

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 1054003-41.2017.8.26.0114

ACÃO: Execução de Título Extrajudicial

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que tem como Requerente Condomínio Residencial “Villa Degl Archi”, 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.

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, que tem como Autor Condomínio Residencial Villa Degl'Archi e Requerido João Antônio Signorelli Júnior, sendo que às fls. 218 dos autos, se deu a nomeação de perícia avaliatória de imóveis.

No dia 19 de setembro de 2019, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, apartamento n.º 102, do Residencial Villa Degl'Archi, à Rua Emílio Henking, n.º 96, Parque Prado – Campinas/SP e por ocasião, os moradores não estavam no local, mas pelas observações do local e documentações nos autos, nos possibilita a realizar esta avaliação, principalmente utilizando o Método Comparativo de Valores, com as amostras recolhidas no próprio local.



03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 18 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 DOS IMÓVEIS:

- 01- Apartamento de n ° 102, situado no 10 ° andar do Condomínio Residencial Villa Degl Archi, à Rua Emílio Henking, n ° 96, Parque Prado – Campinas/SP, contendo entrada social, sala de estar, sala de TV, escritório, varanda, sala de jantar, banheiro conjugado com lavabo, banheiro social, hall íntimo, três dormitórios sendo um com sacada e uma suíte contendo sacada, saleta, vestir, banheiro privativo, copa/cozinha, entrada de serviço, área de serviço, despejo e WC, com área útil de 199,25 m² - comum de 63,7663 m² - total de 263,0163 m² e fração ideal de terreno de 57,4967 m², em muito bom estado de conservação e idade aparente de 20 anos, matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 73.414;
- 02- Uma vaga de garagem n ° 36, localizada no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl Archi, à Rua Emílio Henking, n ° 96, Parque Prado – Campinas/SP, com área útil de 9,90 m² - comum de 11,892 m², total de 21,792 m² e fração ideal de terreno de 3,0434 m², em muito bom estado de conservação, matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 73.415;
- 03- Uma vaga de garagem n ° 37, localizada no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl Archi, à Rua Emílio Henking, n ° 96, Parque Prado – Campinas/SP, com área útil de 9,90 m² - comum de 11,892 m², total de 21,792 m² e fração ideal de terreno de 3,0434 m², em muito bom estado de conservação, matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 73.416;

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Dos imóveis:

Para avaliação dos imóveis 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 10,00 % 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.

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

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

Das vagas:

Conforme amostras no anexo II:

- Amostra com 04 vagas R\$ 1.100.000,00.
- Amostras com 03 vagas R\$ 960.000,00.

Teremos o valor de 01 vaga de garagem de R\$ 50.000,00.

Portanto o valor de uma vaga de garagem é de R\$ 50.000,00.

Para o valor do apartamento, teremos:

$$q = \frac{R\$795.000,00 + R\$900.000,00 + R\$830.000,00 + R\$810.000,00 + R\$800.000,00 + R\$750.000,00 + R\$810.000,00}{7}$$

$$q = R\$ 813.571,40$$

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\$ 1.057.000,00

Limite Inferior : R\$ 569.000,00

Homogeneizando:

$$V = R\$ 813.571,40 \times 0,95$$

$$V = R\$ 772.892,80$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio os imóveis:

- 01- Apartamento n ° 102, do 10 ° andar do Condomínio Residencial Villa Degl Archi, à Rua Emílio Henking, n ° 96, Parque Prado – Campinas/SP, matrícula n ° 73.414, do 2 ° CRIC, em R\$ 772.892,80 (setecentos e setenta e dois mil oitocentos e noventa e dois reais e oitenta centavos);
- 02- Uma vaga de garagem n ° 36, situado no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl Archi, à Rua Emílio Henking, n ° 96, Parque Prado – Campinas/SP, matrícula n ° 73.415, do 2 ° CRIC, em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- 03- Uma vaga de garagem n ° 37, situado no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl Archi, à Rua Emílio Henking, n ° 96, Parque Prado – Campinas/SP, matrícula n ° 73.416, do 2 ° CRIC, em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil 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.

