Exmo. Sr. Dr. Juiz(a) da 1ª Vara Cível Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas – SP.

Processo nº **0012748-94.2009.8.26.0084**

LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA, Perito nomeado nos Autos do processo nº **0012748-94.2009.8.26.0084** – ação **Execução de Título Extrajudicial**, neste Juízo requerido por **Fundo de Liquidação Financeira- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados**, que contende com **Jura Comercial Ltda e Outro**, vem juntar o **laudo pericial** e requerer a **liberação do honorários periciais,** visto que junta **o formulário M. L. E., anexo**.

1. O laudo **foi** elaborado conforme recomendações estabelecidas nas normas regulamentadoras de Avaliações (em **especial NBR 14653** e do IBAPE-SP) e demais normas pertinentes aprovadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, na legislação vigente, bem como, em nossa vasta experiência neste tipo de trabalho;

2. O imóvel objeto de avaliação são 2 imóveis (**RESIDENCIAL e outro COMERCIAL-**), conforme descrições, na sequência:

   Imóveis da lide:

   A) Lote 10 da quadra F, Rua Basilio Guidote, Jardim Marchissolo, matrícula 29.433 do 2º. CRI, na cidade de Sumaré -SP.;
   B) Lotes 11 e 12 da quadra 28, Rua Pedro Pioli, Loteamento Terras de Itaici, matrículas: 17.491 e 17.492 do 1º. CRI de Indaiatuba-SP.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

A) Lote 10 da quadra F, Rua Basilio Guidote, Jardim Marchissollo, matrícula 29.433 do 2º. CRI na cidade de Sumaré -SP.;



VISTA DO LOGRADOURO ONDE SE SITUA O IMÓVEL



VISTA DA TESTADA DO LOTE E FACHADA DO IMÓVEL

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.



LOCALIZAÇÃO

B) Lotes 11 e 12 da quadra 28, Rua Pedro Pioli, Loteamento Terras de Itaici, matrículas: 17.491 e 17.492 do 1º. CRI de Indaiatuba-SP.



VISTA DO LOGRADOURO ONDE SE SITUA O IMÓVEL

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.



VISTA DAS TESTADAS DOS LOTES



LOCALIZAÇÃO

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

3. **Para obtenção do valor de mercado foram cumpridas as etapas descritas na norma própria de avaliação de bens urbanos – NBR 14653-1/2**, que compreendem:

- **Vistoria**

- **Caracterização da região**

  - Aspectos gerais
  - Aspectos físicos
  - Localização
  - Uso e ocupação do solo
  - Infraestrutura urbana
  - Atividades existentes
  - Equipamentos comunitários

- **Caracterização do terreno**

  - Localização
  - Utilização atual e vocação
  - Aspectos físicos
  - Infraestrutura urbana disponível.
  - Restrições físicas e legais ao aproveitamento.

- **Caracterização das edificações e benfeitorias**

Preferencialmente será utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado com as seguintes atividades:

- **Planejamento da pesquisa**

- **Levantamento de dados de mercado**

- **Tratamento de Dados que poderá ser realizado:**

  - ✓ - Por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

Ou

  - ✓ - Científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

- **Avaliação**

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

VALORES DE MERCADO

Conforme NBR 14653-1/2, temos que valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor final de mercado, estimado para **compra / venda** dos imóveis é de:

IMOVEL SUMARÉ

R$ 271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais).

IMÓVEIS INDAIATUBA

Lote 11:

R$ 669.000,00 (seiscentos e sessenta e nove mil reais).

Lote 12:

R$ 536.700,00 (quinhentos e trinta e seis mil e setecentos reais).

Valores estes que refletem perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de **julho de 2024**.

Nestes termos
pede a juntada.

Campinas, 30 de julho de 2024.

LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA
CREA-SP
CREA-SP – 84-1-06413-0
ibape SP
membro do IBAPE-SP - 627
INSTITUTO DE ENGENHARIA 1916
membro do IE-INSTITUTO DE ENGENHARIA

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

LAUDO de AVALIAÇÃO

A) Lote 10 da quadra F, Rua Basilio Guidote, Jardim Marchissolo, matrícula 29.433 do 2º. CRI, na cidade de Sumaré -SP.;
B) Lotes 11 e 12 da quadra 28, Rua Pedro Pioli, Loteamento Terras de Itaici, matrículas: 17.491 e 17.492 do 1º. CRI de Indaiatuba-SP.

Luiz Claudio Nóbrega de Souza
pós-graduado em avaliação de empresas e projetos
engenheiro civil
lcnobrega@expertize.com.br
Campinas, 30 de julho de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL 9
2. OBJETO DA AÇÃO 9
3. OBJETIVO DO LAUDO 9
3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO 9
4. VISTORIAS 10
4.1. LOTE 10 DA QUADRA F, RUA BASILIO GUIDOTE, JARDIM SÃO ROCCHI, MATRÍCULA 29.433 DO 2º. CRI, NA CIDADE DE SUMARÉ -SP. 10
4.2. LOTES 11 E 12 DA QUADRA 28, RUA PEDRO PIOLI, LOTEAMENTO TERRAS DE ITAICI, MATRÍCULAS: 17.491 E 17.492 DO 1º. CRI DE INDAIATUBA-SP. 16
5. METODOLOGIA UTILIZADA 28
5.1. MÉTODO EVOLUTIVO 28
5.2. MÉTODO DE COMPARAÇÃO 28
6. QUESITOS 38
7. ENCERRAMENTO 39
7.1. VALOR DE MERCADO 40
8. ANEXOS 41
8.1. FORMULÁRIO MLE 41
8.2. CUB – SINDUSCON -SP 42
8.3. CREDENCIAIS 43
8.4. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL 43

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

1. IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

Vara:	**1ª Vara Cível**
Regional:	**Vila Mimosa**
Número do Processo:	**0012748-94.2009.8.26.0084**
Comarca:	**Campinas**
Tipo de ação:	**Execução de Título Extrajudicial**
Estado:	**SP**
Autor:	**Fundo de Liquidação Financeira- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados**
Réu:	**Jura Comercial Ltda e Outro**

2. OBJETO DA AÇÃO

A presente ação tem por objetivo: "*o pagamento da dívida no montante de R$ 693.603,85 (seiscentos e noventa e três mil, seiscentos e três reais e oitenta e cinco centavos), acrescido de custas e honorários advocatícios calculados pela metade"*.

3. OBJETIVO DO LAUDO

O presente Laudo tem por objetivo a vistoria e avaliação dos imóveis situados à:

A) Lote 10 da quadra F, Rua Basilio Guidote, Jardim Marchissolo, matrícula 29.433 do 2º. CRI, na cidade de Sumaré -SP.;

B) Lotes 11 e 12 da quadra 28, Rua Pedro Pioli, Loteamento Terras de Itaici, matrículas: 17.491 e 17.492 do 1º. CRI de Indaiatuba-SP., tendo como referência o mês de **abril de 2024**.

3.1. DA DOCUMENTAÇÃO DOS AUTOS DO PROCESSO RELATIVAS AO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Documentos
Cópias das matrículas dos imóveis.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

4. VISTORIAS

A presente vistoria refere-se aos imóveis situados à:

A) Lote 10 da quadra F, Rua Basilio Guidote, Jardim Marchissolo, matrícula 29.433 do 2º. CRI, na cidade de Sumaré -SP.;

B) Lotes 11 e 12 da quadra 28, Rua Pedro Pioli, Loteamento Terras de Itaici, matrículas: 17.491 e 17.492 do 1º. CRI de Indaiatuba-SP., efetuada em **02 de agosto de 2023**, de acordo com as fotos e descrição abaixo.

