

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 0023129-66.2012.8.26.0114-01

ACÃO: Cumprimento de Sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como Requerente Condomínio Edifício José Guerdelli, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª, para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente **LAUDO PERICIAL**, segundo os elementos apresentados nos autos e nos limites do pedido e determinação deste Juízo.

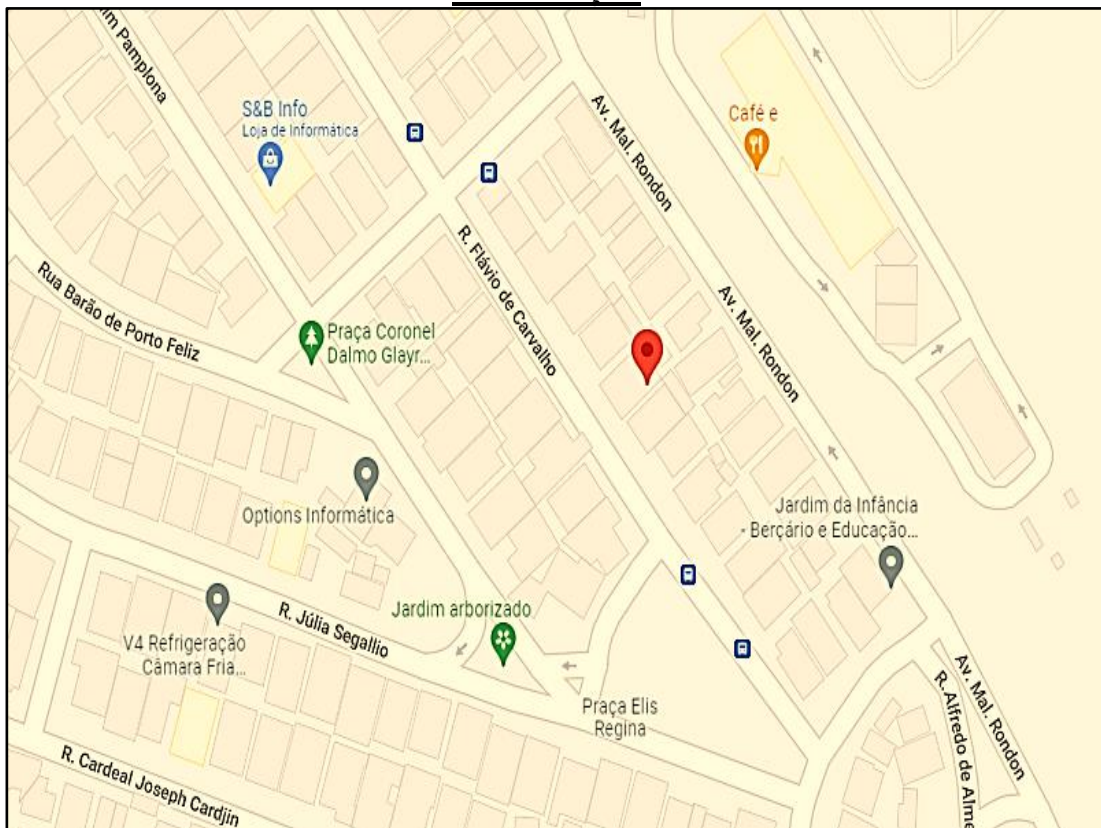
01- PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação de Cumprimento de Sentença, que tem como Autor Condomínio Edifício José Guerdelli e Requeridos Jefferson Garcia Maglio e outro, sendo que às fls. 475 dos autos, deu-se a nomeação de Perícia Técnica Avaliatória.

02- VISTORIA

No dia 04 de outubro de 2022, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, estive no imóvel sito à Rua Flávio de Carvalho, n ° 2.029, Jardim Eulina – Campinas/SP por duas vezes e não obtive êxito em ser atendido, mas para realização desta avaliação, devido ao curto prazo de entrega, nos utilizaremos das documentações contidas nos autos, como a matrícula, a certidão de IPTU em anexo e a simples observação no local, das características do imóvel.

Localização



03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 30 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

O critério utilizado é o orientado pela NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou seja, Método Evolutivo, Grau de Fundamentação II.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel residencial térreo, à Rua Flávio de Carvalho, n ° 2.029, no Jardim Eulina – Campinas/SP, contendo abrigo coberto para auto, sala, copa/cozinha, área de serviço, lavabo, uma suíte completa e dois dormitórios, em bom estado de conservação, em terreno com 14,40 metros de frente para a citada rua e área de 360,00 m² e área construída de 226,90 m², matriculado no 2 ° CRIC sob n ° 2.533 e código cartográfico n ° 3411.61.22.0094.01001.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel:

Para avaliação do imóvel nos é recomendado por diversos julgados, o Método Comparativo (determinação de valor através da comparação com outros imóveis), desde que ocorram:

- Identidade de condições e características;
- Preço conhecido no mercado imobiliário local;
- Dos preços com ofertas reais e atuais.

Para critério utilizado e perfeitas aferições procedem à necessária homogeneização de todos os dados colhidos de imóveis semelhantes, na mesma localidade, região ou município, com valores de mercado atualizados, tudo para as devidas comparações, quanto às diferenças existentes em relação ao aproveitamento, localização etc.

3.2.2- Análise dos elementos pesquisados.**3.2.2.a- Tratamento dado à pesquisa.****3.2.2.b- Fator de oferta.**

Procedemos um desconto em torno de 5,00 % sobre o preço empregado, atendendo à natural elasticidade dos negócios imobiliários.

3.2.2.c- Fator Testada.

A correção da testada será feita através da raiz quarta da relação entre a testada efetiva do terreno e a de referência da zona.

$T = (a/ar)^{1/4}$ para os limites $ar < a < 2ar$.

No caso, testada de referência = 10,00 – adotaremos então:

Fator testada = 1,00

3.2.2.d- Fator localização.

Quando houver necessidade de pesquisas em áreas vizinhas e similares, deverá ser feita correção dos valores para comparação ao valor efetivo. Adotado = FL = 1,00.

3.2.2.e- Fórmula para Avaliação.

ANEXO II

Do Imóvel:

$$q = \frac{R\$3.250,00 + R\$3.223,00 + R\$3.285,00 + R\$3.125,00 + R\$3.293,00 + R\$2.957,00}{6}$$

6

$$q = R\$ 3.188,83/m^2$$

Adotando a teoria estatística das pequenas amostras ($n < 30$) com a distribuição T de Student, para grau de confiabilidade 70,00 % consideramos como intervalo tolerável 30,00 % em torno de média, teremos então:

Limite Superior: R\$ 4.145,00/m²

Limite Inferior : R\$ 2.232,00/m²

Fator Oferta = 5% $K_2 = 0,95$

Homogeneizando:

$$V = R\$ 3.188,83/m^2 \times 226,90 m^2 \times 0,95$$

$$V = R\$ 687.368,00$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel sito à Rua Flávio de Carvalho, n.º 2.029, Jardim Eulina – Campinas/SP, matriculado no 2.º CRIC sob n.º 2.533 e código cartográfico n.º 3411.61.22.0094.01.001, em R\$ 687.368,00 (seiscentos e oitenta e sete mil trezentos e sessenta e oito reais).

Nada a mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo Pericial, que vai com todas as suas folhas rubricadas no anverso, sendo a última datada e assinada.

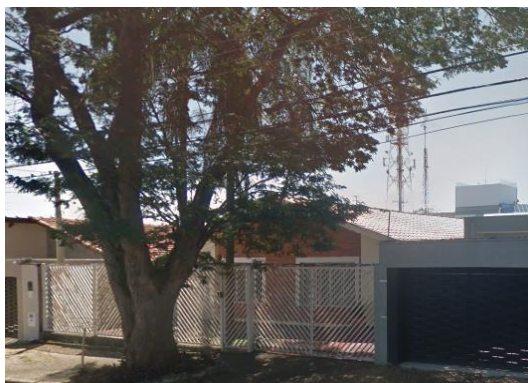
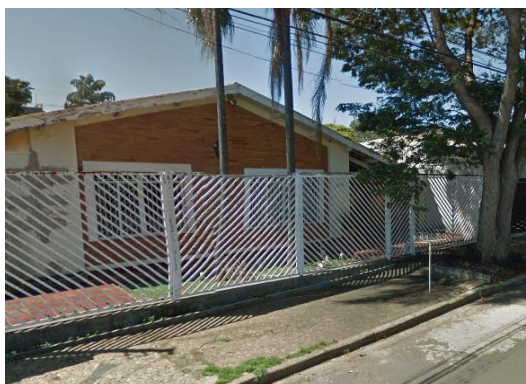
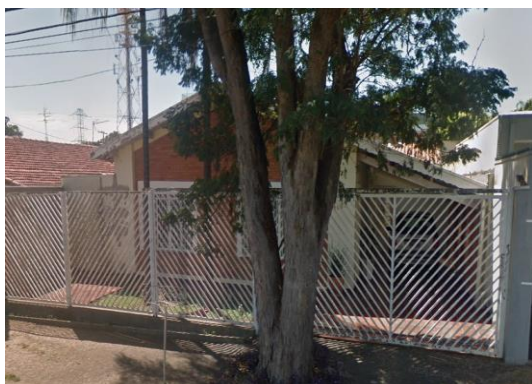
Não obstante, este Perito prestará, tanto quanto seja necessário, quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, ao completo entendimento do Processo em Curso.

