

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Fórum de
Campinas - SP.

Proc. nº 0028076-18.2002.8.26.0114

José Carlos Gavião de Almeida, Perito Judicial,
designado para atuar na ação de **FALÊNCIA** deduzida perante esse
E. Juízo por **Cimemprimo Distribuidora de Cimento Ltda** ante
Valbert & Castro Empreendimentos e Construções e outros, vem,
respeitosamente, à presença de V. Exa. para apresentar a atualização
de seu trabalho e as conclusões que se encontram consubstanciadas
no presente

LAUDO TÉCNICO

Campinas, 08 de novembro de 2019.



José Carlos Gavião de Almeida
Perito Judicial

2199
✓

2 – DOS IMÓVEIS - AVALIAÇÃO

A presente avaliação abrangerá 05 imóveis, sendo que 04 estão localizados no município de Campinas-SP e 01 está situado no município de Sumaré-SP, sendo eles 04 salas comerciais e 01 terreno.

No quadro abaixo apresentamos a relação desses bens:

ITEM	MATRÍCULA	TIPO	ENDEREÇO
1	96.601	Sala Coml.	Av. Francisco Glicério, nº 964, Sala nº 407, Campinas
2	96.602	Sala Coml.	Av. Francisco Glicério, nº 964, Sala nº 408, Campinas
3	96.603	Sala Coml.	Av. Francisco Glicério, nº 964, Sala nº 409, Campinas
4	96.604	Sala Coml.	Av. Francisco Glicério, nº 964, Sala nº 410, Campinas
6	83.385	Terreno	R. Maria Porfírio Rohwedder, nº 170 Jd. Eldorado, Sumaré

Observamos que a presente avaliação foi realizada com base nos documentos dos imóveis, vistoria externa e dados obtidos junto à Prefeitura Municipal, setor de cadastro.

A seguir apresentamos a avaliação propriamente dita.

✓

2.1 – Identificação do Imóvel

Trata-se do imóvel constituído de uma **Sala Comercial** sob nº **407, 408, 409, 410** todos esses localizado no 4º pavimento do Edifício Barão do Rio Branco, situado à **Av. FRANCISCO GLICÉRIO, Nº. 964, CENTRO – CAMPINAS/ SP.**

A região do Centro, na cidade de Campinas/SP, conta com infraestrutura básica, ou seja:

- Rede de distribuição de água;
- Sistema de drenagem composto por guia sarjeta e galerias pluviais;
- Rede coletora de esgotos;
- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Sistema de telefonia;
- Transporte coletivo
- Coleta de lixo, etc.

As vias públicas são pavimentadas. As condições de tráfego são adequadas ao seu volume, suportadas por boa sinalização. A seguir apresentamos uma foto aérea da região onde se encontra o imóvel para posterior identificação das características do terreno e edificação.



Rua Eduardo Tomaniuk, 900, sala 63, Condomínio Unit Concept, Chácara Urbana, Jundiaí-SP
CEP 13.209-090 – Tel. (11) 4586.7571

22002
L

Os imóveis estão registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, com matrícula nº 96.601, 96.602, 96.603, 96.904.

Junto à Prefeitura Municipal de Campinas o imóvel está cadastrado como contribuinte nº 012.697.000, 012.698.000, 012.699.000 e 012.700.000 todos situados na Av. Francisco Glicério, 964, ocupando as salas de número 407, 408, 409, 410 do Edifício Barão do Rio Branco, contendo as seguintes áreas: Sala 407 **41,03 m²**, Sala 408 **49,09 m²**, Sala 409 **38,73 m²** e Sala 410 **47,41 m²**

O Edifício Barão do Rio Branco possui uma idade aparente de 50 anos, inserida na Classe 2 - comercial, Grupo 2.1 escritório, padrão médio com elevador (1.3.3), da tabela de estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

A seguir apresentamos algumas fotos da unidade avalianda.

:
:
:
:
:
:
:
:
:
:
:

5

Assinatura da Campinas - SP

5

José Carlos Gavião de Almeida
CREA/SP 060.164.895-9

2203 ✓



Vista geral externa do Edifício Barão do Rio Branco.



