

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS

Processo nº: **0035353-32.1995.8.26.0114 - Nº ordem: 1995/002954**
Classe - Assunto **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Adimplemento e Extinção**
Requerente: **Segurança Americana Serv. de Vigilância e Transp. de Valores Ltda.**
Requerido: **Segurança Americana Serv. de Vigilância e Transp. de Valores Ltda.**

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial indicado nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído o trabalho, vem mui respeitosamente perante esse M.M. Juízo, cf. decisão proferida fls. 2480 §1º, apresentar avaliação do bem imóvel, tendo procedido a diligência e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem com a devida vênia perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. PRELIMINARES

Atendendo intimação recebida para avaliação do bem imóvel penhorado, conforme despacho proferido, este signatário apresenta Laudo de Avaliação baseado no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2 Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel – casa

2.1 Do local

Bairro: Vila Itapura / Campinas / SP

Local: Rua Álvaro Muller, 392

Características locais: rua asfaltada, iluminação pública, rede de telefonia, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica e demais benfeitorias urbanas. Sujeita a inundações.

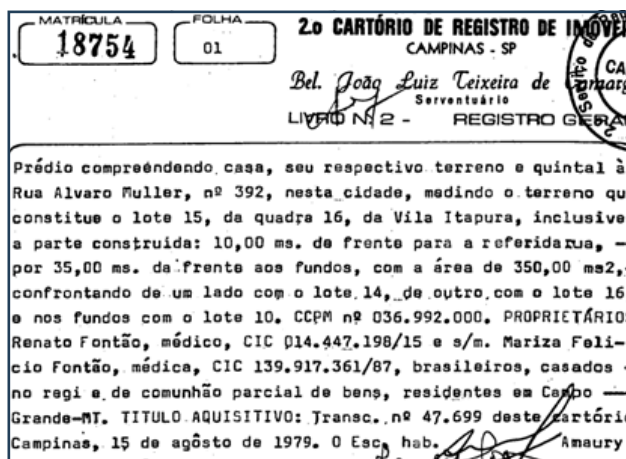
2.2 Do imóvel arrecadado (casa desocupada)

Área de construção: 213,00 m²

Área de terreno: 350,00 m²

Matrícula 18.754 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas. (fls.1703/1707)

Arrecadação: fls.1571 e 1707 Averbação 10



AV.10/18.754.- Nos termos do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível de Campinas-SP, aos 27 de junho de 2.002, nos autos da Ação de Declaração de Insolvência Civil da empresa SEGURANÇA AMERICANA - SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E TRANSPORTES LTDA. sob nº 2.954/95, onde houve a desconsideração da personalidade jurídica da empresa insolvente, pela qual o patrimônio pessoal dos co-sócios da empresa, MARIA DA GRAÇA FRISSON DE OLIVEIRA e RENATO FRISSON OLIVEIRA, passou a responder pelo polo passivo da massa, procedo à ARRECADAÇÃO do imóvel da presente matrícula levada a efeito nos autos nº 2.954/95, da 7ª Vara Cível de Campinas-SE.- Campinas, 14 AGO 2002 .- O Escrevente Autorizado José Mauro Coelho.-

Classe: Comercial / Grupo: escritório / Padrão: Simples (sem elevador)

Ano da construção: 1.971 (IPTU)

Estado de conservação Ref. "g" – necessitando reparos importantes

Nota: serviços a serem realizados tais como estabelecimento da planta original, instalações hidráulicas e elétricas, pisos, pintura de paredes (internas e externas), instalações sanitárias, revisão do telhado, esquadrias de ferro e portas.

Idade Estimada: 54 anos K = 0,2769

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação


Foc = R + K(1-R) → Foc = 0,20 + 0,2769 (1-0,20) = 0,42152

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449

Inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal de Campinas: 3421.43.11.0118.01001

Informações do Imóvel					
Código cartográfico:	3421.43.11.0118.01001	Tipo do Lote:	Predial	Quartirão/Quadra:	00286-21
Lote/Sub-lote:	010-	Número:	392		
Logradouro:	RUA DOUTOR ALVARO MILLER				
Complemento:					



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.

