

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

PROCESSO N° 1013185-76.2019.8.26.0114

ACÃO: Execução de Título Extrajudicial

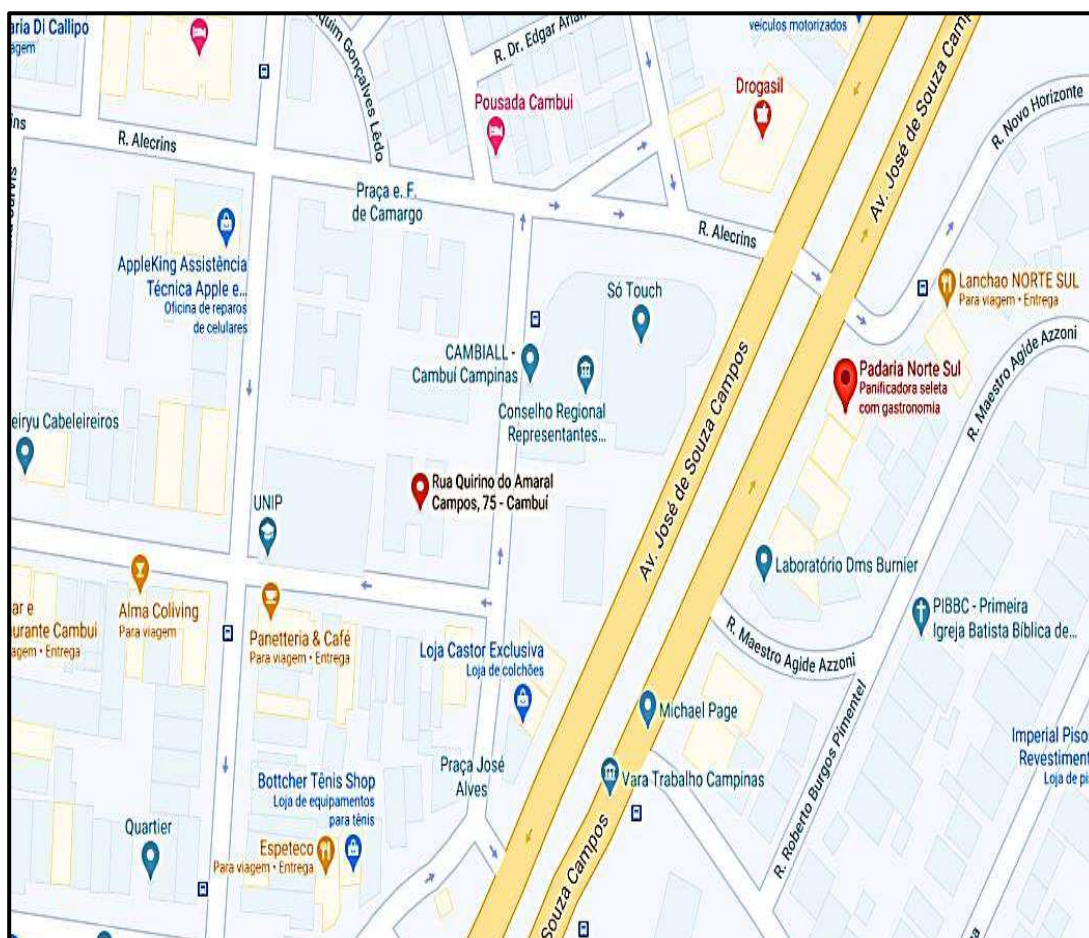
CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que tem como Requerente Condomínio Edifício Araucária, vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a, para apresentar as conclusões a que 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 Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, que tem como Autor Condomínio Edifício Araucária e Requeridos José Murayana e outro, sendo que às fls. 129 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória.

02- VISTORIA

No dia 03 de novembro de 2020, 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 54, situado no Edifício Araucária, à Rua Quirino do Amaral Campos, n.º 75, Cambuí – Campinas/SP, sendo o local de excelente localização e possui todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis.



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 DO IMÓVEL:

Apartamento de n ° 54, situado no 5 ° andar do Edifício Araucária, contendo sala, corredor, dois dormitórios e um banheiro social, mais um dormitório com banheiro privativo (suíte), com armários, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada, tendo área útil de 100,94 m² - comum de 18,78 m² e total de 119,72 m², mais uma área de 52,56 m², referente aos boxes vinculados de n ° 28 e 28A, e uma parte ideal do terreno de 2,76469% da área total do terreno de 1.371,60 m², matriculado no 1 ° CRIC sob n ° 51.779, idade aparente de 25 anos, em bom estado de conservação.

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 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.

$T = (a/ar)^{1/4}$ 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:

$$q = \frac{R\$600.000,00 + R\$650.000,00 + R\$600.000,00 + R\$620.000,00 + R\$600.000,00}{5}$$

$$q = R\$ 614.000,00$$

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\$ 798.200,00

Limite Inferior : R\$ 429.800,00

Homogeneizando:

$$\underline{\underline{V = R\$ 614.000,00}}$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, apartamento n ° 54, no 5 ° andar do Edifício Araucária, à Rua Quirino do Amaral Campos, n ° 75, Cambuí – Campinas/SP, matrícula n ° 51.779, do 1 ° CRIC, em R\$ 614.000,00 (seiscentos e quatorze 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, 09 de novembro de 2020.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vista da identificação do Condomínio



Vistas da fachada do imóvel



Vista do logradouro



Vistas internas do apartamento

Sala

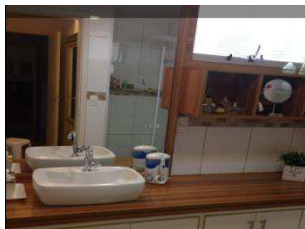


Dormitório



Cozinha



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

BAIRRO : Cambuí 53613
ENDEREÇO : Rua Quirino do Amaral Campos, 75
ÁREA : 100,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 600.000,00
FONTE : Bauer Imóveis e Seguros Tel. (19) 3751 2000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:

BAIRRO : Cambuí AP113246
ENDEREÇO : Rua Quirino do Amaral Campos, 75
ÁREA : 100,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 650.000,00
FONTE : Davanti Neg. Imob. Tel. (19) 3234 3755

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:

BAIRRO : Cambuí AP003842
ENDEREÇO : Rua Quirino do Amaral Campos, 75
ÁREA : 100,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 600.000,00
FONTE : Novo Metro Neg. Imob. Tel. (19) 2519 7777

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:


BAIRRO : Cambuí AP003133
ENDEREÇO : Rua Quirino do Amaral Campos, 75
ÁREA : 100,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 620.000,00
FONTE : ConexãoXConsultoria Imob. Tel. (19) 3291 0456

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:


BAIRRO : Cambuí AP032154
ENDEREÇO : Rua Quirino do Amaral Campos, 75
ÁREA : 100,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 600.000,00
FONTE : HM Polo Tel. (19) 3794 3900