4.1. LOTE 10 DA QUADRA F, RUA BASILIO GUIDOTE, JARDIM SÃO ROCCHI, MATRÍCULA 29.433 DO 2º. CRI, NA CIDADE DE SUMARÉ -SP.

4.1.1. SITUAÇÃO



Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

4.1.2. DA LOCALIDADE

Serviços Públicos	: ☒ água ☒ energia ☒ telefone ☐ gás		
Ocupação do Solo	: Alto	Padrão	: Médio
Uso Com./Ind.	: Baixo	Atividade Predominante	: Comercial
Densidade residencial	: Médio	Uso Residencial	: Unifamiliar
Infraestrutura	: ☒ ônibus ☐ metrô ☐ trem ☒ escola ☒ comércio de bairro ☐ shopping ☒ praças ☐ restaurantes		
Obs.	:		

4.1.3. DO LOGRADOURO

Fluxo Veículos	: Baixo	Iluminação	: Metálica
Fluxo Pedestres	: Baixo	Capeamento	: Com guias Asfalto
Pista	: Simples	Canteiro central	: Sem
Topologia	: Em suave aclive/declive	Via	: Local
Especiais (-)	: ☐ ponto de ônibus ☐ boate ☐ comunidade de baixa renda		
Especiais (+) Loteamento	: ☐ segurança ☐ portaria 24h ☐ circuito de TV ☐ interfone ☐ portão automático ☐ guarita		
Obs.	:		

4.1.4. FOTOS



Foto no. 1 - Vista do logradouro, onde se situa a unidade.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

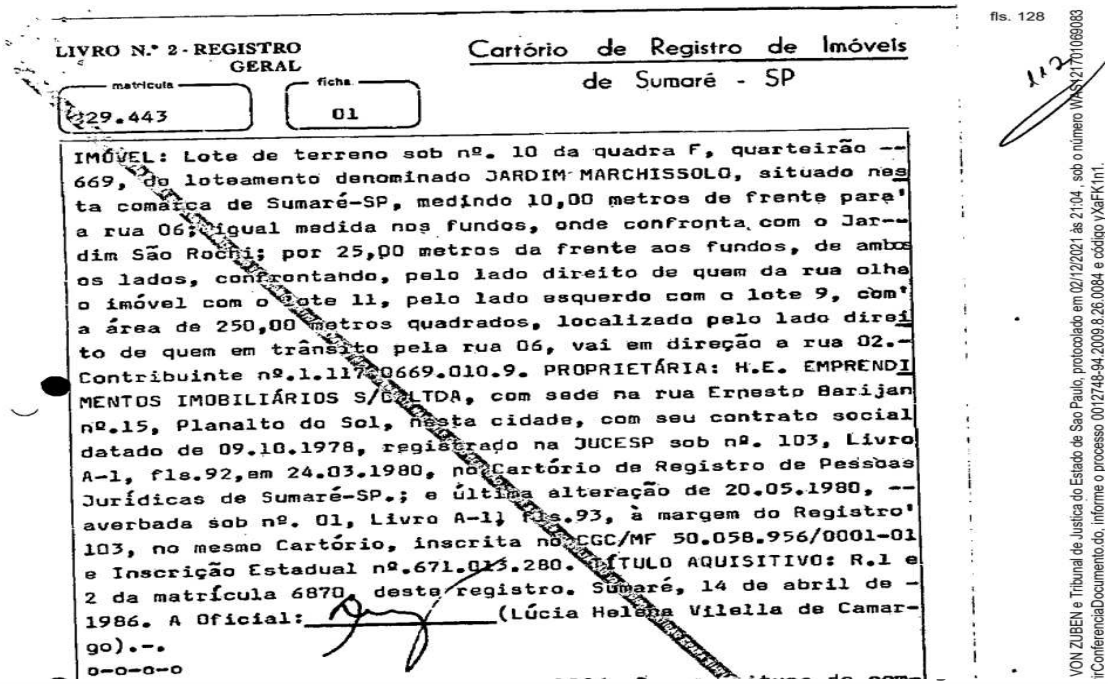


Foto no. 2 - Vista da testada do lote e fachada do imóvel.

4.1.5. DA UNIDADE VISTORIADA

O imóvel, objeto de avaliação, é uma unidade comercial, galpão, cuja construção ocupa a totalidade do terreno.

4.1.5.1. CÓPIA DE PARTE DA MATRÍCULA DO LOTE.



fls. 128

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP

matrícula 29.443 | ficha 01

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº. 10 da quadra F, quarteirão -- 669, do loteamento denominado JARDIM MARCHISSOLO, situado nesta comarca de Sumaré-SP, medindo 10,00 metros de frente para' a rua 06; igual medida nos fundos, onde confronta com o Jar-- dim São Rocchi; por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 11, pelo lado esquerdo com o lote 9, com' a área de 250,00 metros quadrados, localizado pelo lado direito de quem em trânsito pela rua 06, vai em direção a rua 02.- Contribuinte nº.1.11.0669.010.9. PROPRIETÁRIA: H.E. EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, com sede na rua Ernesto Barijan nº.15, Planalto do Sol, nesta cidade, com seu contrato social datado de 09.10.1978, registrado na JUCESP sob nº. 103, Livro A-1, fls.92,em 24.03.1980, no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas de Sumaré-SP.; e última alteração de 20.05.1980, -- averbada sob nº. 01, Livro A-1, fls.93, à margem do Registro' 103, no mesmo Cartório, inscrita no CGC/MF 50.058.956/0001-01 e Inscrição Estadual nº.671.013.280. TÍTULO AQUISITIVO: R.1 e 2 da matrícula 6870, desta registro. Sumaré, 14 de abril de - 1986. A Oficial: (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-.

o-o-o-o

VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 21:04 , sob o número WAS21701069083
irConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código yXaFK1n1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

4.1.6. ASPECTOS DO IMÓVEL - FOTOS





Fotos nos. 3 e 4 – Entrada e vista geral.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.



Fotos nos. 5 e 6 – Outra vista geral a partir dos fundos da construção.



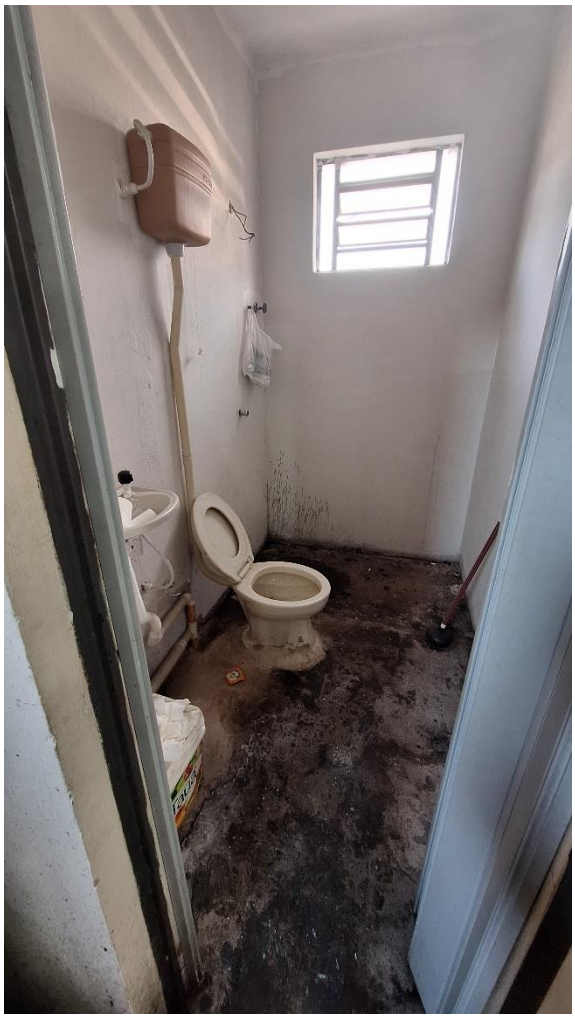
Fotos nos. 7 e 8 – Vista dos fundos da construção.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.