EXERCÍCIO FISCAL DE 2025

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Código Cartográfico: 3421.43.11.0118.01001
 Endereço do Imóvel: RUA DOUTOR ALVARO MILLER, 392
 Complemento:
 Bairro / Loteamento: BAIRRO GUANABARA
 Quartirão / Quadra / Lote: 00286-21 010-

DADOS DO TERRENO

Valor do m² do terreno - R\$: 4.131,02
 Valor do terreno - R\$: 1.445.856,37
 Área terreno / Fração ideal: 350,00
 Produto dos fatores de correção: 1,0000

DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001

Valor do m² da construção - R\$: 1.778,93
 Valor da construção - R\$: 259.555,07
 Área construída: 213,00
 Ano da construção: 1971
 Padrão da construção: NRH - 5.0
 Fator de depreciação: 0,6850

Endereço: Rua Gustavo Muller, 392 / Vila Itapura / Campinas / SP

Acabamentos				
item	local	Piso	Parede	Forro
1	entrada / garagem	cimentado	-	-
2	sala 1	cerâmica	latex e tijolinho	latex
3	sala 2 / luz	cerâmica	latex	cobertura tipo zetaflex
4	copa	cerâmica	latex	latex
5	corredor	laminado	latex	latex
6	salão	laminado	latex	latex
7	WC completos	cerâmica	latex	latex
8	sala dos fundos	laminado	latex	latex
9	cozinha e despensa	cerâmica	latex	latex
10	edícula quarto	cerâmica	latex	latex
11	edícula cozinha	cerâmica	latex	latex
12	edícula WC	cerâmica	latex	latex
caixilhos: ferro				

Observações: frente do imóvel com 3 vagas descobertas

Planta original do imóvel: 3 dormitórios.

Obs. CUB Abril / 2025 /SP = R\$2.008,97 / m²

Mês	R\$/m²		
	Global	Mão-de-obra	Material
Abr	2.008,97	1.025,96	876,15
ESCOLHA O PADRÃO E O ANO			
R1-B		2021	
PP-4B		2022	
R8-B		2023	
PIS		2024	
R1-N		2025	

Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006

PESQUISA DE AMOSTRAS

O Método Comparativo é aplicado para determinação do valor médio do m² de terreno livre. Na micro região foram pesquisadas amostras, obedecendo-se os preceitos da NBR 14653-2 Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos. É aplicado um redutor de 10 % sobre o valor das ofertas, denominado Coeficiente de Elasticidade.

1) Local: Rua Álvaro Muller, 844

Descrição: casa com sala, área de luz, 2 quartos, e 1 banheiro social. Cozinha com armários planejados. Andar inferior (subsolo): salão com entrada independente oferece possibilidades de uso para negócios, com frente fechada com portões. Edícula: conta com lavanderia, churrasqueira, 1 dormitório e 1 banheiro. Imóvel ideal para clínicas, escritórios ou até mesmo para moradia. 3 vagas.

Área terreno: 245,00 m²

Área construída: 139,00 m²

Valor pedido: R\$580.000,00

Inf. De Lucca Imóveis / tel. (19) 3755-1600



2) Local: Rua Álvaro Muller, 947

Descrição: casa com 4 salas com armários e ar condicionado, cozinha e edícula, toda em piso frio, 4 quartos, 2 banheiros, 1 vaga.

Área terreno: 300,00 m²

Área construída: 150,00 m²

Valor pedido: R\$800.000,00

Inf. Pelegrini Imóveis / tel. (19) 3234-5101



3) Local: Rua Álvaro Muller, 852

Descrição: casa antiga para reforma: 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, cozinha.

