

01- PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, que tem como Autor Condomínio Residencial “Villa Degl’Archi” e Requerido Adir Borin Júnior, sendo que às fls. 101 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóvel.

02- 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.

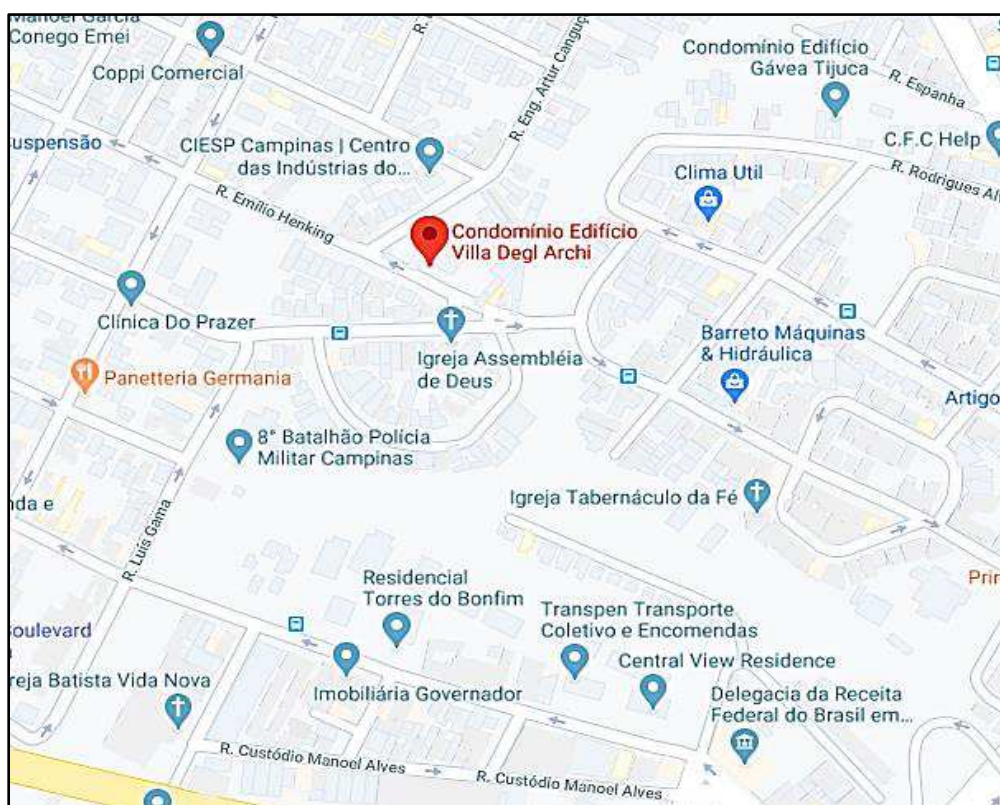
O critério utilizado é o orientado pela NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou seja, Método Evolutivo, Grau de Fundamentação II.

2.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

- **Apartamento de n ° 22**, do 2 ° pavimento do Edifício Residencial Villa Degl’Archi, à Rua Emílio Henking, n ° 96, no Bairro Botafogo – Campinas/SP, contendo entrada social, sala de estar, sala de tv, escritório, varanda, sala de jantar, banheiro conjugado com lavabo, banheiro social, hall íntimo, 03 dormitório sendo 01, com sacada e 01 suíte contendo saleta, sacada e vestir, banheiro privativo, copa-cozinha, entrada de serviço, área de serviço, despejo e wc, com área útil de **199,25 m²** - comum de 63,7663 m² - total de 263,0163 m² e fração ideal de terreno de 57,4967 m², em bom estado de conservação, e idade aparente de 20 anos, matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 73.366;
- **Vaga de garagem de n ° 08**, localizada no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl’Archi, à Rua Emílio Henking, n ° 96, Botafogo – Campinas/SP, com área útil de 9,90 m² - comum de 11,892 m² - total de 21,792 m², com área equivalente de construção, útil de 5,94 m² - comum de 7,1352 m² – área total equivalente de 13,0752 m² e fração ideal de terreno

de 3,0434 m², matriculada no 2 ° CRIC sob n ° 73.367 e em boas condições de conservação;

- **Vaga de garagem de n.º 16**, localizada no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl'Archi, situado à Rua Emílio Henking, n.º 96, Botafogo – Campinas/SP, com área útil de 9,90 m² - comum de 11,892 m² - total de 21,792 m² e área equivalente útil de 5,94 m² - comum de 7,1352 m² - área total equivalente de construção de 13,0752 m² e fração ideal de 3,0434 m², matriculada no 2.º CRIC sob n.º 73.368, em bom estado de conservação.



2.2- AVALIAÇÃO:

2.2.1- Do Apartamento:

Para avaliação do apartamento 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.

2.2.2- Análise dos elementos pesquisados.

2.2.2.a- Tratamento dado à pesquisa.

2.2.2.b- Fator de oferta.

Procedemos um desconto em torno de 10,00 % sobre o preço empregado, atendendo à natural elasticidade dos negócios imobiliários.