Fotos nos. 9, 10 e 11 – Vista do escritório e banheiro.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

4.2. LOTES 11 E 12 DA QUADRA 28, RUA PEDRO PIOLI, LOTEAMENTO TERRAS DE ITAICI, MATRÍCULAS: 17.491 E 17.492 DO 1º. CRI DE INDAIATUBA-SP.

4.2.1. SITUAÇÃO



4.2.2. DA LOCALIDADE

Serviços Públicos	: ☒ água ☒ energia ☒ telefone ☐ gás		
Ocupação do Solo	: Alto	Padrão	: Baixo
Uso Com./Ind.	: Baixo	Atividade Predominante	: Comercial
Densidade residencial	: Baixo	Uso Residencial	: Unifamiliar
Infraestrutura	: ☒ ônibus ☐ metrô ☐ trem ☒ escola ☒ comércio de bairro ☐ shopping ☒ praça ☐ restaurantes		
Obs.	: .		

4.2.3. DO LOGRADOURO

Fluxo Veículos	: Baixo	Iluminação	: Metálica
Fluxo Pedestres	: Baixo	Capeamento	: Com guias Asfalto
Pista	: Simples	Canteiro central	: Sem
Topologia	: Em nível	Via	: Local
Especiais (-)	: ☐ ponto de ônibus ☐ boate ☐ comunidade de baixa renda		
Especiais (+) Loteamento	: ☐ segurança ☐ portaria 24h ☐ circuito de TV ☐ interfone ☐ portão automático ☐ guarita		
Obs.	: O loteamento é gerido por associação de moradores e possui guaritas.		

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

4.2.4. FOTOS



Foto no. 12 - Vista do logradouro, onde se situam as unidades.



Foto no. 13 - Vista da testada do lote 11.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.



Foto no. 14 - Vista da testada do lote 12.

4.2.5. DA UNIDADE VISTORIADA

Os imóveis, objeto de avaliação, são dois lotes residenciais, 1.000,00m^2 cada, com área total de 2.000,00 m^2, onde foi edificada uma única construção.

4.2.5.1. CÓPIA DE PARTE DAS MATRÍCULAS DOS LOTES.

fls. 140

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE INDAIATUBA - SP

matrícula 17.491 | ficha 01

Indaiatuba, 26 de abril de 1982.

Imóvel: Lote de terra sob nº11 da quadra 28, situado no loteamento denominado "TERRAS DE ITAICI", no Bairro Itaici, neste município e comarca de Indaiatuba, com as seguintes medidas e confrontações: mede 20,00 metros de frente para a Rua 28, igual medida nos fundos onde divide com o lote 37, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 10 e de outro com o lote 12, com 1.000m2.-
Proprietária: 2G PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO S/A., com sede em São Paulo, na Rua Frei Caneca 1173, inscrita no CGC sob nº47.241.211/0001-80.
Título aquisitivo: R2 [illegible] Insc.Cad. 5051-11024-00. O Esc.-Hab. (Natanael Aparecido [illegible] ces Pereira). O Of.Maior, (Luiz Beriam).-

124

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.
ao Paulo, protocolado em 02/12/2021 às 21:04 , sob o número WAS12170106908 3
0012748-94.2009.8.26.0084 e código 4IzhkRpb.

fls. 134

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE INDAIATUBA - SP

matrícula	ficha
17.492	01

Indaiatuba, 26 de abril de 19 82.

Imóvel: Lote de terra sob nº12 da quadra 28, situado no loteamento denominado "TERRAS DE ITAICI", no Bairro Itaici, neste município e comarca de Indaiatuba, com as seguintes medidas e confrontações: mede 20,00 metros de frente para a Rua 28, igual medida nos fundos onde divide com o lote 36, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 11 e de outro com o lote 13, com 1.000m2.
Proprietária: 2G - PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO S/A., com sede em São Paulo, na Rua Frei Caneca 1173, inscrita no CGC sob nº47.241.211/0001-80.
Título aquisitivo: R2/3797. Insc.Cad. 5051-11025-00. O Esc.- (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of.Maior, (Luiz Beriam).

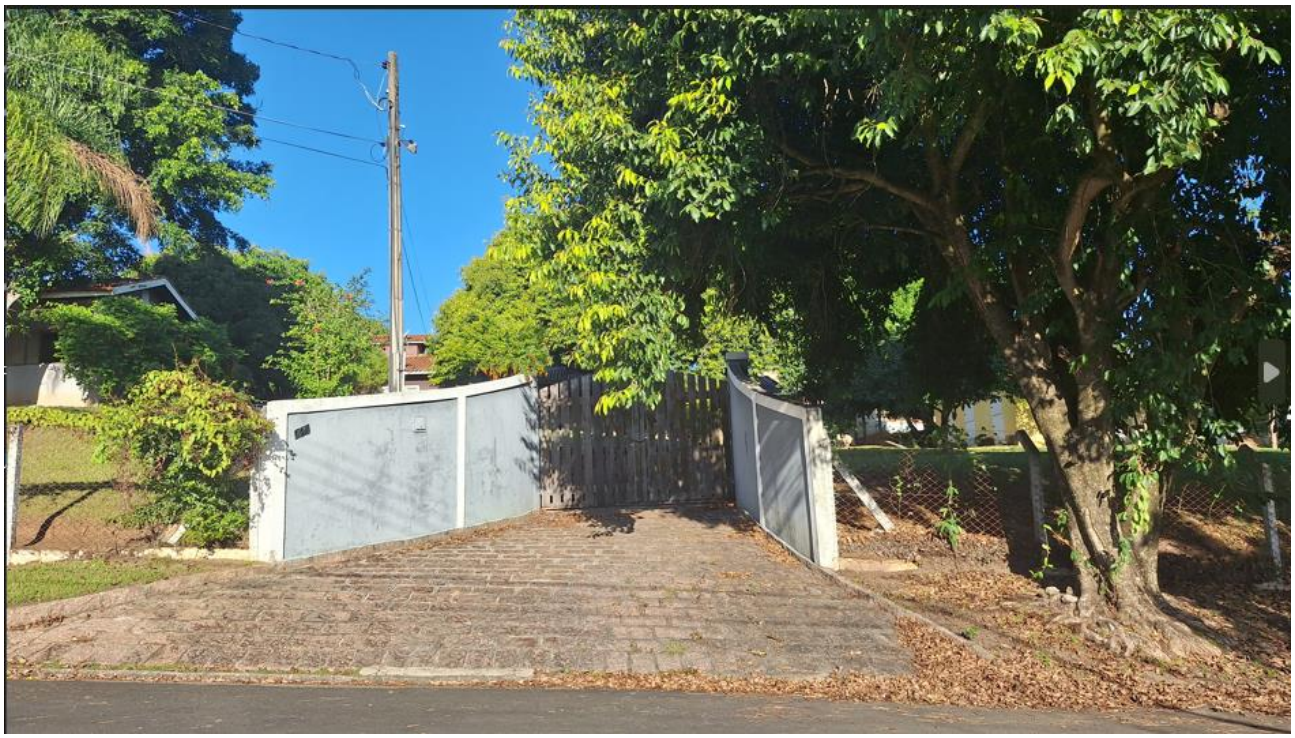
4.2.6. ASPECTOS DOS IMÓVEIS - LOTES – FOTOS



Fotos nos. 15 e 16 – Vista do logradouro e das testadas dos lotes.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.







Fotos nos. 17 e 18 – Acesso aos lotes e fachada da construção principal.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.









Fotos nos. 19, 20, 21 e 22 – Vista da churrasqueira.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.





