

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

PROCESSO N° 1038008-22.2016.8.26.0114

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que tem como Requerente Banco do Brasil S/A, 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 Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, que tem como Autor Banco do Brasil S/A e Requerido Hibe Locações de Equipamentos Ltda. EPP, sendo que às fls. 318 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóvel.

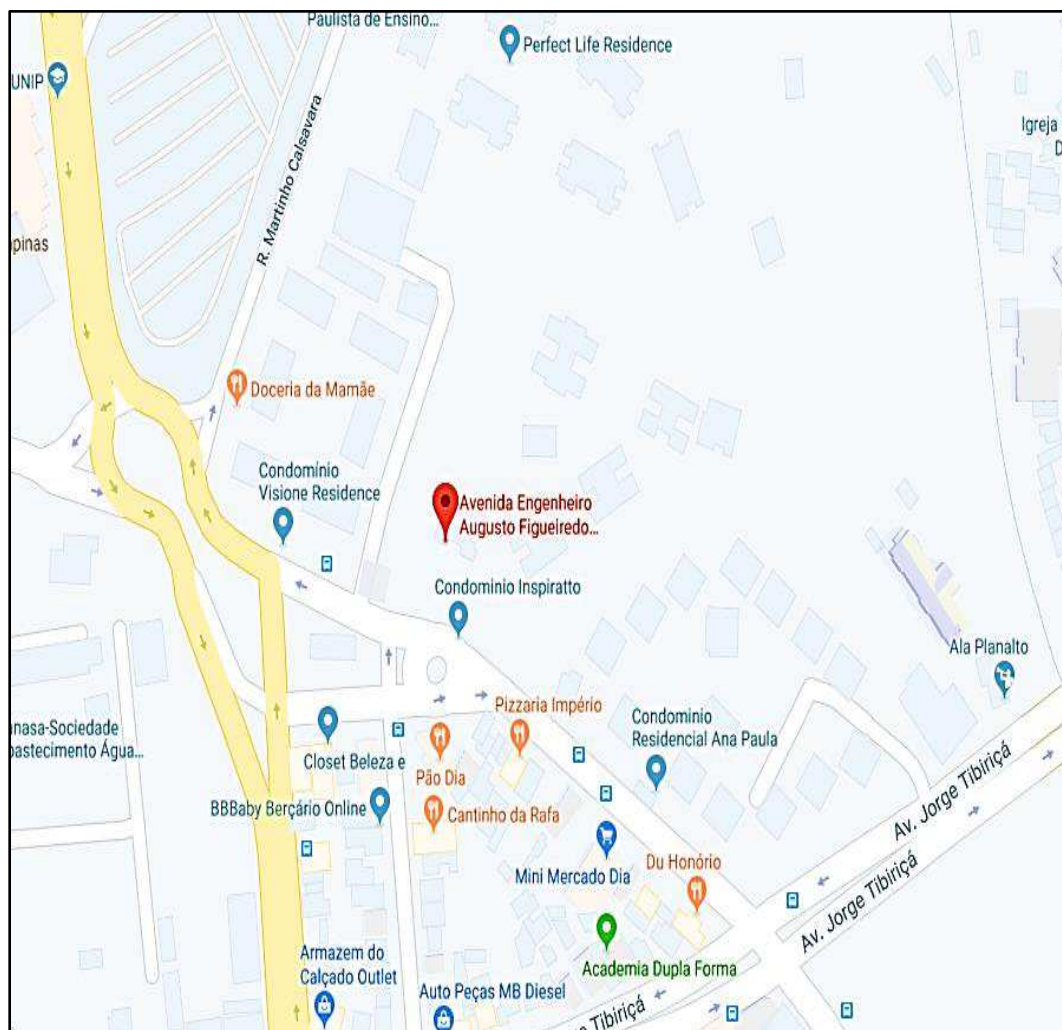
02- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

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 ° 153, localizado no 15 ° andar, da Torre “B”, do Edifício Inspiratto Residencial, à Avenida Engenheiro Augusto de Figueiredo, n ° 437 – Campinas/SP, contendo 03 dormitórios, sendo 01 suíte, um banheiro social, sala, copa/cozinha, área de serviço e 02 vagas de garagem, com área útil de 86,44 m² - comum de 89,7379 m² - área total de 176,1779 m² e fração ideal de terreno de 37,7907 m², em bom estado de conservação, idade aparente de 05 anos, classificado como “novo”, matriculado no 3 ° CRIC, sob n ° 182.793.



2.2- AVALIAÇÃO:

2.2.1- 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.