2.2.2.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:

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

2.2.2.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.

2.2.2.e- Fórmula para Avaliação.

ANEXO II

Do apartamento:

$$q = \frac{\text{R\$ } 904.000,00 + \text{R\$ } 864.000,00 + \text{R\$ } 1.101.000,00 + \text{R\$ } 864.000,00 + \text{R\$ } 864.000,00 + \text{R\$ } 864.000,00 + \text{R\$ } 864.000,00}{7}$$

$$q = \text{R\$ } 904.000,00$$

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\$ 1.175.000,00

Limite Inferior : R\$ 632.800,00

Homogeneizando:

$$V_{\text{apto.}} = \text{R\$ } 904.000,00$$

* Pelas várias avaliações já realizadas e deferidas pelos juízos e pelo livro de José Fiker – Editora PINI adotamos para este caso (também pela experiência no ramo), o valor de 5% do valor do imóvel para cada vaga de garagem no subsolo.

Portanto 5% de R\$ 904.000,00:

$$V_G = \text{R\$ } 45.200,00$$

2.3- CONCLUSÃO

- Avalio o apartamento de n º 22, do 2 º andar, do Condomínio Residencial Villa Degl'Archi, á Rua Emílio Henking, n º 96, Botafogo – Campinas/SP, matriculado no 2 º CRIC sob n º 73.366, em R\$ 904.000,00 (novecentos e quatro mil reais);
- Avalio a vaga de garagem de n º 08, localizada no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl'Archi, à Rua Emílio Henking, n º 96, Botafogo – Campinas/SP, matriculada no 2 º CRIC sob o nº 73.367, em R\$ 45.200,00 (quarenta e cinco mil e duzentos reais);
- Avalio a vaga de garagem de n º 16, localizada no subsolo do condomínio Residencial Villa Degl'Archi, à Rua Emílio Henking, n º 96, Botafogo – Campinas/SP, matriculada no 2 º CRIC sob o nº 73.368, em R\$ 45.200,00 (quarenta e cinco 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.

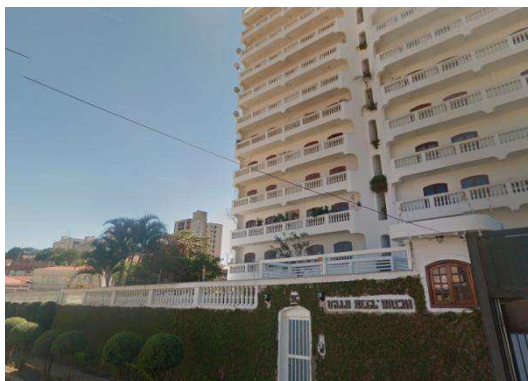
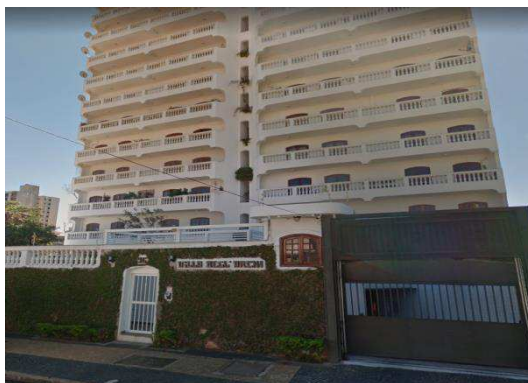
Não obstante, este Perito prestará, tanto quanto seja necessário, quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, ao completo entendimento do Processo em Curso.

Campinas, 13 de maio de 2020.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel



Vistas do logradouro



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

BAIRRO : Botafogo **AP003234**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, 96
ÁREA : 199,25 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas),
PREÇO : R\$ 904.000,00
FONTE : Ducati Imóveis **Tel. (19) 2511 4499**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:

BAIRRO : Botafogo **AP0025**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, 96
ÁREA : 199,25 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 864.000,00
FONTE : Escrit. Paulo Batista Campinas Ltda. **Tel. (19) 3032 2225**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:

BAIRRO : Botafogo **AP009919**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, 96
ÁREA : 199,25 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 1.104.000,00
FONTE : Cássia Saraiva Adala **Tel. (19) 3308 2222**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:

BAIRRO : Botafogo **AP000589**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, 96
ÁREA : 199,25 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 864.000,00
FONTE : Imov. Campinha **Tel. (19) 9 8248 0775**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:

BAIRRO : Botafogo **AP0166**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, 96
ÁREA : 199,25 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 864.000,00
FONTE : Serrana Imov. **Tel. (19) 3876 3948**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:

BAIRRO : Botafogo **78744**
ENDEREÇO : Rua Emílio Henking, 96
ÁREA : 199,25 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 864.000,00
FONTE : Usuário Newcore **Tel. (11) 9 8925 1160**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:

BAIRRO	: Botafogo	AP036197
ENDEREÇO	: Rua Emílio Henking, 96	
ÁREA	: 199,25 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)	
PREÇO	: R\$ 864.000,00	
FONTE	: Picolotto Imov.	Tel. (19) 2138 3838