Fotos nos. 23 e 24 – Vista das baias.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

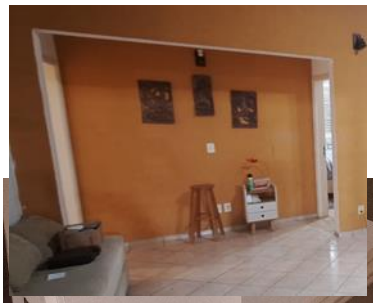


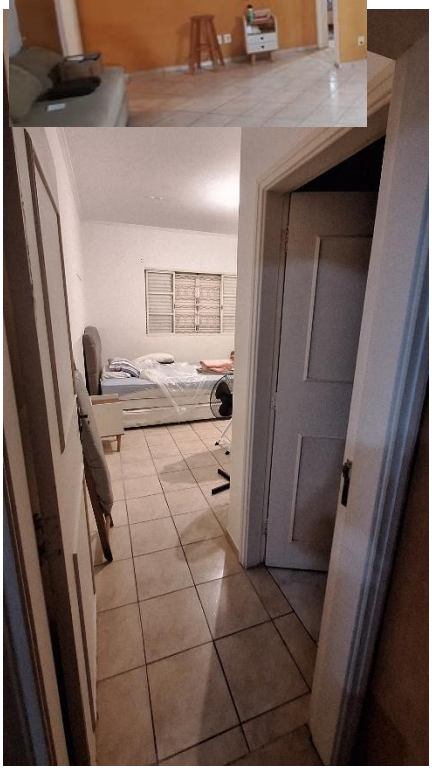


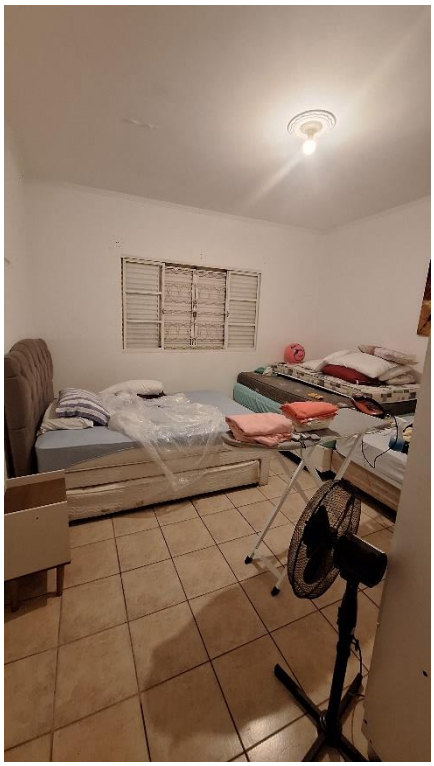
Fotos nos. 25 e 26 – Sala.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.













Fotos nos. 27, 28, 29, 30, 31 e 32 – Vista do acesso as suítes e das suítes[1].

[1] ESTES CÔMODOS ESTÃO EDIFICADOS NO LOTE 12.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

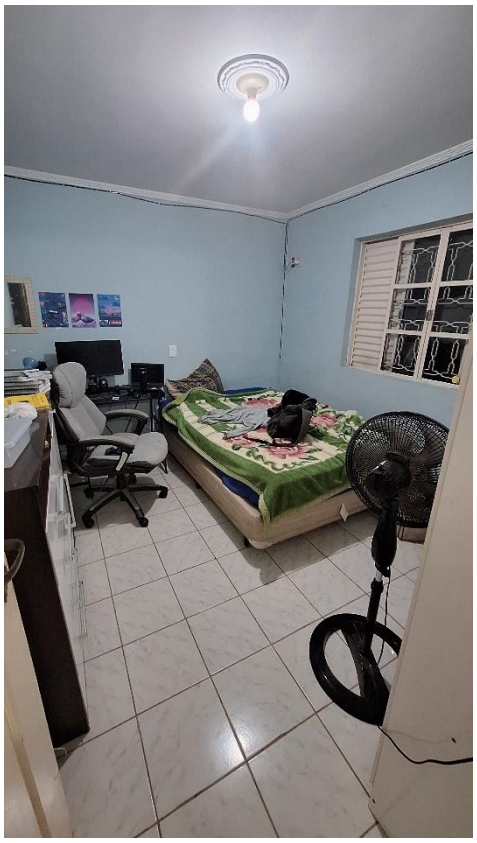




Fotos nos. 33 e 34 – Vista da cozinha e do acesso aos demais quartos (suítes americanas).

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

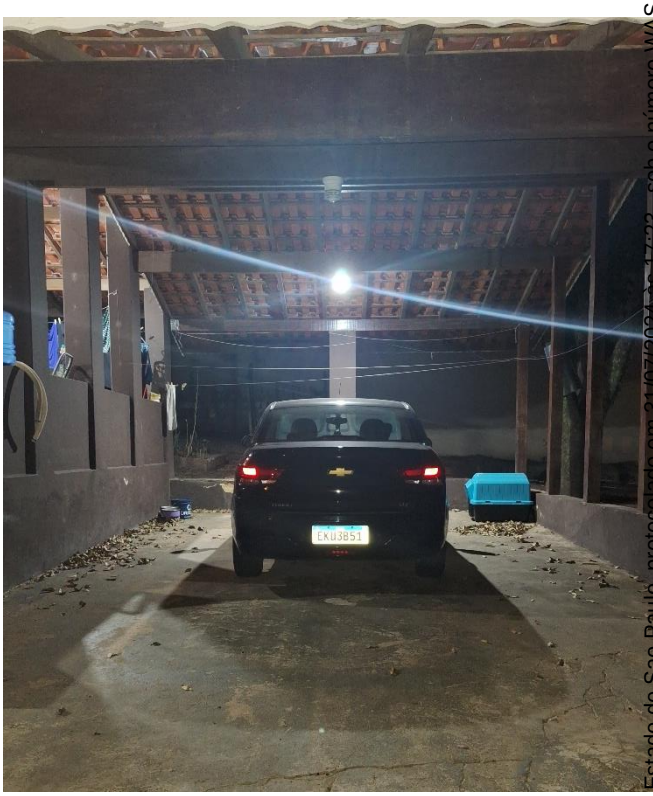


Fotos nos. 35, 36, 37 e 38 – Vista do hall das suítes americanas e das suítes americanas.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.









Fotos nos. 39, 40 e 41 – Vista da área de serviço, garagem e varanda.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

5. METODOLOGIA UTILIZADA

No desenvolvimento da avaliação é desejável o emprego de método de cálculo, desde que calçado em raciocínios confiáveis e processos condizentes com os objetivos do trabalho, além disso, estejam disponíveis meios técnicos para se atingir o fim visado.

5.1. MÉTODO EVOLUTIVO

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.

5.1.1. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

- **VALOR DAS CONSTRUÇÕES**

Para estimativa do valor das construções foi utilizado o método da quantificação de custo (orçamento sintético) utilizando-se de custos publicados pelo SINDUSCON-SP, aplicando-se os devidos fatores de depreciação/valorização inerentes ao estado das construções, bem como foi aplicado o fator de comercialização.

5.2. MÉTODO DE COMPARAÇÃO

A Comparação é, sem dúvida, a mais adequada ferramenta de que dispomos para aferir medidas, porém é fundamental a seleção dos meios adequados para tal fim.

O Método Comparativo de dados de mercado é definido pela norma NBR14653-1/2 da ABNT (Avaliação de imóveis urbanos), como aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, **que podem ser ponderadas por homogeneização**.

- **VALOR DO TERRENO**

O valor do terreno foi estimado com base no valor unitário fiscal e/ou estimado com base em valores de imóveis no entorno (comparativo).

5.2.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

No presente caso será adotada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30), com distribuição "t" de Student, com 80% de confiabilidade. O coeficiente de variação expressa a relação entre o desvio padrão e a média aritmética, a amostra foi saneada pelo método da dispersão de Chauvenet (em relação à média).