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 Imóvel:

$$q = \frac{R\$550.000,00 + R\$520.000,00 + R\$530.000,00 + R\$600.000,00 + R\$520.000,00 + R\$530.000,00 + R\$564.000,00 + R\$550.000,00}{8}$$

$$q = R\$ 545.500,00$$

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\$ 709.000,00

Limite Inferior : R\$ 381.000,00

Homogeneizando:

$$V = R\$ 545.500,00 \times 0,96 \text{ (fator fonte) (NBR)}$$

$$V = R\$ 523.680,00$$

2.3- CONCLUSÃO

Avalio o apartamento n ° 153, situado no 15 ° andar, na Torre “B”, do Edifício Inspiratto Residencial, sito à Avenida Engenheiro Augusto de Figueiredo, n ° 437 – Campinas/SP, em R\$ 523.680,00 (quinhentos e vinte e três mil seiscentos e oitenta 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.

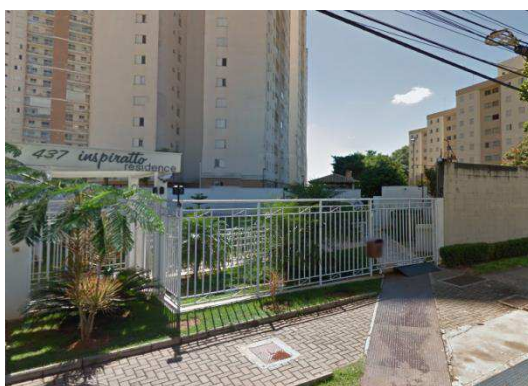
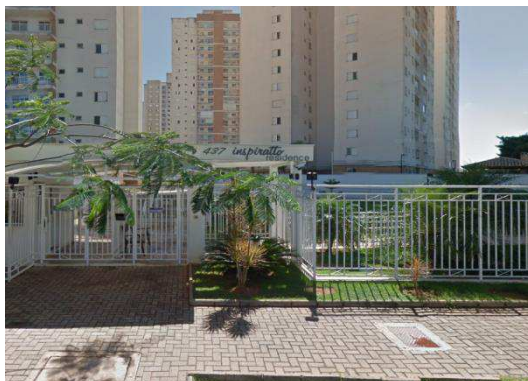
Não obstante, este Perito prestará, tanto quanto seja necessário, quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, ao completo entendimento do Processo em Curso.

Campinas, 10 de dezembro de 2019.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do Condomínio



Vista do logradouro



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

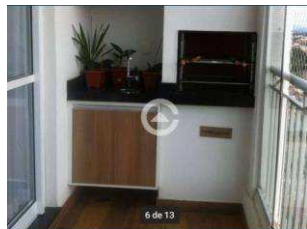
BAIRRO : Vila Progresso AP02058
ENDEREÇO : Av. Engenheiro Augusto de Figueiredo, 437
ÁREA : 87,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 550.000,00
FONTE : Ghia Empreend. Imob. Tel. (19) 3254 6425

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:

BAIRRO : Vila Progresso AP0702
ENDEREÇO : Av. Engenheiro Augusto de Figueiredo, 437
ÁREA : 87,00 (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 520.000,00
FONTE : Imob. R2 Imóveis Tel. (19) 3294 1500

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:

BAIRRO : Vila Progresso AP1368
ENDEREÇO : Av. Engenheiro Augusto de Figueiredo, 437
ÁREA : 87,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 530.000,00
FONTE : Link Corretor Tel. (19) 9 9660 7007

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO : Vila Progresso AP058568
ENDEREÇO : Av. Engenheiro Augusto de Figueiredo, 437
ÁREA : 87,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 600.000,00
FONTE : Criar Imóveis Tel. (19) 3751 1111

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO : Vila Progresso AP0139
ENDEREÇO : Av. Engenheiro Augusto de Figueiredo, 437
ÁREA : 87,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 520.000,00
FONTE : Imov. Campainha Tel. (19) 9 9972 1993

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO : Vila Progresso AP000948
ENDEREÇO : Av. Engenheiro Augusto de Figueiredo, 437
ÁREA : 87,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 530.000,00
FONTE : Zamm Imóveis Tel. (19) 2511 6658

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:


BAIRRO : Vila Progresso **AP00965**
ENDEREÇO : Av. Engenheiro Augusto de Figueiredo, 437
ÁREA : 87,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 564.000,00
FONTE : Vox Neg. Imobiliários **Tel. (19) 2512 6465**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:


BAIRRO : Vila Progresso **AP037173**
ENDEREÇO : Av. Engenheiro Augusto de Figueiredo, 437
ÁREA : 87,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 550.000,00
FONTE : Picolotto Imóveis **Tel. 919) 2138 3838**