

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 1048282-11.2017.8.26.0114

ACÃO: Execução de Título Extrajudicial

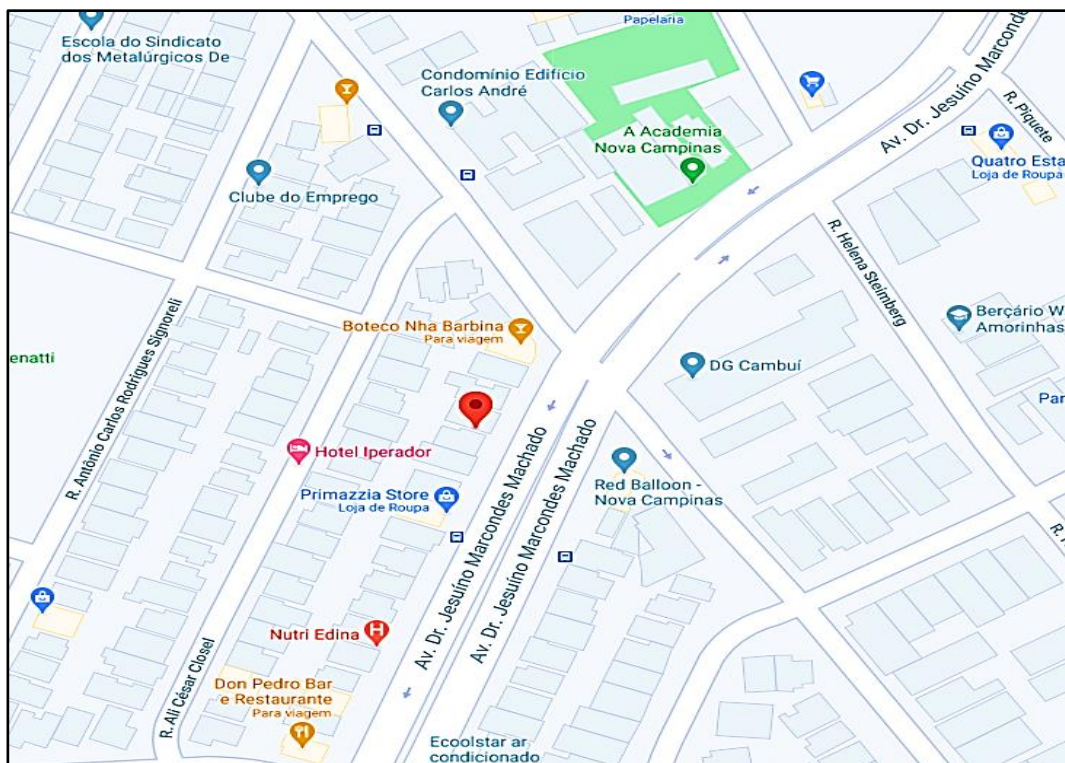
CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que tem como Requerente Condomínio Edifício Nova Campinas, vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a, para apresentar as conclusões a 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 – Despesas Condominiais, que tem como Autor Condomínio Edifício Nova Campinas e Requerida Cláudia Elaine Jaquinta da Silva, sendo que às fls. 135 dos autos, deu-se a nomeação de Perícia Técnica Avaliatória de imóvel.

02- VISTORIA

No dia 28 de janeiro de 2021, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, sito à Avenida Dr. Jesuíno Marcondes Machado, n ° 1.305, apartamento 01, do Edifício Nova Campinas, e por duas vezes, não consegui encontrar ninguém no imóvel, mas pela vistoria ao Edifício em si, verificando seu estado atual, e as documentações contidas nos autos, nos permitem realizar esta avaliação, quando utilizaremos o Método Ross/Heidecke, para cálculo do **fator depreciação** do imóvel, e o Método Comparativo de Valores, todos colhidos no mesmo Edifício.



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:

Apartamento de n ° 01, situado no andar térreo, do Edifício denominado Nova Campinas, sito à Avenida Jesuíno Marcondes Machado, n ° 1.305 – Campinas/SP, contendo sala, 02 dormitórios, 01 banheiro social, cozinha, quarto de empregada reversível, wc e área de serviço, armários embutidos e direito a 01 vaga de garagem, em estado razoável de conservação, idade aparente de 40 anos, conforme matrícula n ° 27.321, do 1 ° CRIC, área útil 65,67 m² - comum de 12,67% e total de 78,34 m², mais parte ideal do terreno de 48,17 m².