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

5.2.2. AVALIAÇÃO IMÓVEL – SUMARÉ

5.2.2.1. LOCALIZAÇÃO ELEMENTOS COMPARATIVOS



Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

5.2.2.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS

TIPO DE IMÓVEL:	TERRENO

Elementos Pesquisados

El. nº	Situação / Localização	Valor R$	A.T. (m²)	FONTE	REAL / OFERTA	NEGOCIAÇÃO	DATA	FONTE
2193-24-09	JARDIM MARCHISSOLO	250.000,00	250,00	ELDORADO IMÓVEIS ELDORADO	OFERTA	COMPRA/VENDA	mai-24	ELDORADO IMÓVEIS
2193-24-10	JARDIM MARCHISSOLO	318.000,00	300,00	IMÓVEIS ELDORADO	OFERTA	COMPRA/VENDA	mai-24	ELDORADO IMÓVEIS
2193-24-11	JARDIM SÃO ROQUE	127.000,00	172,00	IMÓVEIS ELDORADO	OFERTA	COMPRA/VENDA	mai-24	ELDORADO IMÓVEIS
2193-24-12	JARDIM RESIDENCIAL VECCON	########	1.309,00	IMÓVEIS ELDORADO	OFERTA	COMPRA/VENDA	mai-24	ELDORADO IMÓVEIS
2193-24-13	PLANALTO DO SOL	255.000,00	320,00	IMÓVEIS ELDORADO	OFERTA	COMPRA/VENDA	mai-24	ELDORADO IMÓVEIS
2193-24-14	PARQUE RESIDENCIAL FLORENÇA	318.000,00	444,00	IMÓVEIS ELDORADO	OFERTA	COMPRA/VENDA	mai-24	ELDORADO IMÓVEIS
2193-24-15	PARQUE RESIDENCIAL FLORENÇA	212.000,00	300,00	IMÓVEIS	OFERTA	COMPRA/VENDA	mai-24	ELDORADO IMÓVEIS

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

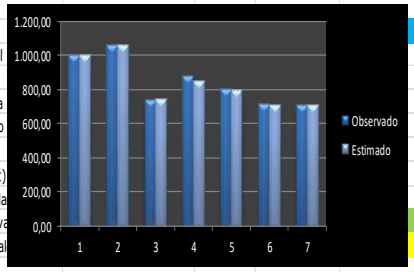
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES (COMPARAÇÃO)

El. nº	Endereço	V. U. R$/m2	Valor Total R$	A.T. (m²)	A.T. (m²)	Fator ÁREA (M2)**	Atualiz.	-	Homog R$/m²
2193-24-09	JARDIM MARCHISSOLO	1.000,00	250.000,00	250,00		1,000	1,000	1,000	1.000,00
2193-24-10	JARDIM MARCHISSOLO	1.060,00	318.000,00	300,00		0,996	1,000	1,000	1.056,04
2193-24-11	JARDIM SÃO ROQUE	738,37	127.000,00	172,00		1,008	1,000	1,000	744,06
2193-24-12	JARDIM RESIDENCIAL VECCON	878,53	1.150.000,00	1.309,00		0,967	1,000	1,000	849,17
2193-24-13	PLANALTO DO SOL	796,88	255.000,00	320,00		0,995	1,000	1,000	792,85
2193-24-14	PARQUE RESIDENCIAL FLORENÇA	716,22	318.000,00	444,00		0,988	1,000	1,000	707,82
2193-24-15	PARQUE RESIDENCIAL FLORENÇA	706,67	212.000,00	300,00		0,996	1,000	1,000	704,03
		R$/m2	R$	A.T. (m²)					

** Estimado em função da tendência	VARIAÇÃO			Parâmetros do Imóvel em Análise:	FONTE:	
	1.060,00	MAX	1.309,00			
	706,67	MIN	172,00		Área do terreno (m2):	250,00

- Número de Dados	7		- Média Amostral		836,28
- Graus de Liberdade	6		- Desvio Padrão Amostral		130,74
- Preço Máximo Homogeneizado	1.056,04		- Erro Padrão da Amostra		53,37
- Preço Mínimo Homogeneizado	704,03		- Coeficiente de Variação		15,63%
- Teste de Dados Discrepantes:			- Intervalo de Confiança (Student)		
(d/s) do preco máximo	1,681	Ok	"t" tabelado 80% bicauda		1,44
(d/s) do preco mínimo	1,012	Ok	Limite Superior do Interva		913,14
(d/s) crítico de Chauvenet	1,80		Limite Inferior do Interval		759,42

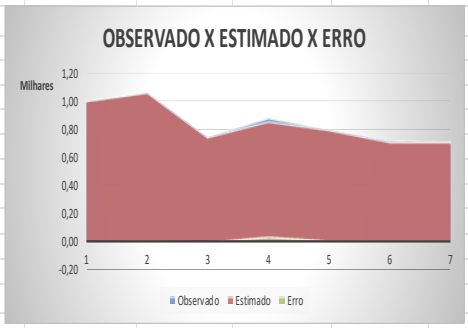


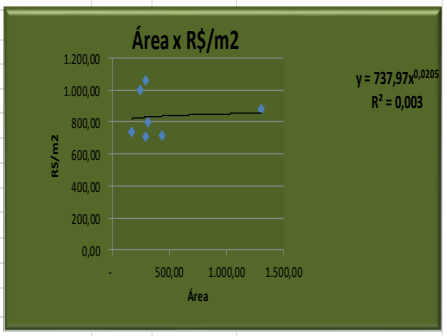
(*) ADOTADO O VALOR INFERIOR . EM FUNÇÃO DA LOCALIZAÇÃO RESIDENCIAL

ESTIMADO	Limite inferior	R$	170.869,79
	Valor médio	R$	188.162,91
	Limite superior	R$	205.456,02

VALOR UNITÁRIO (R$) :	759,42
FATOR DE OFERTA (ARBITRADO):	-10%
FATOR LOCAL (ARBITRADO):	0%
FATOR ESTADO (ARBITRADO):	0%
VALOR UNITÁRIO ADOTADO(R$) :	683,46
VALOR TOTAL: R$	170.860,00







Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

5.2.2.3. PLANILHA DE CÁLCULO – QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO

QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO ATUAL (ORÇAMENTO SINTÉTICO)

Imóvel em Estudo			COMERCIAL
Cálculo da Area Equivalente de Construção			
Setor	**Area Construída**	**Fator de Equivalência**	**Área Equivalente**
GALPÃO	250,00	100,00	250,00
			-
			-
Totais	**250,00**	**100,00%**	**250,00**
		OBRA INACABADA	**-**
		OUTRAS	**250,00**
		Área Equivalente para Fins de Orçamento	**250,00**

Custo Unitário Básico*	R$	**1.065,66**	**1.065,66**
Projetos e Orçamentos		0%	-
Instalações Especiais		0%	-
Despesas Legais		0%	-
Despesas Financeiras		0%	-
Seguros		0%	-
Administração e Remuneração do Construtor		0%	-
Custo Unitário de Construção	**%**	**0%**	**1.065,66**

*SINDUSCON SP.

Custo Global de Obra Nova		
GALPÃO		**266.415,00**
	0	**-**
Custo Total de Obra Nova	**R$**	**266.415,00**

Custo Total de Obra Nova Adotado	**R$**	**266.420,00**

Cálculo da Depreciação Físico-Funcional

Custo Global de Obra Nova	**R$**	**266.420,00**

	OBRA INACABADA	OUTRAS
Idade Aparente	**0**	**25**
Vida Util Econômica Provável	0	60
Idade %	-	41,67
Estado de Conservação	**1,5**	**3**
Fator K de Ross Heidecke	**0,997**	**0,579**

Custo de Obra Depreciado	OBRA INACABADA	**R$**	**-**
Custo de Obra Depreciado	OUTRAS	**R$**	**154.123,97**
Custo de Obra Depreciado Adotado		**R$**	**R$ 154.123,97**

Tabela de Estados de Conservação	
Como novo	**1,0**
Entre novo e regular	**1,5**
Regular	**2,0**
Entre regular e reparos simples	**2,5**
Reparos simples	**3,0**
Entre reparos simples e importantes	**3,5**
Reparos importantes	**4,0**
Entre reparos importantes e sem valor	**4,5**

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

5.2.3. VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO EVOLUTIVO				
VALOR DO TERRENO				
Vu:	683,46	(Preço por área)	---------->	ESTIMADO
F	1,00	(Incremento Vu)		
A:	250,00	m² (Área do terreno)		
Cta:	1,0000		---------->	DE TERRENO
Vu/(mercado):	683,46			
Vt:	Valor do terreno			
Vct:	Valor da cota do terreno			
Vt	= Vu x A x F			
Vct	= Cta x Vt			
			Valor do terreno	**170.864,79**
			Valor da cota de terreno	**170.860,00**

EDIFICAÇÕES			
ITENS	**REPRODUÇÃO**	**DEPRECIAÇÃO**	**VALOR ATUAL**
Edificações	266.420,00	112.296,03	154.123,97
TOTAL			**154.123,97**

VALOR DO IMÓVEL		
Valor da cota do terreno		170.860,00
Valor das Construções		**154.123,97**
Fator de Comercialização		-53.943,39
	Valor Total:	**271.040,58**
	Valor Adotado: R$	**271.000,00**

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

5.2.4. AVALIAÇÃO IMÓVEIS – INDAIATUBA – LOTE 11 E LOTE 12

A avaliação FOI efetuada de modo separado por lotes, visto as matrículas individualizadas. No **lote 12** não é possível o aproveitamento adequado de parte das construções, pois esta parte, suítes do imóvel, estão edificadas parte no lote 11 e parte no lote 12. Portanto, a avaliação do lote 12 refere-se tão somente ao lote, tendo sido adotado o valor inferior, para compensar a demolição ou reaproveitamento parcial.

Visto o estado da churrasqueira esta construção também foi desconsiderada.

Quanto ao **lote 11** a construção será valorada na parte restante: sala, cozinha, suítes americanas, varanda, área de serviço e garagem. A baias não foram consideradas visto o uso restrito.

LOTES 11 E 12

5.2.4.1. ELEMENTOS COMPARATIVOS

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO

Elementos Pesquisados

El. nº	Situação / Localização	Valor R$	A.T. (m²)	FONTE	REAL / OFERTA	NEGOCIAÇÃO	DATA	FONTE
2193-14-01	RUA Berta Krahembull Magnusson 2 TERRAS DE ITAICI	550.000,00	1.000,00	IMOB INDAIA	OFERTA	0,00	abr-24	IMOB INDAIA
2193-14-02	RUA Sebastião dos Santos 330 TERRAS DE ITAICI	550.000,00	1.000,00	BONFIM	OFERTA	0,00	abr-24	BONFIM IMOILIÁRIA
2193-14-03	RUA Demétrio Mathiuso 381 TERRAS DE ITAICI	600.000,00	1.000,00	IMOILIÁRIA BONFIM	OFERTA	0,00	abr-24	BONFIM IMOILIÁRIA
2193-14-04	RUA Zênite Furakawa 968 TERRAS DE ITAICI	660.000,00	1.000,00	IMOILIÁRIA JRW IMÓVEIS	OFERTA	0,00	abr-24	JRW IMÓVEIS
2193-14-05	RUA Zênite Furakawa 81 TERRAS DE ITAICI	660.000,00	1.000,00	LEILA CELINA SANT'ANNA	OFERTA	0,00	abr-24	LEILA CELINA SANT'ANNA CANTÃO
2193-14-06	RUA Marcilia de Moraes Estevan 757 TERRAS DE ITAICI	700.000,00	1.000,00	CANTÃO ONE IMÓVEIS	OFERTA	0,00	abr-24	ONE IMÓVEIS INDAIATUBA
2193-14-07	RUA Zênite Furakawa 1196 TERRAS DE ITAICI	780.000,00	1.320,00	INDAIATUBA MILHA	OFERTA	0,00	abr-24	MILHA IMÓVEIS
2193-14-08	RUA Homero Girardi 152 TERRAS DE ITAICI	798.000,00	1.550,00	IMÓVEIS Andres da	OFERTA	0,00	abr-24	Andres da Silva Domingues
2193-14-09	RUA Marcilia de Moraes Estevan 423 TERRAS DE ITAICI	1.300.000,00	2.000,00	Silva Domingues GRUPO AVALIA	OFERTA	0,00	abr-24	GRUPO AVALIA

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

5.2.4.2. PLANILHA DE CÁLCULO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES (COMPARAÇÃO)

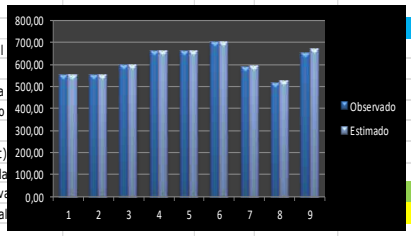
El. nº	Endereço	V. U. R$/m2	Valor Total R$	A.T. (m²)	A.T. (m²)	Fator ÁREA (M2)**	Fator Atualiz.	Fator -	Homog R$/m²
2193-14-01	RUA Berta Krahembull Magnusson 2 TERRAS DE ITAICI	550,00	550.000,00	1.000,00		1,000	1,000	1,000	550,00
2193-14-02	RUA Sebastião dos Santos 330 TERRAS DE ITAICI	550,00	550.000,00	1.000,00		1,000	1,000	1,000	550,00
2193-14-03	RUA Demétrio Mathiuso 381 TERRAS DE ITAICI	600,00	600.000,00	1.000,00		1,000	1,000	1,000	600,00
2193-14-04	RUA Zênite Furakawa 968 TERRAS DE ITAICI	660,00	660.000,00	1.000,00		1,000	1,000	1,000	660,00
2193-14-05	RUA Zênite Furakawa 81 TERRAS DE ITAICI	660,00	660.000,00	1.000,00		1,000	1,000	1,000	660,00
2193-14-06	RUA Marcilia de Moraes Estevan 757 TERRAS DE ITAICI	700,00	700.000,00	1.000,00		1,000	1,000	1,000	700,00
2193-14-07	RUA Zênite Furakawa 1196 TERRAS DE ITAICI	590,91	780.000,00	1.320,00		1,008	1,000	1,000	595,66
2193-14-08	RUA Homero Girardi 152 TERRAS DE ITAICI	514,84	798.000,00	1.550,00		1,014	1,000	1,000	521,99
2193-14-09	RUA Marcilia de Moraes Estevan 423 TERRAS DE ITAICI	650,00	1.300.000,00	2.000,00		1,026	1,000	1,000	666,61
		R$/m2	R$	A.T. (m²)					

	VARIAÇÃO			
** Estimado em função da tendência	700,00	MAX	2.000,00	
	514,84	MIN	1.000,00	

Parâmetros do Imóvel em Análise: FONTE:

Área do terreno (m2): 1.000,00

- Número de Dados	9	- Média Amostral		611,58
- Graus de Liberdade	8	- Desvio Padrão Amostral		59,19
- Preço Máximo Homogeneizado	700,00	- Erro Padrão da Amostra		20,93
- Preço Mínimo Homogeneizado	521,99	- Coeficiente de Variação		9,68%
- Teste de Dados Discrepantes:		- Intervalo de Confiança (Student)		
(d/s) do preco máximo	1,494 Ok	"t" tabelado 80% bicauda		1,40
(d/s) do preco mínimo	1,514 Ok	Limite Superior do Interva		640,88
(d/s) crítico de Chauvenet	1,92	Limite Inferior do Interva		582,29



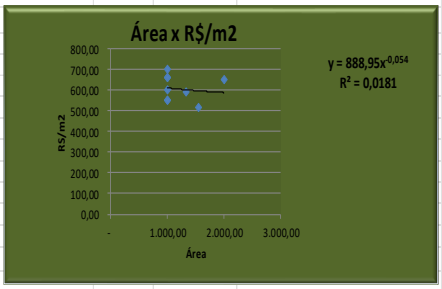
(*)ADOTADO O VALOR SUPERIOR. EM FUNÇÃO DO ESTADO DO IMOVEL

ESTIMADO	Limite inferior	R$	524.057,16
	Valor médio	R$	550.425,79
	Limite superior	R$	576.794,41

VALOR UNITÁRIO (R$) :	596,35
FATOR DE OFERTA (ARBITRADO):	-10%
FATOR LOCAL (ARBITRADO):	0%
FATOR ESTADO (ARBITRADO):	0%
VALOR UNITÁRIO ADOTADO(R$) :	536,71
VALOR TOTAL: R$	536.700,00







VALOR DO TERRENO DE CADA UM DOS LOTES.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO ATUAL (ORÇAMENTO SINTÉTICO)

Imóvel em Estudo	RESIDENCIAL

Cálculo da Area Equivalente de Construção

Setor	Area Construída	Fator de Equivalência	Área Equivalente
CASA	147,00	1,00	147,00
			-
			-
Totais	**147,00**	**100,00%**	**147,00**
		OBRA INACABADA	**-**
		OUTRAS	**147,00**
		Área Equivalente para Fins de Orçamento	**147,00**

Custo Unitário Básico*	R$	**2.234,73**	**2.234,73**
Projetos e Orçamentos		0%	-
Instalações Especiais		0%	-
Despesas Legais		0%	-
Despesas Financeiras		0%	-
Seguros		0%	-
Administração e Remuneração do Construtor		0%	-
Custo Unitário de Construção	**%**	**0%**	**2.234,73**

*SINDUSCON SP.

Custo Global de Obra Nova		
CASA		**328.505,31**
	0	**-**
Custo Total de Obra Nova	**R$**	**328.505,31**

Custo Total de Obra Nova Adotado	**R$**	**328.510,00**

Cálculo da Depreciação Físico-Funcional

Custo Global de Obra Nova	**R$**	**328.510,00**

	OBRA INACABADA	OUTRAS
Idade Aparente	**0**	**30**
Vida Util Econômica Provável	70	70
Idade %	-	42,86
Estado de Conservação	**1**	**3**
Fator K de Ross Heidecke	**1,000**	**0,574**

Custo de Obra Depreciado	OBRA INACABADA	**R$**		**-**
Custo de Obra Depreciado	OUTRAS	**R$**		**188.564,74**
Custo de Obra Depreciado Adotado		**R$**	**R$**	**188.564,74**

Tabela de Estados de Conservação	
Como novo	**1,0**
Entre novo e regular	**1,5**
Regular	**2,0**
Entre regular e reparos simples	**2,5**
Reparos simples	**3,0**
Entre reparos simples e importantes	**3,5**
Reparos importantes	**4,0**
Entre reparos importantes e sem valor	**4,5**

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

5.2.5. VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO EVOLUTIVO				
VALOR DO TERRENO				
Vu:	536,71	(Preço por área)	---------->	ESTIMADO
F	1,00	(Incremento Vu)		
A:	1.000,00	m² (Área do terreno)		
Cta:	1,0000		---------->	DE TERRENO
Vu/(mercado):	536,71			
Vt:	Valor do terreno			
Vct:	Valor da cota do terreno			
Vt	= Vu x A x F			
Vct	= Cta x Vt			
			Valor do terreno	**536.712,18**
			Valor da cota de terreno	**536.710,00**

EDIFICAÇÕES			
ITENS	**REPRODUÇÃO**	**DEPRECIAÇÃO**	**VALOR ATUAL**
Edificações	328.510,00	139.945,26	188.564,74
TOTAL			**188.564,74**

VALOR DO IMÓVEL		
Valor da cota do terreno		536.710,00
Valor das Construções		**188.564,74**
Fator de Comercialização		-56.569,42
	Valor Total:	**668.705,32**
	Valor Adotado: R$	**669.000,00**

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

6. QUESITOS

As partes não formularam quesitos.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

Inspecionei pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho e elaborei o presente estudo, cujas análises, opiniões e conclusões expressas, são baseadas em: pesquisas, dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos e teve por finalidade, através do levantamento dos dados, narrar e fazer comparações com todos os elementos ao meu alcance.

O presente trabalho foi elaborado com a perfeita observância aos postulados constantes no Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e de acordo com as normas vigentes, bem como apoiado em minha experiência profissional.

Foi tido como pressuposto básico que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis, bem como os elementos constantes da documentação estão corretos.

A perícia não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas ou implícitas no exercício da função a que foi designado, e que estejam estabelecidas em leis, códigos e/ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em documentações fornecidas a este profissional, por não se integrarem ao escopo deste trabalho.

Declaro que realizei todas as atividades deste trabalho com absoluta liberdade e isenção.

Não foram considerados, em nenhum dos imóveis objeto deste trabalho e/ou nos imóveis relativos aos dados comparativos, qualquer tipo de restrições referentes a passivos ambientais.

Para efeito de avaliação considerei os imóveis como estando livre de débitos de IPTU ou de quaisquer outros, exceto caso tal informação esteja declarada no laudo.

Quaisquer outras informações relevantes sobre o imóvel avaliando eventualmente não constante dos autos, não foram objeto de análise deste trabalho.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP
contato@expertize.com.br
Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

7.1. VALOR DE MERCADO

Conforme NBR 14653-1/2, temos que valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

O valor final de mercado, estimado para **compra / venda** dos imóveis é de:

7.1.1. IMOVEL SUMARÉ

R$ 271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais).

7.1.2. IMÓVEIS INDAIATUBA

Lote 11:

R$ 669.000,00 (seiscentos e sessenta e nove mil reais).

Lote 12:

R$ 536.700,00 (quinhentos e trinta e seis mil e setecentos reais).

Valores estes que refletem perfeitamente a realidade mercadológica para o imóvel em tela a partir de **julho de 2024**.

Nada mais tendo a acrescentar, dando por concluído o presente trabalho composto por 46 folhas impressas e rubricadas, sendo esta folha assinada e a última referente a credenciais, o Perito coloca-se à disposição do Juízo e das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que venham ser úteis.

Campinas, 30 de julho de 2024.

LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA

CREA-SP – 84-1-06413-0

membro do IBAPE-SP - 627

membro do IE-INSTITUTO DE ENGENHARIA

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

8. ANEXOS

8.1. FORMULÁRIO MLE

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

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

Número do processo *(padrão CNJ)*: **0012748-94.2009.8.26.0084**

Nome do beneficiário do levantamento: LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA

CPF/CNPJ: 595.942337/53

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

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

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

(X) Terceiro

Tipo de levantamento: (--) Parcial

(**x**) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 798/ 801

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$ 6.615,00 e R$ 6.615,00 totalizando R$ 13.230,00 - mais os rendimentos e juros aplicados pela instituição financeira, até a satisfação total do débito.

