

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

**PROCESSO N° 4028435-11.2013.8.26.0114**

**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 Petrobrás Distribuidora S/A, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª, para apresentar retificação de laudo pericial.

## 01- PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata, que tem como Autora Petrobras Distribuidora S/A e Requeridos Posto Jardim Belo Horizonte Comércio de Combustíveis Ltda. e outros, sendo que à fl. 380 dos autos, se deu a nomeação de perícia avaliatória de imóvel.

## 02- VISTORIA

No dia 29 de julho de 2019, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, Chácara 11, da quadra G, do Loteamento Colinas do Mosteiro de Itaici – Indaiatuba/SP, sendo acompanhado pelo Sr. Ademir, proprietário do imóvel.



### **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:**

Trata-se de um imóvel, tipo chácara n ° 11, da quadra G, do Loteamento Colinas do Mosteiro de Itaici, gleba 1, em Indaiatuba/SP, matrícula n ° 2.143, do CRII, medindo 130,35 metros de frente para a Alameda das Begônias, da frente aos fundos do lado direito de quem da alameda olha, mede 100,23 metros, confrontando com o chácara 12, e pelo lado esquerdo mede 103,32 metros, confrontando com a chácara 02, com área total de 6.380,00 m <sup>2</sup>, onde existe um muro de fechamento, com portão de ferro e outro pequeno na frente, uma residência com área construída de 439,00 m <sup>2</sup> contendo 01 suíte principal, 02 dormitórios, sala de estudo, 01 banheiro, sala de tv, sala de estar, copa/cozinha, varanda, área de serviço, varanda na frente, garagem para autos e 01 área de lazer inacabada ao lado, tudo em piso cerâmico conforme fotos em anexo e acabamentos de primeira qualidade de padrão fino, com forro de madeira nas varandas, 01 área de serviço faltando acabamento, com área construída de 95,00 m <sup>2</sup>, em bom estado de conservação, 02 poços artesianos e um reservatório em funcionamento, uma piscina com pedra mineira em volta, construída em alvenaria de 6 x 13 metros, com casa de máquinas, 01 campo de futebol pequeno, conforme projeto pela Prefeitura Municipal, em anexo.

#### **3.2- AVALIAÇÃO:**

3.2.1- Do terreno:  $A = 6.380,00 \text{ m}^2$

Conforme laudo anterior:

$$q = \text{R\$ } 136,60/\text{m}^2$$

Adotaremos um fator de correção de 20% devido ao terreno estar todo ajardinado e com campo de futebol.

$$V = \text{R\$ } 136,60/\text{m}^2 \times 6.380,00 \text{ m}^2 \times 1,20$$

$$V_1 = \text{R\$ } 1.045.809,60$$

3.2.2- Das Construções:

$$\begin{aligned} A_1 &= 439,00 \text{ m}^2 \text{ (residência)} \\ A_2 &= 95,00 \text{ m}^2 \text{ (área de lazer)} \\ A_3 &= 78,00 \text{ m}^2 \text{ (piscina)} \end{aligned}$$

Para avaliação das áreas construídas do imóvel adotaremos o Método dos Custos Unitários Básicos (NBR 12721).

Adotamos o Custo Unitário PINI de Edificações encontrado na Revista Construção e Mercado/SP.

Padrão – fino.

Mês de Referência – junho/2019       $\text{R\$ } 2.434,87/\text{m}^2$

Área falta acabamento –       $\text{R\$ } 2.434,87/\text{m}^2 \times 0,70$

Piscina       $\text{R\$ } 1.939,40/\text{m}^2$

BDI = 1,25 (adotado pelo local da obra)

Comercial = 1,95 (adotado em outros processos e aceito pelo Juízo)