Sub solo: 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 cozinha, quintal, depósito, 1 vaga coberta

Área terreno: 248,00 m²

Área construída: 164,00 m²

Valor pedido: R\$600.000,00

Inf. De Lucca Imóveis / tel. (19) 3755-1600



4) Local: Rua Álvaro Muller, 689

Descrição: Imóvel comercial. Salão vazio com portas de aço, copa, banheiro, vestiário, escritório com banheiro e área de serviço. Casa possui estacionamento frontal com 4 vagas, rampa de acessibilidade, ampla sala de recepção, piso frio em todo o imóvel, 3 salas com preparação para ar condicionado, 2 banheiros, cozinha com gabinete e armário embutido, pequeno quintal com edícula.

Área construída: 264,00 m²

Área terreno: 459,00 m²

Valor pedido: R\$2.500.000,00

Inf. Start Negócios Imobiliários / tel.(19) 3705-9555



5) Local: Rua Álvaro Muller,

Descrição: terreno livre, próximo de uma das principais avenidas de Campinas.

Área terreno: 291,00 m²

Valor pedido: R\$980.000,00

Inf. Radar Soluções Imobiliárias / tel. (19) 98897-1218 / (19) 3238-9141



Processo nº: 0035353-32.1995.8.26.0114							
Pesquisa micro região Vila Itapura / Campinas / SP							
item	Valor pedido	Área construção	Valor construção	Área terreno	Valor terreno	Foc	Valor/m ²
1	580.000,00	139,00	133.368,29	245,00	388.631,71	0,4776	1.586,25
2	800.000,00	150,00	202.504,18	300,00	517.495,82	0,672	1.724,99
3	600.000,00	164,00	221.404,57	248,00	318.595,43	0,672	1.284,66
4	2.500.000,00	264,00	1.250.000,00	459,00	1.000.000,00	0,729	2.178,65
5	980.000,00	-	-	291,00		-	2.273,20
Valor médio							1.809,55
Limite superior							2.352,41
Limite inferior							1.266,68

Valor adotado do m² homogeneizado de área útil para o imóvel avaliando: R\$ 1.809,55

Nota: Norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
→ Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

$$V_i = V_{\text{terreno}} + \text{Valor construção}$$

VALOR TERRENO

$$V_{\text{ter}} = A_t \times V_m^2 \times F_{\text{ter}}$$

$$V_{\text{ter}} = 350,00 \times 1.809,55 \times 0,7 = 443.339,36$$

VALOR CONSTRUÇÃO

$$V_c = A_c \times CUB \times Foc$$

$$V_c = 213,00 \times 2.008,97 \times 0,4215 = 180.372,88$$

VALOR DO IMÓVEL

$$V_i = V_{\text{ter}} + V_c = 443.339,36 + 180.372,88 = 623.712,24$$

Arredondando temos:

Valor do imóvel: R\$624.000,00 (seiscentos e vinte e quatro mil reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, avalio o imóvel localizado à Rua Álvaro Muller, 392 no Bairro Vila Itapura, no Município de Campinas, imóvel sob Matrícula nº 18.754 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, e Inscrição Cadastral junto à Prefeitura Municipal de Campinas IPTU nº 3421.43.11.0118.01001 pelo valor abaixo indicado:

Valor de avaliação: R\$624.000,00 (seiscentos e vinte e quatro mil reais).

Colocando-me a disposição de V. Exa. à qualquer esclarecimento, encerro o presente trabalho que consta de 7 (sete) folhas impressas num só lado e 1 (um) anexo Relatório Fotográfico, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 13 de maio de 2.025



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Processo nº: 0035353-32.1995.8.26.0114 / Classe - Assunto **Falência**

Reqte.: **Segurança Americana Serv. de Vigilância e Transp. de Valores Ltda.**

Reqdo.: **Segurança Americana Serv. de Vigilância e Transp. de Valores Ltda.**

Rua do imóvel avaliando



Identificação da rua do imóvel



Identificação do imóvel



nº do imóvel avaliando



Placa na R. Álvaro Muller esquina com R. Barata Ribeiro

córrego na Av. Orozimbo Maia (Córrego Serafim) próximo do imóvel avaliando



Obs. Detalhes da Norma IBAPE item 10.5.3 - sobre áreas de alagamento:

Consideração dos impactos: A norma reconhece que a existência de áreas de alagamento pode afetar significativamente o valor de um imóvel.

