

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

PROCESSO N° 1041664-79.2019.8.26.0114

ACÃO: Carta Precatória Cível

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro,
Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente
qualificado nos autos de Carta Precatória Cível, que tem como Requerente
Prudent Investimentos Ltda., 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 Carta Precatória Cível - Diligências, que tem como Autor Prudent Investimentos Ltda. e Requerido André Ribeiro Nunes, sendo que às fls. 30 dos autos, deu-se a nomeação de perícia avaliatória de imóveis.

02- VISTORIA

No dia 12 de novembro de 2019, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria à região do imóvel, Rua General Luiz Felipe da Silva Weildeman, no Jardim Lisa - Campinas /SP, acesso pela Avenida John Boyd Dunlop, após o bairro do Campo Grande, 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 DOS IMÓVEIS:

- 01- Lote de terreno de n ° 08 da quadra D, no Jardim Lisa – Campinas/SP, medindo 11,00 metros de frente para a Rua General Luiz Felipe da Silva Weildeman – 11,00 metros nos fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e área total plana de 253,00 m ², cadastro municipal n° 055.050.972 e matriculado no 3 ° CRIC sob n ° 91.174;
- 02- Lote de terreno de n ° 02 da quadra D, no Jardim Lisa – Campinas/SP, medindo 11,00 metros de frente para a Rua General Luiz Felipe da Silva Weildeman – 11,00 metros nos fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e área total plana de 253,00 metros, cadastro municipal n ° 055.050.966 e matriculado no 3 ° CRIC sob n ° 91.168.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel 01: A = 253,00 m ²

Para avaliação do imóvel 01, 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:

$$q = \frac{R\$514,00 + R\$640,00 + R\$512,00 + R\$464,00 + R\$360,00 + R\$476,00}{6}$$

$$q = R\$ 494,30/m^2$$

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\$ 643,00/m²

Limite Inferior : R\$ 346,00/m²

Homogeneizando:

$$V_1 = R\$ 494,30/m^2 \times 253,00 m^2 \times 0,90$$

$$V_1 = R\$ 112.552,11$$

$$V_2 = V_1$$

04- CONCLUSÃO

Avalio os imóveis:

- 01- Lote de terreno de n° 08, da quadra D, à Rua General Luiz Felipe da Silva Weildeman, Jardim Lisa – Campinas/SP, matrícula n° 91.174 do 3° CRIC, em R\$ 112.552,11 (cento e doze mil quinhentos e cinquenta e dois reais e onze centavos);

- 02- Lote de terreno de n ° 02, da quadra D, à Rua General Luiz Felipe da Silva Weildeman, Jardim Lisa – Campinas/SP, matrícula n ° 91.168, do 3 ° CRIC, em R\$ R\$ 112.552,11 (cento e doze mil quinhentos e cinquenta e dois reais e onze centavos).

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, 05 de dezembro de 2019.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas do logradouro



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:



BAIRRO	: Jd. Lisa	TE269775
ENDEREÇO	: Rua Mansour Assis	
ÁREA	: 253,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 130.000,00	R\$ 514,00/m ²
FONTE	: Provectum Imóveis	Tel. (19) 3112 1511

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:



BAIRRO	: Jd. Lisa	1296
ENDEREÇO	: Av. Armando Mário Tozzi	
ÁREA	: 125,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 80.000,00	R\$ 640,00/m ²
FONTE	: Corretor Batista e Associados	Tel. (19) 3388 4455

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:



BAIRRO	: Jd. Liliza	C25C77
ENDEREÇO	: Rua Deudet Nascimento de Lima, 260	
ÁREA	: 166,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 85.000,00	R\$ 512,00/m ²
FONTE	: I Lapis	Tel. (19) 9 8124 6606

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 04:


BAIRRO	: Jd. Liliza	0982
ENDEREÇO	: próximo a Praça do Campo Grande	
ÁREA	: 179,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 83.000,00	R\$ 464,00/m ²
FONTE	: Corretor Batista	Tel. (19) 3388 4455

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 05:


BAIRRO	: Jd. Lisa	4157BTS
ENDEREÇO	: Rua General Luiz Felipe da Silva Weildeman, 364	
ÁREA	: 250,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 90.000,00	R\$ 360,00/m ²
FONTE	: Imob. Avenida Campinas	Tel. (19) 3221 1044

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 06:


BAIRRO	: Jd. Lisa	TE00037
ENDEREÇO	: Rua Dr. Lázaro Zamenhof	
ÁREA	: 126,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 60.000,00	R\$ 476,00/m ²
FONTE	: Imobiliária Baden	Tel. (19) 97603-6853