scanned with CamScanner

## ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05




**LOCAL:** Rua Bebedouro, 610 - Condomínio Estância Marambaia – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

**FONTE:** Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0355

**OFERTANTE:** Nova Era Imóveis – Fone: (19) 98135-4156

**DATA:** 08/2021

**ÁREA DO TERRENO:** 987,00 m²

**PREÇO:** R$ 1.100.000,00 à vista

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$q_5 = \frac{\text{R\$ 1.100.000,00}}{\text{987,00 m}^2} \times 0{,}90$$

**$q_5$ = R$ 1.003,04/m²**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - Engº



Scanned with CamScanner

## ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06




**LOCAL:** Rua Avaré - Condomínio Estância Marambaia – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

**FONTE:** Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE2116

**OFERTANTE:** Seu Imóvel em Vinhedo Imóveis – Fone: (19) 97403-1955

**DATA:** 08/2021

**ÁREA DO TERRENO:** 1.082,00 m²

**PREÇO:** R$ 850.000,00 à vista

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$q_6 = \frac{\text{R\$ 850.000,00}}{\text{1.082,00 m}^2} \times 0,90$$

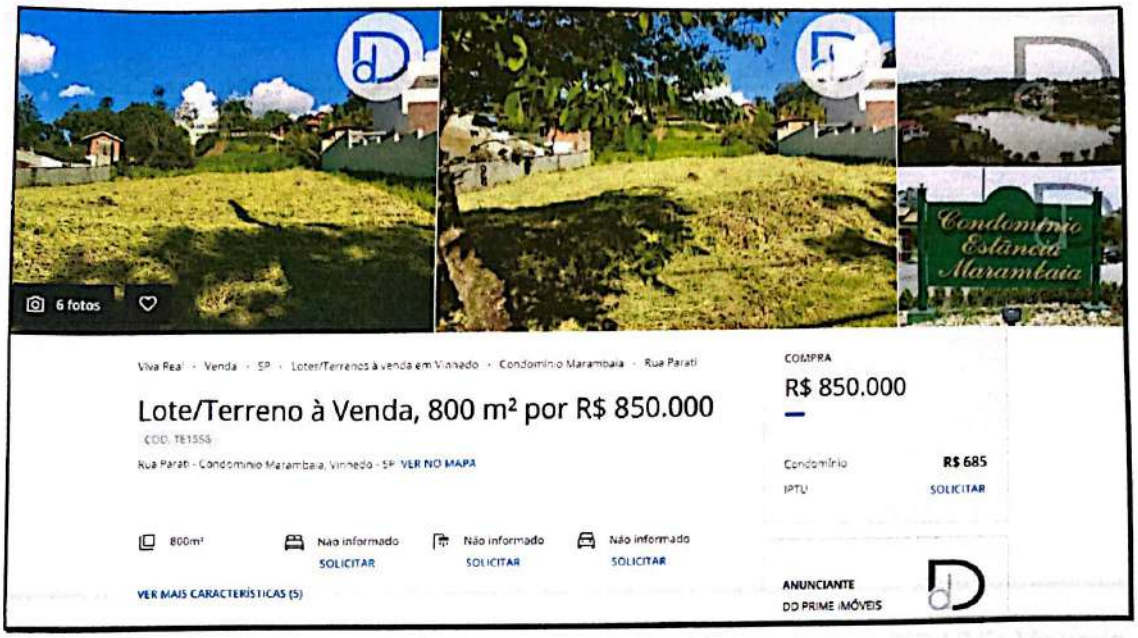
**$q_6$ = R$ 707,02/m²**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - Engº



Scanned with CamScanner

## ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07




**LOCAL:** Rua Parati - Condomínio Estância Marambaia – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

**FONTE:** Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE1556

**OFERTANTE:** DD Prime Imóveis – Fone: (19) 99846-9646

**DATA:** 08/2021

**ÁREA DO TERRENO:** 800,00 m²

**PREÇO:** R$ 850.000,00 à vista

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$q_7 = \frac{\text{R\$ 850.000,00}}{\text{800,00 m}^2} \times 0,90$$

**$q_7$ = R$ 956,25/m²**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - ENG.º



Scanned with CamScanner

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
Eng.º Civil/Sanitarista e de Segurança do Trabalho – CREA/SP n.º 060.120.786-9/D

## ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08




**LOCAL:** Rua Volta Redonda - Condomínio Estância Marambaia – **CIDADE:** Vinhedo – **ESTADO:** São Paulo.

**FONTE:** Site da Imobiliária **REFERÊNCIA:** TE0103

**OFERTANTE:** DD Prime Imóveis – Fone: (19) 99846-9646

**DATA:** 08/2021

**ÁREA DO TERRENO:** 800,00 m²

**PREÇO:** R$ 860.000,00 à vista

**HOMOGENEIZAÇÃO**

$$q_8 = \frac{\text{R\$ 860.000,00}}{\text{800,00 m}^2} \times 0{,}90$$

**$q_8$ = R$ 967,50/m²**



Scanned with CamScanner

## II- ANÁLISE E RESUMO

| ELEMENTO COMPARATIVO N.º | R$/m² |
|---|---|
| 01 | 940,78 |
| 02 | 847,58 |
| 03 | 789,47 |
| 04 | 712,87 |
| 05 | 1.003,04 |
| 06 | 707,02 |
| 07 | 956,25 |
| 08 | 967,50 |
| 09 | 869,62 |
| 10 | 822,86 |
| **SOMA** | **R$ 8.617,09** |

### II.1- MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (M)

$M = \frac{R\$\ 8.617,09}{10} = R\$\ 861,71/m^2$

### II.2- MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA ($M_S$)

| | |
|---|---|
| Limite superior (+ 30%) | **R$ 1.120,22/m²** |
| Limite inferior (- 30%) | **R$ 603,20/m²** |

Todos os Elementos Comparativos se encontram-se dentro dos limites supra, conclui-se a média aritmética simples e a média saneada são coincidentes.

**$M_S$ = R$ 861,71/m²**

**(VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2021)**

ANTONIO CARLOS C. DE CAMARGO JR. - ENG.º



Scanned with CamScanner

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE VINHEDO - 2ª VARA
Estrada da Boiada, 530, Jardim Brasil - CEP 13289-086, Fone: 19-3876-4382, Vinhedo-SP - E-mail: vinhedo2@tjsp.jus.br

## CONCLUSÃO

Em 23 de setembro de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Vinhedo, Dra. Euzy Lopes Feijó Liberatti. Nada Mais. Eu, , Julliana Macri Domingues, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

## DESPACHO

Processo: **0000794-53.2001.8.26.0659 - Ordem nº 2001/000508**
**Procedimento Sumário**
Requerente: **Condominio Estancia Marambaia**
Requerido: **Carlos Roberto Jose**

Juíza de Direito: Dra. **Euzy Lopes Feijó Liberatti**

Vistos.

Fl. 631/632: Expeça-se mandado de levantamento do valor correspondente à 50% dos honorários periciais depositados nos autos, liberando-se o remanescente após prestados todos os esclarecimentos referentes ao laudo pericial, se o caso.

Fls. 633/690: Manifestem as partes sobre o laudo pericial, no prazo comum de quinze dias.

Int.

Vinhedo, 08/10/2021.

## DATA

Em 08/10/2021, recebi os autos em cartório. Eu, , Julliana Macri Domingues, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por EUZY LOPES FEIJO LIBERATTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000794-53.2001.8.26.0659 e o código IB0000001DF9M.

Scanned with CamScanner