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Apartamento $A_{\text{útil}} = 65,67 \text{ m}^2$

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.

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 II

Do Apartamento:

* As mostras colhidas situam-se no mesmo Edifício Nova Campinas.

$$q = \frac{\text{R\$}212.000,00 + \text{R\$}300.000,00 + \text{R\$}250.000,00 + \text{R\$}290.000,00 + \text{R\$}275.000,00 + \text{R\$}220.000,00 + \text{R\$}275.000,00 + \text{R\$}280.000,00 + \text{R\$}212.000,00}{9}$$

$$q = \text{R\$ } 257.111,00$$

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\$ 334.240,00

Limite Inferior : R\$ 180.000,00

- Utilizando o Método Ross/Heidecke, teremos um fator depreciativo de $K_1 = 0,65$.
- Como as amostras de valores foram coletadas no próprio edifício, adotaremos $K_2 = 1,00$, pois são todas (amostras), semelhantes.

$$V = \text{R\$ } 257.111,00$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o apartamento n ° 1, situado no andar térreo do Edifício Nova Campinas, à Avenida Jesuíno Marcondes Machado, n ° 1.305 – Campinas/SP, matriculado no 1 ° CRIC, sob n ° 27.321, em R\$ 257.111,00 (duzentos e cinquenta e sete mil cento e onze 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, 04 de fevereiro de 2021.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vista do logradouro



Vistas da fachada do imóvel



Vista do acesso ao condomínio



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO : Nova Campinas AP020187
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 212.000,00
FONTE : Pleno Imóveis Tel. (19) 3254 5800

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



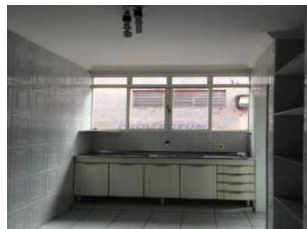
BAIRRO : Nova Campinas AP081111
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 300.000,00
FONTE : Rede Provectum Taquaral Tel. (19) 3112 1500

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



BAIRRO : Nova Campinas AP005785
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 250.000,00
FONTE : Villa Imóveis Tel. (19) 3365 6120

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:



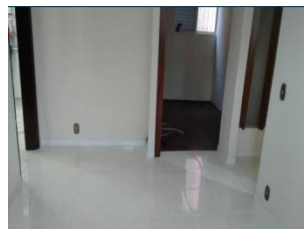
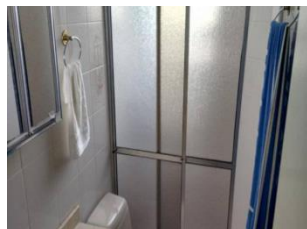
BAIRRO : Nova Campinas AP080762
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 290.000,00
FONTE : Rede Provectum Taquaral Tel.(19) 3112 1500

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:



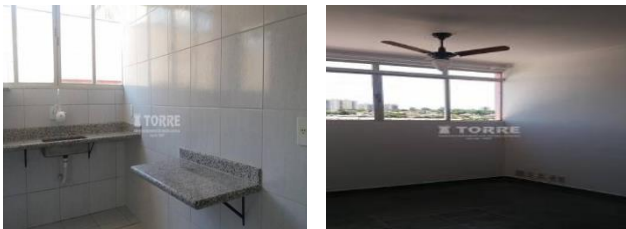
BAIRRO : Nova Campinas AP251735
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 275.000,00
FONTE : Rede Provectum Castelo Tel. (19) 9 8401 4556

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:



BAIRRO : Nova Campinas AP2504
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 220.000,00
FONTE : Imob. Porto & Rodrigues Tel. (19) 3231 4433

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 07:



BAIRRO : Nova Campinas AP003158
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 275.000,00
FONTE : Torre Empreend. Imob. Tel. (19) 3242 1233

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 08:



BAIRRO : Nova Campinas AP077436
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 280.000,00
FONTE : Rede Provectum Taquaral Tel. (19) 3112 1500

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 09:



BAIRRO : Nova Campinas AP038770
ENDEREÇO : Av. Doutor Jesuino M. Machado, 1.305
ÁREA : 66,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 212.000,00
FONTE : Piccoloto Imov. Tel. (19) 2138 3838