Entrada do Edifício Barão do Rio Branco.

Rua Eduardo Tomanik, 900, sala 63, Condomínio Unit Concept, Chácara Urbana, Jundiaí-SP
CEP 13.209-090 – Tel. (11) 4586.7571

José Carlos Gavião de Almeida
CREA/SP 060.164.895-9

2209



Corredor interno do edifício, no 4º pavimento.



Sala nº 407, objeto da avaliação

Rua Eduardo Tomaniuk, 900, sala 63, Condomínio Unit Concept, Chácara Urbana, Jundiaí-SP
CEP 13.209-090 – Tel. (11) 4586.7571

Correio de Imóveis
Câmara de Campinas - SP

JK

2205
✓



Porte de acesso as salas 408, 409, 410

2.1.2 – Avaliação

(a) Edificação

Para a avaliação do imóvel avaliando foi selecionado o método comparativo, segundo o qual o avaliador formula e emite juízo sobre o respectivo valor comparando valores ou preços do mercado de imóveis assemelhados aos da lide (tipo, dimensões, padrão e localização nas vizinhanças) conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. A seguir, apresentamos 11 (Onze) elementos utilizados em nossa avaliação.

✓

Campana de Caminhos - Sp

2206
e

Elemento	Oferta	Telefone	Área	Valor
1	Samuel Bravo	(19) 99772-6096	45,00 m ²	R\$ 145.000,00
2	Bauer e Bauer	(19) 3751-2000	46,00 m ²	R\$ 120.000,00
3	Start Negocios imob.	(19) 2511-5558	44,00 m ²	R\$ 170.000,00
4	Marcelo Augusto	(19) 99902- 2039	50,00 m ²	R\$ 140.000,00
5	Corrector adm.	(19) 3253-2944	42,00 m ²	R\$ 117.000,00
6	Lucia Helena Ribeiro	(19) 99345-9942	46,00 m ²	R\$ 143.000,00
7	Ming e Gomes Assesoria	(19) 3234-3891	42,00 m ²	R\$ 160.000,00
8	Celso França	(19) 99662-1700	46,00 m ²	R\$ 130.000,00
9	Bigatto e Trindade adm.	(19) 98964-4505	45,00 m ²	R\$ 140.000,00
10	G2F Imóveis	(19) 3199-8888	47,00 m ²	R\$ 130.000,00
11	Bauer e Bauer	(19) 3751-2000	55,00 m ²	R\$ 220.000,00

Obtidos os elementos comparativos disponíveis no mercado imobiliário local, passamos a homogeneizar tais elementos para a situação do imóvel avaliando. Para tanto utilizaremos o software "Avalurb".

1) IDENTIFICAÇÃO:		Data: 05/08/2019	Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011): 2
Tipo do laudo: Laudo de uso restrito		Solicitante: Cimemprimo x Valbert	
Logradouro: Avenida Francisco Glicério		Nº: 964	Compl:
Bairro: centro	Cidade: campinas	Estado: São Paulo	
2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras: 11	Nº de Fatores de Homogeneização: 2
3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:			
Parâmetros Limites:		Selecione uma das Opções:	
FATOR (decimal):	Min. 0,50 Máx. 2,00	☒ Multiplicação de Fatores (ABNT) ☐ Somatório de Fatores	
CONJUNTO DE FATORES (decimal):	0,50 2,00	Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$	
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal):	0,50 2,00		
☐ Restaurar Padrões da NBR 14653 / 2011			

Avalurb 4.0 – Método 1 a 3

2207

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

F1: Oferta F2: Localização

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir fator Selecionado Acrescentar Amostra

Marque para Excluir ☐ ☐

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom(R\$/m2)
☐ 1	145000	45	3.222,22	0,9	1	2.900,00
☐ 2	120000	46	2.608,70	0,9	1	2.347,83
☐ 3	170000	44	3.863,64	0,9	1	3.477,27
☐ 4	140000	50	2.800,00	0,9	1	2.520,00
☐ 5	117000	42	2.785,71	0,9	1	2.507,14
☐ 6	143000	46	3.108,70	0,9	1	2.797,83
☐ 7	160000	42	3.809,52	0,9	1	3.428,57
☐ 8	130000	46	2.826,09	0,9	1	2.543,48
☐ 9	140000	45	3.111,11	0,9	1	2.800,00
☐ 10	130000	47	2.765,96	0,9	1	2.489,36
☐ 11	220000	55	4.000,00	0,9	1	3.600,00

Avalurb 4.0 – Metodo 4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Nº de amostras.....(Ud): 11

Graus de liberdade.....(Ud): 10

Menor valor homogeneizado.....(R\$/m2): 2.347,83

Maior valor homogeneizado.....(R\$/m2): 3.600,00

Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2): 31.411,48

Nº de intervalos de classe.....(Ud): 4

Amplitude de classe.....(R\$/m2): 313,04

Amplitude total.....(R\$/m2): 1.252,17

Média aritmética.....(R\$/m2): 2.855,59

Mediana.....(R\$/m2): 2.797,83

Desvio médio.....(R\$/m2): 360.634200

Desvio padrão.....(R\$/m2): 447.296289

Variância.....(R\$/m2) ^ 2: 200.073.969954

Avalurb 4.0 – Metodo 5

2208
✓

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	2.347,83	2.660,87	5
2	2.660,87	2.973,91	3
3	2.973,91	3.286,96	0
4	3.286,96	3.600,00	3

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S Crítico:	D/S Calc.(Menor Valor):	D/S Calc.(Maior Valor):
1,98	1,1352	1,6642
OBS: * TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *		

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:	
Coefficiente de Variação (%):	OBS:
15,66	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%)*

Avalurb 4.0 – Metodo 5.1 a 5.3

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar
98 (%)	"t" DE STUDENT = 2,764	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m2): 2.482,82	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$): 2.855,59	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): 3.228,36
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%): 13,05	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%): 6,48	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011): 3
5.6) CAMPO DE ARBITRIO:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m2): 2.427,25	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$): 2.855,59	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2): 3.283,93

Avalurb 4.0 – Metodo 5.4 a 5.6

✓

2209
✓

Valor Total do Imóvel: (Vimóvel)

Os cálculos da homogeneização resultaram nos seguintes valores unitários de aluguel:

- Limite inferior R\$ 2.427,25 /m²
- **Médio R\$ 2.855,59 /m²**
- Limite superior R\$ 3.283,93 /m²

Aplicando o valor unitário médio em cada uma das áreas obtemos os seguintes valores:

Sala 407

$$V_i = \text{Área} \times \text{R\$}/\text{m}^2 = 41,03 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.855,59 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 117.164,86$$

Valuguel (Método comparat. Direto) = R\$ 117.164,86

(Cento e dezessete mil, cento e sessenta e quatro reais e oitenta e seis centavos)

Valor válido para OUTUBRO de 2019

Sala 408

$$V_i = \text{Área} \times \text{R\$}/\text{m}^2 = 49,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.855,59 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 140.180,91$$

Valuguel (Método comparat. Direto) = R\$ 140.180,91

(Cento e quarenta mil, cento e oitenta reais e noventa e um centavos)

Valor válido para OUTUBRO de 2019

22/10
✓

Sala 409

$$Vi = \text{Área} \times R\$/m^2 = 39,73 \text{ m}^2 \times R\$ 2.855,59 \text{ m}^2 = R\$ 113.452,59$$

Valuguel (Método comparat. Direto) = R\$ 113.452,59

(Cento e treze mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e nove centavos)

Valor válido para OUTUBRO de 2019

Sala 410

$$Vi = \text{Área} \times R\$/m^2 = 47,41 \text{ m}^2 \times R\$ 2.855,59 \text{ m}^2 = R\$ 135.383,52$$

Valuguel (Método comparat. Direto) = R\$ 135.383,52

(Cento e trinta e cinco mil, trezentos e oitenta e três reais e cinquenta e dois centavos)

Valor válido para OUTUBRO de 2019

Resumidamente, temos:

Sala	Área	Valor Unitário	Valor Imóvel
407	41,03 m ²	R\$ 2.855,59	R\$117.164,86
408	49,09 m ²	R\$ 2.855,59	R\$ 140.180,91
409	39,73 m ²	R\$ 2.855,59	R\$ 113.452,59
410	47,41 m ²	R\$ 2.855,59	R\$ 135.383,52

