

Ana Lúcia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO.**

**PROCESSO N.º 1.509 / 00**

**AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COB. CONDOMÍNIO)**

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ÁLAMO**

**REQUERIDO: GILBERTO ADAIL MENEGALDO**

**ANA LÚCIA MARTUCI**

**MANDOLESI**, Arquiteta Urbanista e Engenheira de Segurança do Trabalho, devidamente registrada no CREA / SP sob nº 5060144885, perita judicial compromissada nos autos do processo em epígrafe, após efetuar estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa função que foi delegada, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

170  
gh

## ÍNDICE

1 – Objetivo do Trabalho	03
2 – Metodologia	03
3 – Nível de Precisão	03
4 – Pressupostos	04
5 - Avaliação	
5.1 - Vistoria	04
5.2 – Coeficiente de depreciação	05
5.3 – Pesquisa de valores e homogeneização	09
5.4 – Determinação do valor do imóvel	15
6 – Conclusão	16
7 - Encerramento	17
Anexos	
Anexo 01 – Tabela de Ross Heideck	18



Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

171  
R

## 1. Objetivo do Trabalho

O presente laudo tem a finalidade de proceder a avaliação do seguinte bem imóvel objeto do auto de penhora de fls.60: "Apartamento nº 32 do Edifício Álamo, situado na Rua Coelho Neto nº 76, Vila Itapura, Campinas / SP, Matrícula nº 33.869 do 2º C.R.I. Campinas.

## 2. Metodologia

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da cidade, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto, adotando-se o seguinte procedimento:

- Efetuamos pesquisa de mercado de imóveis similares ao avaliando, em oferta para venda e de transações efetuadas;
- Os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste o valor de venda.
- Para a depreciação do imóvel em decorrência da vida útil e do estado de conservação, utilizamos o "método Ross - Heidecke".

## 3. Nível de Precisão da Avaliação

O nível de precisão adotado, segundo a norma NBR 14.653-2 / 04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é a avaliação de grau II, obtendo-se elementos para a formação de convicção de valor, indicados de forma resumida, atendendo aos requisitos de atualidade dos mesmos, semelhança e confiabilidade (número de dados efetivamente utilizados, igual ou superior a cinco).

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

## 4. Pressupostos

As pesquisas junto às imobiliárias da cidade trazem elementos relativos a apartamentos similares e próximos ao avaliando. A homogeneização será feita para os seguintes fatores: área útil, idade física, estado de conservação, fator de fonte (expectativa de venda ou transação efetuada), contemporaneidade e condições de pagamento.

## 5. Avaliação

### 5.1 Vistoria

Em vistoria realizada no imóvel em questão, denominado apartamento 32, do 3º andar do Edifício Álamo, situado na Rua Coelho Neto, nº 76, Vila Itapura, Campinas / SP, foi constatado que o apartamento possui as seguintes áreas:

- Privativa de 85,79 m<sup>2</sup>;
- Comum 11,21 m<sup>2</sup>;
- Área total de 97,00 m<sup>2</sup>.

O apartamento apresenta estado de conservação entre novo e regular, idade física de 26 anos e as seguintes características construtivas:

- Revestimento em argamassa interna e externamente, sendo que a cozinha e banheiro são revestidos com azulejo até o teto;
- Portas de madeira;
- Janelas metálicas;
- Instalações hidráulicas completas nas devidas dependências;
- Instalações elétricas em funcionamento;
- Pintura em látex PVA nas paredes internas e externas, sendo que as áreas frias são revestidas com azulejo até o teto;
- Piso revestido com cerâmica.

Ana Lucia Martucci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

O local possui características predominantemente residenciais e é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede de água potável;
- ✓ Rede de esgoto;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Energia elétrica;
- ✓ Transporte coletivo;
- ✓ Pavimentação;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Rede telefônica e outros.

### 5.2 Coeficiente de depreciação:

O coeficiente de depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação da construção, onde será dado pelo método de "Ross - Heidecke".

Método ROSS – HEIDEKE

I = idade física aparente = 26 anos

V = vida útil = 50 anos

$I / V = 26 / 50 = 0,52 = 52\%$

K = estado de conservação: "b" (entre novo e regular)

K = 39,5 %

$d = 100 - k / 100$

**d = 0,605**

*Ana Lucia Martuci Mandolezi*

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

Observação: Por solicitação do proprietário Sr. Gilberto Adail Menegaldo, o imóvel não foi fotografado internamente.

**Vista do Edifício Álamo pela Rua Coelho Neto**



125  
4

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

Vista frontal do Edifício Álamo



Hall do elevador



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2021 às 20:13, sob o número WCAS21701543958 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018627-07.2000.8.26.0114 e código 6099udYv.

176  
fr

# Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

## Recepção



## Área de laser do condomínio



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2021 às 20:13, sob o número WCAS21701543958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018627-07.2000.8.26.0114 e código 6099gudYv.



Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

### 5.3 Pesquisas de valores de mercado e homogeneização:

#### Elemento n.º 1

**Fonte:** Imobiliária Governador, corretor Cícero, telefone 3839 2102

**Imóvel:** Rua Álvaro Muller, Vila Itapura.

**Valor da venda:** R\$ 395.000,00

**Condições de pagamento:** À vista

**Duas vaga de garagem**

**Estado de conservação:** Regular

**Área útil:** 114,00m<sup>2</sup>

**Idade física aparente:** 20 anos

#### Homogeneização:

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação:  $0,605 / 0,701 = 0,86$
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 0,80

Valor:  $(R\$ 395.000,00 / 114,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 0,86 \times 0,80$

**Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.145,47 / m<sup>2</sup>**

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

**Elemento n.º 2**

**Fonte:** Magui Imóveis, corretor Fernando. Telefone 3388 1607

**Imóvel:** Edifício San Diego Vila Itapura.

**Valor da venda:** R\$ 125.000,00

**Condições de pagamento:** À vista

**Uma vaga de garagem**

**Estado de conservação:** Entre regular e requerendo reparos simples

**Área útil:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Idade física aparente:** 15 anos

**Homogeneização:**

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação:  $0,605 / 0,740 = 0,82$
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 0,90

Valor:  $(R\$ 125.000,00 / 50,00 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 0,82 \times 0,90$

**Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.660,50 / m<sup>2</sup>**

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

**Elemento n.º 3**

**Fonte:** Imobiliária Prado Gonçalves, corretora Lucilene, telefone 3794 2200

**Imóvel:** Rua 1º de março, Vila Itapura.

**Valor da venda:** R\$ 185.000,00

**Condições de pagamento:** À vista

**Uma vaga de garagem**

**Estado de conservação:** regular

**Área útil:** 60,50 m<sup>2</sup>

**Idade física aparente:** 12 anos

**Homogeneização:**

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação:  $0,605 / 0,830 = 0,73$
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 0,90

Valor:  $(R\$ 185.000,00 / 60,50 \text{ m}^2) \times 0,90 \times 0,73 \times 0,90$

**Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.808,11 / m<sup>2</sup>**

Ana Lucia Martuci Mandolezi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

180  
w

#### Elemento n.º 4

**Fonte:** Curi Empreendimentos, corretor Eduardo, telefone 3242 4695

**Imóvel:** Rua Cândido Gomide, Vila Itapura.

**Valor da venda:** R\$ 180.000,00

**Condições de pagamento:** À vista

**Uma vaga de garagem**

**Estado de conservação:** regular

**Área útil:** 80,00 m<sup>2</sup>

**Idade física aparente:** 20 anos

#### Homogeneização:

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação: 0,605 / 0,701 = 0,86
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 0,90

Valor: (R\$ 180.000,00 / 80,00 m<sup>2</sup>) x 0,90 x 0,86 x 0,90

**Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.567,35/ m<sup>2</sup>**

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

181  
w

**Elemento n.º 5**

**Fonte: Metrum Imobiliária, corretor Marcos, telefone 3735 8855**

**Imóvel:** Rua 10 de setembro, Edifício Classic, Vila Itapura.

**Valor da venda:** R\$ 150.000,00

**Condições de pagamento:** À vista

**Uma vaga de garagem**

**Estado de conservação:** regular

**Área útil:** 52,00 m<sup>2</sup>

**Idade física aparente:** 12 anos

**Homogeneização:**

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação: 0,605 / 0,830 = 0,73
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 0,90

