

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

PROCESSO N° 1003065-42.2017.8.26.0114

ACÃO: Execução de Título Extrajudicial

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª, para apresentar seus esclarecimentos.

01- PELA REQUERIDA:

A requerida impugna o laudo apresentado, uma vez que a mesma não foi avisada da data e horário da perícia.

R= No dia 23 de agosto de 2018, as 11:00 horas, estive então no local, acompanhado pela requerida, sendo que o apartamento conforme item 3.1 – Descrição do Imóvel, em meu Laudo, apresentava manchas de vazamento na parede da sala ou dormitório (kitnet) e em edifício de idade avançada, com mais de 30 anos e em condições normais de conservação $K_2 = 0,90$, o que não tinha sido adotado anteriormente, ou seja, atualizando, teremos:

$$q = \underline{R\$3.555,00 + R\$3.255,00 + R\$3.255,00 + R\$3.125,00 + R\$3.421,00 + R\$3.942,00}$$

$$q = \text{R\$ } 3.425,50/\text{m}^2$$

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 : $\text{R\$ } 4.453,00/\text{m}^2$

Limite Inferior : $\text{R\$ } 2.397,00/\text{m}^2$

Homogeneizando:

$$V = \text{R\$ } 3.425,50/\text{m}^2 \times 45,24/\text{m}^2 \times 0,90 \text{ (conservação)}$$

$$V = \text{R\$ } 139.472,00$$

02- CONCLUSÃO:

Ratifico o valor do apartamento n ° 501, situado no 5 ° andar, do Edifício Abram Steinberg, à Rua Luzitana, n ° 707, Centro – Campinas/SP, matrícula n ° 43.907, do 1 ° CRIC, em $\text{R\$ } 139.472,00$ (cento e trinta e nove mil quatrocentos e setenta e dois reais).

Campinas, 28 de agosto de 2018.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

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

BAIRRO	: Centro	KI041467
ENDEREÇO	: Rua Luzitana	
ÁREA	: 45,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 160.000,00	R\$ 3.555,00/m ²
FONTE	: Storia Imóveis	Tel. (19) 3781 6464

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:

BAIRRO	: Centro	AP234993-SS
ENDEREÇO	: Rua Luzitana, 1.420	
ÁREA	: 43,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 140.000,00	R\$ 3.255,00/m ²
FONTE	: Luiz CRECI 39259-F/SP	Tel. (19) 9 8208 1411

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:

BAIRRO	: Centro	IMO15614856
ENDEREÇO	: Rua Luzitana	
ÁREA	: 43,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 140.000,00	R\$ 3.255,00/m ²
FONTE	: Provetum Imóveis	Tel. (19) 3112 1511

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO	: Centro	AP5280
ENDEREÇO	: Rua Luzitana, próximo à Prefeitura	
ÁREA	: 48,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 150.000,00	R\$ 3.125,00/m ²
FONTE	: Casteletti Imóveis	Tel. (19) 3252 9966

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO	: Centro	KI086680
ENDEREÇO	: Rua Luzitana	
ÁREA	: 38,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 130.000,00	R\$ 3.421,00/m ²
FONTE	: Start Imóveis	Tel. (19) 3705 9555

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO	: Centro	AP101748
ENDEREÇO	: Rua Luzitana, a uma quadra do Av. Moraes Sales	
ÁREA	: 52,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 205.000,00	R\$ 3.942,00/m ²
FONTE	: Zelo Imóveis	Tel. (19) 3736 3377