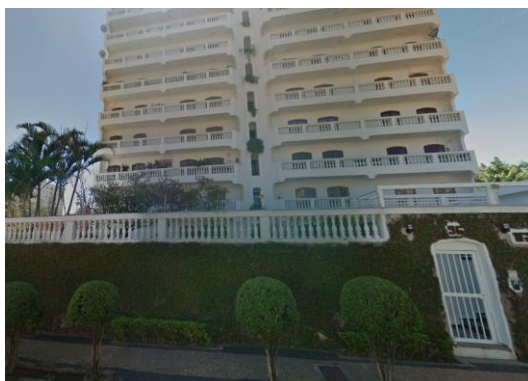
Não obstante, este Perito prestará, tanto quanto seja necessário, quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, ao completo entendimento do Processo em Curso.

Campinas, 26 de setembro de 2019.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

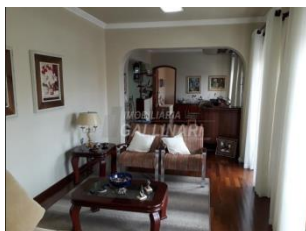
ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel

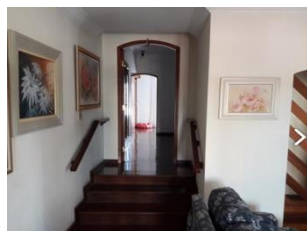
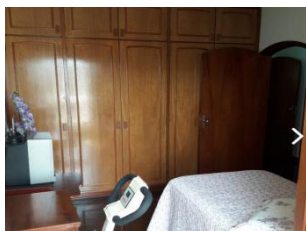


Vista do logradouro



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

BAIRRO : Pq. Prado AP001609
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, n.º 96
ÁREA : 199,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 995.000,00 – R\$200.000,00 = R\$ 795.000,00
FONTE : Gallinari Imóveis Tel. (19) 3743 3999

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:

BAIRRO : Pq. Prado 0131
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, n.º 96
ÁREA : 200,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 1.100.000,00 – R\$ 200.000,00 = R\$ 900.000,00
FONTE : RM Camp Neg. Imob. Tel. (19) 3256 1994

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:

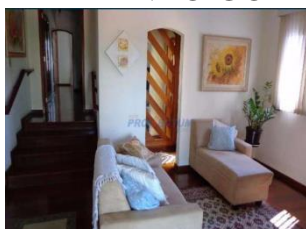
BAIRRO : Pq. Prado AP001581
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, n.º 96
ÁREA : 199,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 980.000,00 – R\$150.000,00 = R\$ 830.000,00
FONTE : Gallinari Imóveis Tel. (19) 3743 3999

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:


BAIRRO : Pq. Prado **AP0166**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, n.º 96
ÁREA : 200,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 960.000,00 – R\$ 150.000,00 = R\$ 810.000,00
FONTE : Serrano Imóveis Tel. (19) 3876 3948

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:


BAIRRO : Pq. Prado **AP000986**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, n.º 96
ÁREA : 200,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 950.000,00 – R\$ 150.000,00 = R\$ 800.000,00
FONTE : Gallinari Imóveis Tel. (19) 3743 3999

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:


BAIRRO : Pq. Prado **AP233876**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, n.º 96
ÁREA : 200,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 950.000,00 – R\$ 200.000,00 = R\$ 750.000,00
FONTE : Provectum Tel. (19) 3112 1511

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:

BAIRRO	: Pq. Prado	AP036197
ENDEREÇO	: Rua Emílio Henking, n.º 96	
ÁREA	: 200,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 960.000,00 – R\$ 150.000,00 = R\$ 810.000,00	
FONTE	: Picolotto	Tel.(19) 3500 500