Campinas, 10 de outubro de 2022.

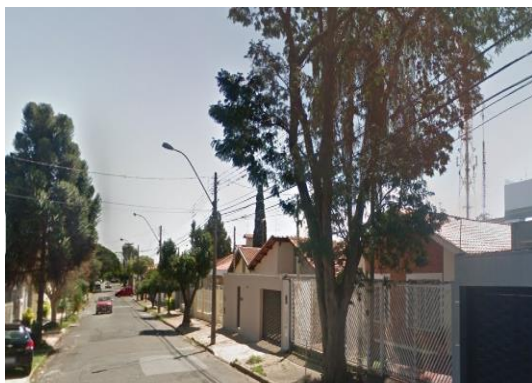
Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

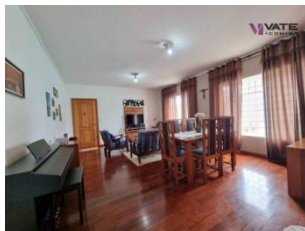
ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel

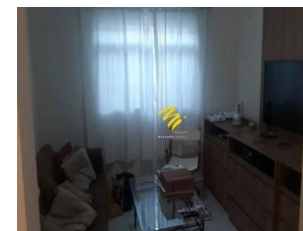


Vistas do logradouro



ANEXO II**PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:****ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:**

BAIRRO : Jd. Eulina **CA0195**
ENDEREÇO : Rua Barão de Porto Feliz
ÁREA : 200,00 m² (04 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 650.000,00 **R\$ 3.250,00/m²**
FONTE : Imobiliária Vate **Tel. (19) 9 7138 7861**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:

BAIRRO : Jd. Eulina **CA002733**
ENDEREÇO : Av. Marechal Rondon, 3281
ÁREA : 242,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 05 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 780.000,00 **R\$ 3.223,00/m²**
FONTE : Machado Imóveis **Tel. (19) 3243 7382**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:

BAIRRO : Jd. Eulina **CA013627**
ENDEREÇO : Rua Barão de Porto Feliz, 788
ÁREA : 207,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas, edícula)
PREÇO : R\$ 680.000,00 **R\$ 3.285,00/m²**
FONTE : Off Imóveis **Tel. (19) 3307 3777**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:


BAIRRO	: Jd. Eulina	CA2944
ENDEREÇO	: Rua Júlia Segallio	
ÁREA	: 240,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 banheiros, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 749.991,00	R\$ 3.125,00/m ²
FONTE	: Mega Imobiliária	Tel. (19) 3252 7410

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:


BAIRRO	: Jd. Eulina	CA234124
ENDEREÇO	: Rua Coriolano Roberto Alves, 144	
ÁREA	: 167,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 banheiros, 05 vagas)	
PREÇO	: R\$ 550.000,00	R\$ 3.293,00/m ²
FONTE	: Rede Provectum – Castelo 3	Tel. (19) 3303 3000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:


BAIRRO	: Jd. Eulina	CA011269
ENDEREÇO	: Rua Antônio Maria Brandão, 230	
ÁREA	: 186,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 banheiros, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 550.000,00	R\$ 2.957,00/m ²
FONTE	: Petrucci Gestão Imobiliária	Tel. (19) 3233 6000

ANEXO III

06/10/2022 09:20 Serviços

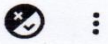
☰ Serviços - Campinas na Palma da mão ELIANI ▼



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2022

Data: 06/10/2022
Hora: 09:20:43

 (<https://portal.campinas.sp.gov.br/>) **Campinas** (<https://portal.campinas.sp.gov.br/>) 

Identificação do Imóvel

Código cartográfico:	3411.61.22.0094.01001
Tipo do Imóvel:	Predial 2 - Residencial
Matrícula Unidade Imobiliária:	02-042023945
Localização:	RUA FLÁVIO DE CARVALHO, 2029/ JARDIM EULINA - GLEBA B
Quarteirão/Quadra:	06040-57
Lote/Sub-lote:	010-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²):	360,00
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 321.503,70 / UFIC 76.395,7080
Valor m² do Terreno:	R\$ 893,07 / UFIC 212,2103
Frente (m):	14,40
Fatores de Correção:	1,0000

Dados da Edificação

Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Não / Não
Área Total Construída:	226,90
Valor Total da Construção:	R\$ 236.430,12 / UFIC 56.180,5249

Dados Tributários

Exercício:	2022
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 557.933,82 / UFIC 132.576,2329
Alíquota:	0,7000%
(+) Imposto:	R\$ 3.007,14 / UFIC 714,5566

997841152

<https://cidadao.campinas.sp.gov.br/aplicativos.php?s=1665058821106> 1/2