Esquadria na frente do imóvel



Frente do imóvel



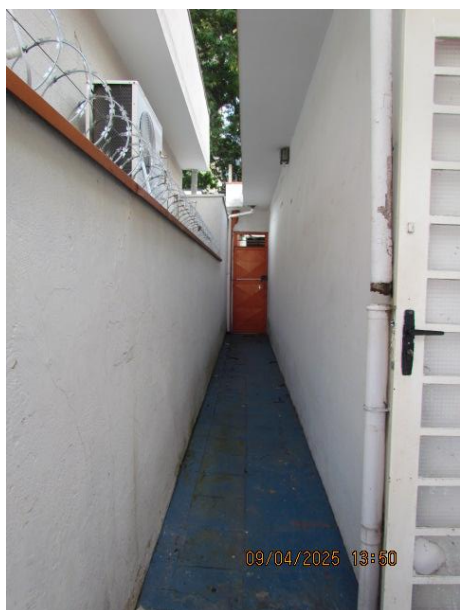
Porta de entrada do imóvel (vista interna)



Detalhe de infiltração no canto da entrada



Corredor lateral (à direita quem de frente vê o imóvel)



Corredor lateral (à esquerda quem de frente vê o imóvel)



Edícula (fundos do imóvel)



Área de serviço c/. tanque



Parede e teto com manchas de infiltração



parede de sala com infiltração



Paredes com manchas de infiltração



instalação elétrica danificada



Parede acima da pia (sem torneira) com massa aparente



corredor interno com infiltração



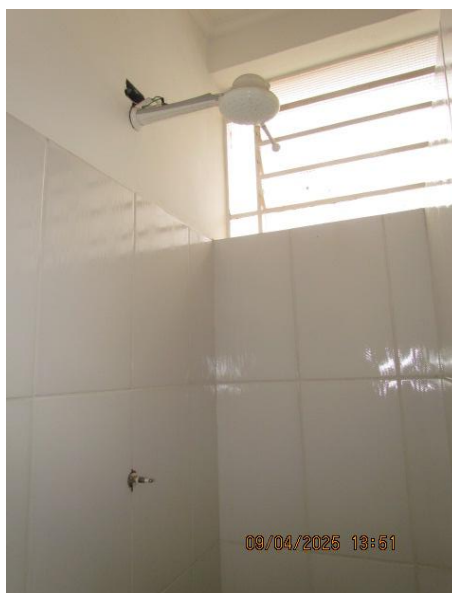
Vista dos ambientes após entrada



trecho de parede e teto - manchas de infiltração



WC – vaso sanitário e chuveiro



Paredes de ambiente com infiltração
(na foto pouco nítido)



Sala no imóvel (ver ao fundo
(à esquerda) porta de entrada)



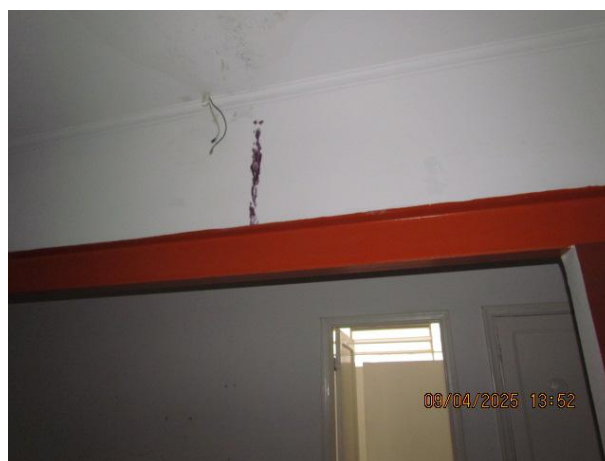
cobertura móvel tipo Zetaflex em área do imóvel



Parede danificada com retirada de
instalação elétrica



trecho de parede acima da viga (trilho)
com fiação à vista e parede com pintura danificada



Vista de parede danificada com retirada de instalação elétrica



teto e parede com manchas de infiltração com pintura danificada