VALORES VÁLIDOS PARA OUTUBRO DE 2019

✓

22/11
e

2.2 – Matrícula nº 83.385

2.2.1 – Identificação do Imóvel

Trata-se do imóvel constituído de um **terreno** situado à rua **MARIA PORFÍRIO ROPHWEDDER, Nº 170, JARDIM ELDORADO – SUMARÉ/ SP.**

O Jardim Eldorado, na cidade de Sumaré/SP, conta com infraestrutura básica, ou seja:

- Rede de distribuição de água;
- Sistema de drenagem composto por guia sarjeta e galerias pluviais;
- Rede coletora de esgotos;
- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Sistema de telefonia;
- Transporte coletivo
- Coleta de lixo, etc.

As vias públicas são pavimentadas. As condições de tráfego são adequadas ao seu volume, suportadas por boa sinalização.

A seguir apresentamos uma foto aérea da região onde se encontra o imóvel para posterior identificação das características do terreno.



Registro de Imóveis
Tribunal de Registro de Imóveis - SP



Rua Eduardo Tomaniuk, 900, sala 63, Condomínio Unit Concept, Chácara Urbana, Jundiaí-SP
CEP 13.209-090 – Tel. (11) 4586.7571

2213

José Carlos Gavião de Almeida
CREA/SP 060.164.895-9

2213
✓

O imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP, com matrícula nº 83.385.

Junto à Prefeitura Municipal de Sumaré está cadastrado como contribuinte nº 1.002.0000.456.0 com os seguintes dados:

- Local do imóvel: Rua Maria Porfírio Rohwedder, nº 170
- Terreno: 11.863,09m²

A seguir apresentamos algumas fotos da unidade avaliada.



Vista do terreno.

José Carlos Gavião de Almeida
CREA/SP 060.164.895-9

22/14
e



Divisa com o Residencial Pq. Das Orquideas.



Vista geral do terreno.

2.2.2 – Avaliação

(a) Terreno:

Valor do terreno:

$$V_t = V_u \times A$$

Onde:

- V_u = valor unitário do terreno
- A = área do terreno avaliando

Para a avaliação do imóvel avaliando foi selecionado o método comparativo, segundo o qual o avaliador formula e emite juízo sobre o respectivo valor comparando valores ou preços do mercado de imóveis assemelhados aos da lide (tipo, dimensões, padrão e localização nas vizinhanças). A seguir, apresentamos os 5(cinco) elementos utilizados em nossa avaliação.

Elemento	Oferta	Telefone	Área	Valor
1	Dimarzio Imóveis	(19) 3645-6300	7.000,00 m ²	R\$ 2.800.000,00
2	Eldorado Imobiliária	(19) 3803-1330	7.392,00 m ²	R\$ 3.696.000,00
3	Eldorado Imobiliária	(19) 3803-1330	21.000,00 m ²	R\$ 7.350.000,00
4	Nosso teto imóveis	(19) 3873-1222	13.843,00 m ²	R\$ 3.500.000,00
5	Dimarzio imóveis	(19) 3645-6300	10.000,00 m ²	R\$ 4.000.000,00

Obtidos os elementos comparativos disponíveis no mercado imobiliário local, passamos a homogeneizar tais elementos para a situação do imóvel avaliando. Para tanto utilizaremos o *software* "Avalurb".

1) IDENTIFICAÇÃO:

2) ENTRADA DE DADOS:

3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

Parâmetros Limites:

	Min.	Máx.
FATOR (decimal):	0,50	2,00
CONJUNTO DE FATORES (decimal):	0,50	2,00
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal):	0,50	2,00

☐ Restaurar Padrões da NBR 14653 / 2011

Selecione uma das Opções:

☒ Multiplicação de Fatores (ABNT) ☐ Somatório de Fatores

Sendo: $V.Hom(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Avalurb 4.0 – Método 1 a 3

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

F1: F2: F3:

Marque para Excluir ☐ ☐ ☐

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom(R\$/m2)
1	2800000	7000	400,00	0,9	0,94	1	338,40
2	3696000	7392	500,00	0,9	0,94	1	423,00
3	7350000	21000	350,00	0,9	1,07	1	337,05
4	3500000	13843	252,84	0,9	1,04	1	236,65
5	4000000	10000	400,00	0,9	0,96	1	345,60

Avalurb 4.0 – Método 4

2217
e

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Nº de amostras.....(Ud): 5
Graus de liberdade.....(Ud): 4
Menor valor homogeneizado.....(R\$/m²): 236,65
Maior valor homogeneizado.....(R\$/m²): 423,00
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m²): 1.680,70
Nº de intervalos de classe.....(Ud): 3
Amplitude de classe.....(R\$/m²): 62,12
Amplitude total.....(R\$/m²): 186,35

Média aritmética.....(R\$/m²): 336,14

Mediana.....(R\$/m²): 338,40

Desvio médio.....(R\$/m²): 39,794751

Desvio padrão.....(R\$/m²): 66,214746

Variância.....(R\$/m²) ^ 2: 4.384,392524

Avalurb 4.0 – Método 5

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:

		INTERVALOS		
CLASSE:	DE:	ATÉ (inclusive):	FREQUÊNCIA:	
1	236,65	298,77	1	
2	298,77	360,88	3	
3	360,88	423,00	1	

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):

D/S Crítico: 1,65 D/S Calc.(Menor Valor): 1,5025 D/S Calc.(Maior Valor): 1,3118

OBS:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%):

19,70

OBS:

* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%).*

Avalurb 4.0 – Método 5.1 a 5.3

2218
C

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		
98 (%)	"t" DE STUDENT =	3,747
Avancar		
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m²): 225,18	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$): 336,14	LIMITE SUPERIOR (R\$/m²): 447,10
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%): 33,01	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%): 13,50	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011): 3
5.6) CAMPO DE ARBITRIO:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m²): 285,72	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$): 336,14	LIMITE SUPERIOR (R\$/m²): 386,56
- 15% + 15%		

Avalurb 4.0 – Método 5.4 a 5.6

(b) Valor Total do Imóvel: (Vimóvel)

Os cálculos da homogeneização resultaram nos seguintes valores unitários de aluguel:

- Limite inferior R\$ 285,72 /m²
- **Médio** **R\$ 336,14 /m²**
- Limite superior R\$ 386,56/m²

Aplicando o valor unitário médio em cada uma das áreas obtemos os seguintes valores:

$$V_i = \text{Área} \times \text{R\$}/\text{m}^2 = 11.863,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 336,14 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 3.987.659,07$$

V_{aluguel} (Método comparat. Direto) = R\$ 3.987.659,07

(Três milhões, novecentos e oitenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e sete centavos)

Valor válido para OUTUBRO de 2019

[Assinatura]

1º Oficial de Registro de Imóveis
Chamara 4.0

RESUMO AVALIATÓRIO

ITEM	IMÓVEL	MATR.	IPTU/INCRA	LOCAL	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTR.	AVALIAÇÃO (AGO/2019)
1	Sala Coml.	96.601	012.697.000	Av. Francisco Glicério, 964 – Centro – Campinas, Sala nº 407	-	41,03m²	R\$117.164,86
2	Sala Coml.	96.602	012.698.000	Av. Francisco Glicério, 964 – Centro – Campinas, Sala nº 408	-	49,09m²	R\$ 140.180,91
3	Sala Coml.	96.603	012.699.000	Av. Francisco Glicério, 964 – Centro – Campinas, Sala nº 409	-	38,73m²	R\$ 113.452,59
4	Sala Coml.	96.604	012.700.000	Av. Francisco Glicério, 964 – Centro – Campinas, Sala nº 410	-	47,41m²	R\$ 135.383,52
6	Terreno	83.385	1.002.0000.456.0	R. Maria Porfírio, nº 170, Jd. Eldorado – Sumaré - SP	11.863,09m²	-	R\$ 3.987.659,07

Rua Eduardo Tomazini, 900, sala 63, Condomínio Unit Concept, Chácara Urbana, Jundiaí-SP
CEP 13.209-090 – Tel. (11) 4386.7571