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: LUIZ CLAUDIO NÓBREGA DE SOUZA

CPF/CNPJ do titular da conta: 595.942.337-53

Banco: BANCO DO BRASIL Código do Banco: 001

Agência: 5966-8

Conta nº: 5288-4 Tipo de Conta: (x) Corrente ( ) Poupança

Observações: CONTA CONJUNTA

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 as 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

8.2. CUB – SINDUSCON -SP

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - junho de 2024(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
jun/23	178,21	0,61	1,99	2,98	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
jul/23	178,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,58	5,18	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,50	2,72
ago/23	178,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,50	2,66
set/23	178,34	-0,05	2,07	2,44	174,27	0,05	4,63	5,05	184,56	-0,19	-0,92	-0,59	165,38	0,00	2,50	2,66
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71
mar/24	178,85	0,10	0,21	2,62	174,42	0,05	0,06	4,57	185,55	0,18	0,40	0,35	165,72	0,00	0,00	2,71
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,08	3,83	185,72	0,09	0,49	0,70	165,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27
jun/24	182,39	0,76	2,19	2,35	179,93	1,13	3,22	3,66	186,52	0,29	0,92	0,69	169,79	0,79	2,46	3,48

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2024

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.003,84	53,78
Material	807,69	43,27
Despesas Administrativas	55,08	2,95
Total	1.866,61	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,04%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2024 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.839,65	0,68	R-1	2.234,73	0,77	R-1	2.728,70	0,72
PP-4	1.721,97	0,66	PP-4	2.130,49	0,77	R-8	2.209,26	0,72
R-8	1.645,32	0,64	R-8	1.866,61	0,76	R-16	2.390,78	0,70
PIS	1.270,86	0,82	R-16	1.814,27	0,76			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2024 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.168,56	0,76	CAL-8	2.297,65	0,75
CSL-8	1.871,96	0,74	CSL-8	2.020,18	0,74
CSL-16	2.495,98	0,75	CSL-16	2.689,56	0,75

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.972,71	0,72
GI	1.085,86	0,73

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP 1

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824 6
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

8.3. CREDENCIAIS

Qualificação Profissional

- **Pós-Graduação em Avaliação de Empresas e Projetos** - FGV - Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 1996;
- **Engenheiro Civil e Calculista** - Escola de Engenharia Veiga de Almeida, Rio de Janeiro, formado em 1984.
- **Assistente Técnico** em diversos processos em São Paulo e Rio de Janeiro;

Membro titular do **IBAPE-SP**

Membro do instituto de engenharia de São Paulo – **IE-SP**.

Diretor da empresa **L. C. Nóbrega Consultoria e Serviços Ltda**. (desde 1989)

8.4. TRAJETÓRIA PROFISSIONAL

MÊS/ANO	LOCAL	VARA	JUIZ	ATIVIDADE
1990 / 1999	Rio de Janeiro / Ilha do Governador	1a.	Renato Simoni	Perito judicial
1990 / 1998	Rio de Janeiro / Ilha do Governador	2a.	Celso Gonçalves Sardinha	Perito judicial
1990 / **atualidade**	Rio de Janeiro / PRIMAR ADMINISTRADORA			Assistente técnico
1992 / **atualidade**	Campinas	5a.	Jamil Miguel – Heliana Maria Coutinho Hess / Renata Manzini	Perito Judicial
1992/	Campinas	4a.	Meibel Farah	Perito Judicial
1993/1999	Campinas	3a	Antonio Mário Figliolia	Perito Judicial
1996/1998	Campinas	6a		Perito Judicial
1996/1998	Rio de Janeiro			Avaliador do BANCO DO BRASIL
1998/2013	Gasoduto Bolivia – Brasil Diversas – Campinas Apiaí			Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

MÊS/ANO	LOCAL	VARA	JUIZ	ATIVIDADE
2000/1999	São Paulo – 2a. Vara Cível Santo Amaro	3a	Antonio Mário Figliolia	Perito Judicial
2002 / **atualidade**	Campinas Vila Mimosa	1a.	ALFREDO LUIZ GONÇALVES	Perito Judicial
2004/2013	Gasoduto Campinas Rio	Diversas		Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG
2007/2015	Atibaia	1a.	MARCOS COSME PORTO	Perito Judicial
2007/2017	Cosmópolis	Única	MARIA THEREZA NOGUEIRA PINTO	Perito judicial
2007/2018	Campinas	3a. VFAM	VENILTON CAVALCANTE MARRERA	Perito Judicial
2007/2018	Campinas	2a.	FÁBIO HENRIQUE PRADO DE TOLEDO	Perito Judicila
2008/2013	Gasodutos Gastau / Jacutinga	Diversas		Assistente técnico da PETROBRAS SA / TBG
2009 / **atualidade**	Campinas – Vila Mimosa	2a.	EGON BARROS DE PAULA ARAÚJO	Perito Judicial
2009 / **atualidade**	Campinas – Vila Mimosa	5a.	MARISTÉLA TAVARES DE OLIVEIRA FARIAS	Perito Judicial
2009 / **atualidade**	Campinas – Vila Mimosa	3a.	CÁSSIO MODENESI BARBOSA	Perito Judicial
2009 / **atualidade**	Estado de São Paulo	Diversas		Assistente técnico DER-SP
2009/**atualidade**	Conchal	Única	RAFAEL PAVAN DE M. FILGUEIRA / LEONARDO DELFINO / diversos	Perito Judicial
2009/2015	Campinas	2a. VFP	Heliana Maria Coutinho Hess	Perito Judicial
2011 / **atualidade**	Campinas	1a. VFAM	LUIZ ANTÔNIO ALVES TORRANO	Perito Judicial
2011/2015	Campinas	6a.	GILBERTO LUIZ CARVALHO FRANCESCHINI	Perito Judicial
2012/2013	Diversos			Auditor de obras BRADESCO S.A.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

MÊS/ANO	LOCAL	VARA	JUIZ	ATIVIDADE
2012/2018	Valinhos	3a.	PAULO ROGÉRIO SANTOS PINHEIRO	Perito Judicial
2013 / **atualidade**	Campinas	7a.	GUSTAVO PISAREWSKI MOISÉS / CELSO ALVES DE REZENDE	Perito Judicial
2014 / **atualidade**	Indaiatuba	1a.	PATRÍCIA BUENO SCIVITTARO	Perito Judicial
2014/2019	Indaiatuba	3a.	CAMILA CASTANHO OPDEBEECK / ERIKA FOLHADELLA COSTA	Perito Judicial
2015/2016	Estado De São Paulo			Consultor Caixa Seguradora
2016/2020	Americana	1a	FABIANA CALIL CANFOUR DE ALMEIDA	Perito Judicial
2016/2018	Indaiatuba	2a.	CAMILA CASTANHO OPDEBEECK	Perito Judicial

CURSOS COMPLEMENTARES

Avaliação de Imóveis

Metodologia Científica Aplicada a Avaliação de Imóveis - ABENC/RJ
Engenharia Legal e de Avaliações - SEARJ.
Legislação Urbanística do Rio de Janeiro - SEARJ.
Engenharia de Avaliações - UERJ.
Avaliação de Bens por Inferência Estatística - UFSC.

Danos Ambientais

Técnicas de Avaliação, Classificação, Tratamento e Disposição dos Resíduos Sólidos Industriais - CETESB.
Gerenciamento Econômico Aplicado ao Meio Ambiente. - UERJ.

Estruturas de Concreto

Projeto e Cálculo de Fundações - IBAM.
Projeto e Cálculo de Estruturas de Concreto Armado - IBAM.

Outros

Viabilidade Econômica da Incorporação Imobiliária – S&T Cursos.
NBR 12721:2006 – S&T Cursos.
Manejo de Águas Pluviais – Parte I – ABNT.
Manejo de Águas Pluviais – Parte II – ABNT.
Engenharia Econômica - IBAM.
Impermeabilização - DENVER.
Estatística II - Universidade Estácio de Sá.
Revitalização de Centros Urbanos, Perspectivas para Campinas-SP – HABICAMP.
Perícias em edificações – IBAPE-SP.

Rua Pe. João Francisco de Azevedo, 205, Sala 12, Jd. Bela vista Campinas/SP contato@expertize.com.br Tel: (19) 3294.4914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.

SEMINÁRIOS E CONGRESSOS

XV COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE – CREA.
XII COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE – CREA.
X COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE – CREA- UFGRS.
IX COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - CREA.
VIII COBREAP - Congresso Brasileiro de **Engenharia de Avaliações** - IBAPE - UFSC.
Seminário Paulista de **Avaliações e Perícias** - IBAPE/SP.
Seminário Abrasce de **Outlet Centers** - ABRASCE.
IV Congresso Brasileiro **de Defesa do Meio Ambiente** - Clube de Engenharia/UFRJ.
I Seminário de **Normas Internacionais de Avaliação** – IBAPE - CREA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CLAUDIO NOBREGA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 17:23 , sob o número WAS12470090824
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012748-94.2009.8.26.0084 e código kDE35YO3.