Valor: (R\$ 150.000,00 / 52,00 m<sup>2</sup>) x 0,90 x 0,73 x 0,90

**Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.705,67 / m<sup>2</sup>**

Ana Lucia Martuci Mandolezi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

**Elemento n.º 6**

**Fonte: Metrur Imobiliária, corretor Marcos, telefone 3735 8855**

**Imóvel:** Rua José Paulino, Vila Itapura.

**Valor da venda:** R\$ 200.000,00

**Condições de pagamento:** À vista

**Uma vaga de garagem**

**Estado de conservação:** regular

**Área útil:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Idade física aparente:** 15 anos

**Homogeneização:**

- 1) Fator de fonte: 0,90
- 2) Condições de pagamento: 1,00
- 3) Idade aparente / estado de conservação: 0,605 / 0,785 = 0,77
- 4) Fator de contemporaneidade: 1,00
- 5) Fator de correção garagem: 0,90

Valor: (R\$ 200.000,00 / 70,00 m<sup>2</sup>) x 0,90 x 0,77 x 0,90

**Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.782,00/ m<sup>2</sup>**

*Ana Lucia Martuci Mandolezi*

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

183  
✓

#### RESUMO E CÁLCULO DA MÉDIA:

Elemento n.º 1: R\$ 2.145,47 / m<sup>2</sup>

Elemento n.º 2: R\$ 1.660,50 / m<sup>2</sup>

Elemento n.º 3: R\$ 1.808,11 / m<sup>2</sup>

Elemento n.º 4: R\$ 1.567,35 / m<sup>2</sup>

Elemento n.º 5: R\$ 1.705,67 / m<sup>2</sup>

Elemento n.º 6: R\$ 1.782,00 / m<sup>2</sup>

**Valor unitário / média: R\$ 1.778,18 / m<sup>2</sup>**

Limite inferior: R\$ 1.244,73 (- 30%)

Limite superior: R\$ 2.311,64 (+30%)

#### 5.4 Determinação do valor do imóvel

Computando-se o valor unitário homogeneizado à área útil do imóvel, resulta:

$Cc = \text{Valor unitário homogeneizado} \times \text{área útil}$

$Cc = \text{R\$ } 1.778,18 / \text{m}^2 \times 85,79 \text{ m}^2$

**Cc = R\$ 152.550,06 (Cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e cinquenta reais e seis centavos).**

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

184  
20

## 6. Conclusão

Das análises e consultas efetuadas, concluímos que o mercado imobiliário da região apresenta-se estável, demonstrando haver um equilíbrio entre a oferta e a demanda de imóveis similares ao avaliando.

Após levantamento das características intrínsecas do imóvel o avaliamos em:

- ✓ **R\$ 152.550,06 (Cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e cinquenta reais e seis centavos).**



Ana Lúcia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

## 7. Encerramento

- 7.1 Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 17 (dezesete) folhas e mais 1 (um) anexo, impressas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo esta datada e assinada pela signatária.
- 7.2 A signatária coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que, reiterando os protestos de elevada estima e consideração,  
pede e espera deferimento.

Campinas, 11 de dezembro de 2.009.



**Ana Lúcia Martuci Mandolesi**  
ARQUITETA - CREA 5060144885

Ana Lucia Martuci Mandolesi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

## Anexo 01

### TABELA DE ROSS HEIDECKE - Depreciação física - extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA  
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP.  
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

O critério de Heidecke apresenta o seguinte quadro:

ESTADOS	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO NORMAL	COEFICIENTE E %
1	Novo - não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo - O	0,00
1,5		Muito bom - MB	0,32
2	Regular - requer ou recebeu reparos pequenos	Bom - B	2,52
2,5		Intermédio - I	8,09
3	Requer reparações simples	Regular - R	18,10
3,5		Deficiente - D	33,20
4	Requer reparações importantes	Mau - M	52,60
4,5		Muito mau - MM	75,20
5	Sem valor $\cong$ valor de demolição residual	Demolição - DM	100,00

Tabela de Ross - Heidecke - Depreciação Física - Fator "K"  
(Extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações - 1a. Edição - EN-HAP/PINI - São Paulo, 1984, pág. 134)

Idade em % da vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0

Ana Lucia Martucci Mandolezi

ARQUITETA URBANISTA E ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA 5060144885

187

**TABELA DE ROSS HEIDECKE - Depreciação física - extraída de Moreira, Alberto Lélío - Princípios de Engenharia de Avaliações**



**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
**DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IBAPE / SP**  
**(FILIAADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)**

Idade em % da vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	66,3	63,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO JORGE VELLOSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2021 às 20:13, sob o número WCAS21701543958. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0018627-07.2000.8.26.0114 e código 6C99gudYv.