

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

PROCESSO N° 1052503-37.2017.8.26.0114

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 Residencial Ametista Ville, vem respeitosamente à presença de V. Exª., 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 Residencial Ametista Ville e Requeridos Cley Eduardo Nunes Ventura e outro, sendo que às fls. 287 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória.

02- VISTORIA

No dia 12 de setembro de 2021, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, Apartamento n ° 504 , do Bloco 02, no Residencial Ametista Ville, situado no 4 ° andar. Local de fácil acesso, em condomínio fechado, que possui todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis.

03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

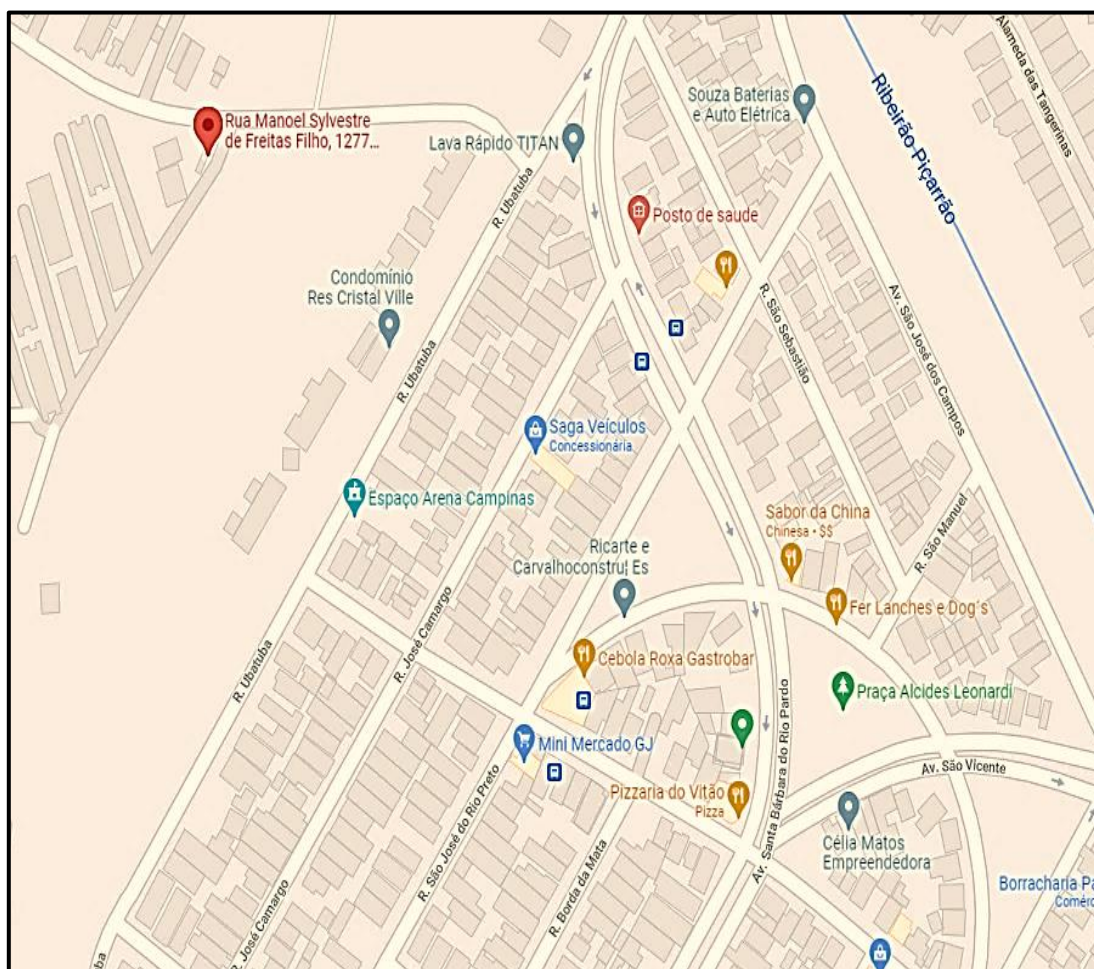
Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvido em mais de 25 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

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 ° 504, localizado no 4 ° pavimento, do Bloco 02, no Condomínio Residencial Ametista Ville, à Rua Manoel Sylvestre de Freitas Filho, n ° 1.277, Jardim Nova Europa – Campinas/SP, contendo 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de estacionamento de veículos, com área útil de 46,10 m² - área comum de 34,18 m² - área total de 80,28 m² e fração ideal de 0,312388% do terreno, matriculado no 3 ° CRIC, sob n ° 199.348, idade aparente de mais de 05 anos em estado relativamente bom, de conservação.

Localização



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.

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

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

$$\text{Fator testada} = 1,00$$

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.

Para avaliação dos imóveis, utilizaremos as documentações contidas nos autos e pesquisas de terrenos situados no próprio Condomínio Village Campinas e para avaliação da construção utilizaremos o Método Unitário de Edificação.

ANEXO II

Do imóvel:

$$q = \frac{R\$240.000,00 + R\$243.000,00 + R\$233.000,00 + R\$225.000,00 + R\$245.000,00 + R\$230.000,00}{6}$$

$$q = R\$ 236.000,00$$

Fator Oferta/Fonte = 5,00% K = 0,95
Amostras colhidas no mesmo Condomínio do imóvel avaliando.

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\$ 306.000,00

Limite Inferior : R\$ 165.200,00

Homogeneizando:

$$V = R\$ 236.000,00 \times 0,95$$

$$\mathbf{V = R\$ 224.200,00}$$

3.3- CONCLUSÃO:

Avalio o Apartamento n ° 504, localizado no 4 ° andar do Condomínio Residencial Ametista Ville, à Rua Manoel Sylvestre de Freitas Filho, n ° 1.277, Jardim Nova Europa – Campinas/SP, matrícula n ° 199.348, do 3º CRIC, em R\$ 224.200,00 (duzentos e vinte e quatro mil e duzentos 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, 29 de novembro de 2021.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vista da fachada do Condomínio (acesso)



Vista do acesso ao Apartamento n º 504



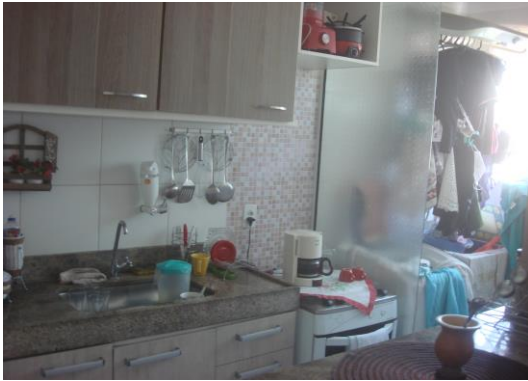
Vistas internas do Apartamento



Sala



Copa



Cozinha



Banheiro



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

BAIRRO : Jd. Nova Europa AP007900
ENDEREÇO : Rua Manuel Sylvestre de Freitas Filho, 1277
ÁREA : 46,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 240.000,00
FONTE : Evile Imóveis Tel. (19) 3325 7400

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:

BAIRRO : Jd. Nova Europa AP1315
ENDEREÇO : Rua Manuel Sylvestre de Freitas Filho, 1277
ÁREA : 46,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 243.000,00
FONTE : Eliane Imóveis Tel. (19) 4108 0070

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:

BAIRRO : Jd. Nova Europa AP1551
ENDEREÇO : Rua Manuel Sylvestre de Freitas Filho, 1277
ÁREA : 46,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 233.000,00
FONTE : Imobiliária Jazz Tel. (19) 3325 1051

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO : Jd. Nova Europa AP026983
ENDEREÇO : Rua Manuel Sylvestre de Freitas Filho, 1277
ÁREA : 46,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 225.000,00
FONTE : Pleno Imóveis Tel. (19) 3387 8533

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO : Jd. Nova Europa AP0864
ENDEREÇO : Rua Manuel Sylvestre de Freitas Filho, 1277
ÁREA : 46,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 245.000,00
FONTE : Eliane Imóveis Tel. (19) 4108 0070

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO : Jd. Nova Europa AP03235
ENDEREÇO : Rua Manuel Sylvestre de Freitas Filho, 1277
ÁREA : 46,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 230.000,00
FONTE : Imobiliária Baden Tel. (19) 3090 2639