Daí teremos:

$$V_2 = (\text{R\$ } 2.434,87/\text{m}^2 \times 439,00 \text{ m}^2 + \text{R\$ } 2.434,87/\text{m}^2 \times 0,70 \times 95,00 \text{ m}^2 + \text{R\$ } 1.939,40/\text{m}^2 \times 78,00 \text{ m}^2) \times 1,25 \times 1,95 + \text{R\$ } 60.000,00 \text{ (poços e reservatório)}$$

$$V_2 = \text{R\$ } 3.428.868,70$$

Portanto:

$$V = V_1 + V_2 \qquad V = \text{R\$ } 4.474.678,30$$

#### **04- CONCLUSÃO**

Avalio o imóvel, Chácara n º 11, da quadra C, do Loteamento Colinas do Mosteiro de Itaici – Indaiatuba/SP, matrícula n º 2.143, do CRIC, em R\$ 4.474.678,30 (quatro milhões quatrocentos e setenta e quatro mil seiscentos e setenta e oito reais e trinta 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, 02 de agosto de 2019.

***Eng. Carlos Roberto Scomparin***  
**Perito Judicial    CREA 43.211/D**

## **ANEXO I –FOTOS**

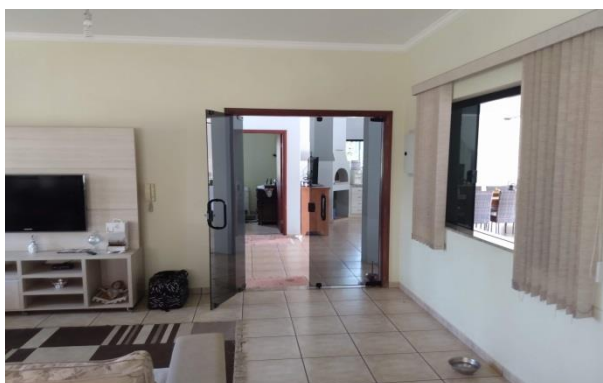
Vista interna da área de lazer



Vista da sala de estar



Vista da sala de TV



Vista da piscina e reservatório de água



Vista do terreno



Vista da fachada da residência



Vista do portão de acesso ao imóvel



Vistas da área de serviço inacabada





## ANEXO II – PLANTA DO IMÓVEL

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>PROJETO COMPLETO</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>F.U.</b> |
| OBRA _____ CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDÊNCIA E UM SALÃO DE FESTAS<br>LOCAL _____ ALAMEDA DAS BEGONIAS, LOTE II, QUADRA G, CADASTRO Nº 5040.1140.0-0<br>BAIRRO _____ COLINAS DO MOSTEIRO DE ITAICI, GLEBA I<br>PROPRIETÁRIO _____ ADEMIR DE JESUS PRECOMA<br>ESCALA _____ INDICADAS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| <p style="text-align: center;"><b>SITUAÇÃO SEM ESCALA</b></p>                                                                                                                               | <p style="text-align: center; font-size: small;">DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO POR PARTE DA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <br/> <b>ADEMIR DE JESUS PRECOMA</b><br/> <small>PROPRIETÁRIO</small> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <br/> <b>SHINICHI NOMURA</b><br/> <small>ARQUITETO<br/>AUTOR DO PROJETO<br/>RESPONSÁVEL PELA OBRA<br/>CREA 0601160832 ART 017/98<br/>IM 102670-7</small> </div> |             |
| <p style="text-align: center;"><b>ÁREAS EM M2</b></p> <p>TERRENO _____ 6.380,00</p> <p>A CONSTRUIR:</p> <p>- RESIDÊNCIA _____ 326,39</p> <p>- SALÃO DE FESTAS _____ 112,75</p> <p>- TOTAL _____ 439,14</p> <p>LIVRE _____ 5.940,86</p>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| <p>INTS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL<br/>         Posto de Arrecadação e Fiscalização em Indaiatuba<br/>         MATR. N.º <u>21206-22908-61</u><br/>         D. P. <u>04/6/98</u> ASS. <u>[Assinatura]</u></p>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| <p style="text-align: center;">Associação dos Engenheiros e<br/> <b>Nº 12730-416/98</b><br/>         Visto<br/>         Arquitetos de Indaiatuba</p>                                                                                                                          | <p style="text-align: center;">Prefeitura Municipal de Indaiatuba<br/>         Aprovado em <u>23 JUN 1998</u><br/>         Eng.º Civil Edson José Suetake - DEFIP<br/>         CREA 060.188.354.7<br/>         PROCESSO Nº <u>8063/98</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |

