

CRS
Engenharia

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

PROCESSO N° 2191702 (0027302-85.2002.8.26.0114)

ACÃO: Monitória

*Vistos etc,
Defiro o levantamento.
Auto - v. os protestos
pelo prazo comum
de 05 dias.
18/01/18.*

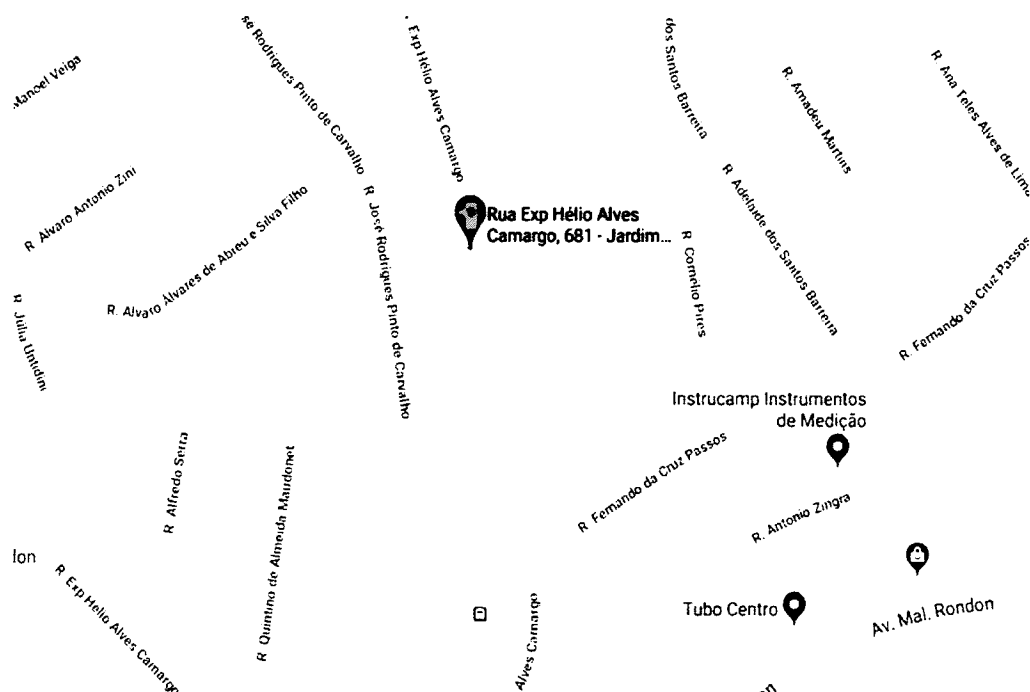


CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro,
casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já
devidamente qualificado nos autos de Monitória, que tem como
Requerente Aguinaldo de Siqueira Cortina, vem respeitosamente à
presença de V. Exª., para apresentar as conclusões a que chegou,
consubstanciadas no presente **LAUDO PERICIAL**, segundo os elementos
apresentados nos autos e nos limites do pedido e determinação deste Juízo.

Aproveita também para solicitar os honorários
depositados nos autos.

02- VISTORIA

No dia 10 de janeiro de 2018, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, sito à Rua Expedicionário Hélio Alves de Camargo, n ° 681, Jardim Chapadão – Campinas/SP, local de fácil acesso 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 desenvolvido 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 residencial em dois pavimentos, contendo no térreo, abrigo para autos, sala de estar, sala de jantar, lavabo, duas suítes, mais dois dormitórios, um banheiro e no pavimento inferior, copa, cozinha, despensa, sala de refeições, escritório, dormitório e dois banheiros, com área total construída de 391,00 m², construída em terreno em declive, com área de 452,00 m² conforme matrícula n.º 5.860, do 2.º CRIC, sendo que existe um terreno anexado a residência, onde existe um salão para lazer e churrasqueira, uma quadra, piscina e abrigo para auto, com área construída de 200,00 m², que apesar de estar anexada ao imóvel em questão, possui outra matrícula, área a qual não será avaliada. O Imóvel está em boas condições de conservação, possui pisos em tábuas corridas, azulejos até o teto e com materiais de 1.ª qualidade, com idade aparente de 40 anos.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do terreno A = 452,00 m²

Para avaliação do terreno 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.

$$T = (a/ar)^{1/4} \text{ para os limites } ar < a < 2ar.$$

No caso, testada de referência = 10,00 – adotaremos então:

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

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 I

Do terreno:

$$q = \frac{R\$806,00 + R\$835,00 + R\$937,00 + R\$880,00 + R\$935,00}{5}$$

$$q = R\$ 878,60/m^2$$

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\$ 1.142,00/m²

Limite Inferior : R\$ 615,00/m²

Homogeneizando:

$$V_1 = R\$ 878,60/m^2 \times 452,00 m^2 \times 0,90$$

$$V_1 = R\$ 357.414,00$$

3.2.3- Da Construção $A_{constr.} = 391,00 m^2$

Para avaliação da área construída 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 – residência padrão médio alto.

Mês de Referência – outubro/2017 R\$ 1.612,79/m²

Fator Conservação $K_2 = 0,635$ (IPTU)

Fator Comer./BDI $K_3 = 1,90$

Daí teremos:

$$V_2 = \text{R\$ } 1.612,79/\text{m}^2 \times 391,00 \times 0,635 \times 1,90$$

$$V_2 = \text{R\$ } 760.819,00$$

Portanto:

$$V = V_1 + V_2$$

$$V = \text{R\$ } 1.118.233,00$$

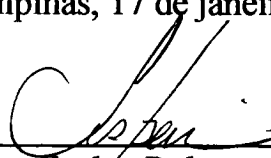
04- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, sito à Rua Expedicionário Hélio Alves de Camargo, nº 681, no Jardim Chapadão – Campinas/SP, matriculado no 2º CRIC sob nº 5.860, em R\$ 1.118.233,00 (um milhão cento e dezoito mil duzentos e trinta e três reais), esclarecendo que o terreno anexado ao imóvel em tela e suas benfeitorias, não constam dessa avaliação.

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, 17 de janeiro de 2018.



Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D
CPF 820.440.668-15

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel



Vista da fachada interna do imóvel



Vista do abrigo para autos



Vista do terreno anexo



Vista lateral do imóvel



Vista da sala de jantar



Vista do escritório



Vista da sala de estar



Ly

ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO	: Jd. Chapadão	TE00136
ENDEREÇO	: Rua Otaviano Alves de Lima	
ÁREA	: 310,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 250.000,00	R\$ 806,00/m ²
FONTE	: Façanha Imóveis	Tel. (19) 2121 5600

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



BAIRRO	: Jd. Chapadão	TE002687
ENDEREÇO	: Rua Amadeu Martins	
ÁREA	: 365,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 305.000,00	R\$ 835,00/m ²
FONTE	: Imobiliária Construa	Tel. (19) 3296 1775

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



BAIRRO	: Jd. Chapadão	TE002964
ENDEREÇO	: Rua Teresa Leone Lange	
ÁREA	: 400,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 375.000,00	R\$ 937,00/m ²
FONTE	: Imobiliária Construa	Tel. (19) 3296 1775

453
8

CRS
Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:



BAIRRO	: Jd. Chapadão	TE0013
ENDEREÇO	: Rua Antônio Borges	
ÁREA	: 250,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 220.000,00	R\$ 880,00/m ²
FONTE	: Cury Cons. Imob.	Tel. (19) 3242 4695

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:



BAIRRO	: Jd. Chapadão	TE0086
ENDEREÇO	: próximo a Torre do Castelo	
ÁREA	: 406,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 380.000,00	R\$ 935,00/m ²
FONTE	: MS Imóveis	Tel. (19) 3253 2027

Jw
o

**Prefeitura Municipal de Campinas****Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2017**Data: 22/12/2017
Hora: 08:38**Identificação do Imóvel****Código Cartográfico:** 3411.64.47.0383.01001**Tipo do Imóvel:** Predial**Código Anterior:** 02-042024629**Localização:** VIA EXPEDICIONÁRIO HÉLIO ALVES CAMARGO, 681 / ANEX
LOT 25-QDJ
JARDIM CHAPADÃO - [CONTINUAÇÃO]**Quartirão/Quadra:** 02545-C**Lote/Sublote:** 001-ANEX**Dados do Terreno****Área do Terreno:** 882,00**Valor do Metro 2:** R\$ 227,16 / UFIC 68,2221**Fatores de Correção:** 1**FG / FP / FV:** Não / Não / Não**FLE / FZ / FE:** Não / Não / Não**Valor do Terreno:** R\$ 200.354,35 / UFIC 60.171,8922**Frente:** 34,47**Dados da Edificação****Área Construída:** 391,00**Valor Metro 2 Construção:** R\$ 1.547,43 / UFIC 464,7348**Ano de Depreciação:** 1985**Fator de Depreciação:** 0,635**Valor da Construção:** R\$ 384.203,03 / UFIC 115.386,6798**Tipo Padrão Construção:** RH-5-0**Dados Tributários****Exercício:** 2017**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 584.557,38 / UFIC 175.558,5720**Valor do IPTU:** R\$ 3.559,15 / UFIC 1.068,9100**Valor da Taxa de Lixo:** R\$ 953,98 / UFIC 286,5053**Valor da Taxa de Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000**Número de Parcelas:** 11**Valor das Parcelas:** R\$ 410,28 / UFIC 123,2196**Isenção de Imposto:** Motivo de Isenção de Imposto**Isenção de Taxas:** Motivo de Isenção de Taxas**Imunidade:** Motivos de Imunidade**Dt. Vencimento 1ª Parcela:** 14/02/2017

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina