

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 1010085-79.2020.8.26.0114

ACÃO: Carta Precatória Cível

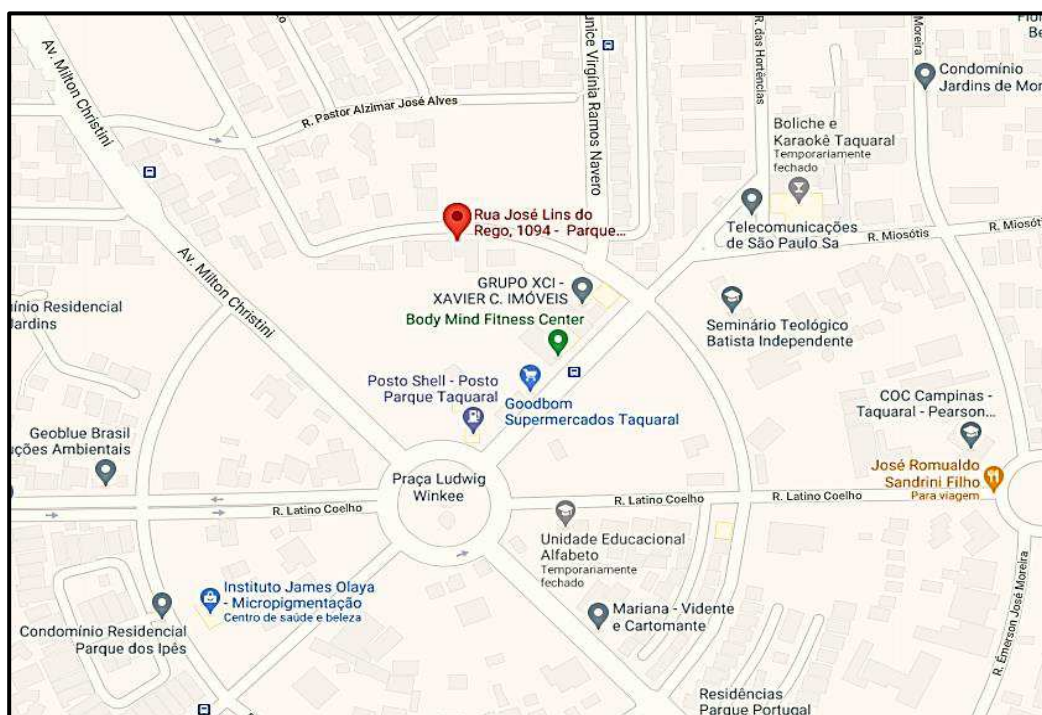
CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Carta Precatória Cível, que tem como Requerente Konica Minolta Business Solutions do Brasil Ltda., vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a, para apresentar as conclusões 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 Carta Precatória Cível – Penhora/Depósito/Avaliação, que tem como Autora Konica Minolta Business Solutions do Brasil Ltda. e Requerida X Division A Soluções em Documentos Ltda., sendo que às fls. 70 dos autos, deu-se a nomeação de perícia avaliatória de imóveis.

02- VISTORIA

No dia 25 de agosto de 2020, 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 José Lins do Rego, n° 1.094, Parque Alto Taquaral – Campinas/SP, local de fácil acesso, pela caixa d'água do Parque Alto Taquaral, possuindo todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis. A vistoria foi realizada porquanto da procura da localização realizada no Parque Alto Taquaral, uma vez que solicitei nos autos que as partes me fornecessem sua localização exata, o que não foi feito, e durante a procura, já que encontrei o imóvel, aproveitei e realizei a vistoria no imóvel. Caso as partes acreditem necessário acompanhamento, marcaremos uma data para tal.



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 residencial, situado à Rua José Lins do Rego, n.º 1.094, Parque Alto Taquaral – Campinas/SP, construído em terreno com declive lateral acentuado, com 20,14 metros de frente, (lote 3, da quadra A), e área total de 536,13 m², contendo abrigo para autos, lajotado e em piso cerâmico, sala para dois ambientes, lavabo, cozinha e lavanderia com banheiro, despensa, 03 suítes (com banheiros) no corpo principal, nos fundos uma edícula contendo dormitório e 02 banheiros, e no subsolo com acesso pelo abrigo de autos, 01 dormitório com banheiro e mais no fundo uma outra cozinha (fora do corpo da casa) com acesso à edícula por uma escada externa também. Na fachada, vidros do tipo blindex, com área construída de 332,58 m², idade aparente de 15 anos, em condições razoáveis de manutenção, do tipo RH-5-0, região mista, residencial e comercial, tendo o local todos as benfeitorias e melhoramentos públicos possíveis.

O imóvel está cadastrado no Código Cartográfico do Município, com o n.º 3263.15.50.0159.01001 e matriculado no 2.º CRIC sob n.º 64.833.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel Residencial A = 332,58 m²

Para avaliação do imóvel residencial 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 Imóvel Residencial:

$$q = \frac{R\$2.720,00 + R\$2.625,00 + R\$3.082,50 + R\$2.787,00 + R\$3.036,00 + R\$3.232,80 + R\$3.266,10 + R\$3.333,00}{8}$$

$$q = R\$ 3.010,30/m^2$$

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\$ 3.914,00/m²

Limite Inferior : R\$ 2.107,00/m²

Homogeneizando:

Fator Fonte = 0,95 Depreciação = 2% (adotado)

$$V = R\$ 3.010,30/m^2 \times 332,58 m^2 \times 0,95 \times 0,98$$

$$\underline{\underline{V = R\$ 932.085,15}}$$

3.3- QUESITOS:

01- Queira o Sr. Perito informar a metragem do terreno e valor atualizado do imóvel constante de matrícula 64.833 (fls. 32/37).

R= Ver item Descrição do Imóvel e Conclusão deste Laudo.

02- Queira o Sr. Perito informar o valor da terra nua e valor das benfeitorias, se existentes.

- R= Idem anterior.
- 03- Queira o Sr. Perito informar quem está de posse do imóvel, desde quando e qual a sua utilização.
- R= Os proprietários requeridos, desde 2003, e utilizado como residência.
- 04- Queira o Sr. Perito informar que área e zoneamento o imóvel está inserido.
- R= Zoneamento de área mista, comercial e residencial.
- 05- Queira o Sr. Perito informar se existem restrições incidentes sobre o imóvel, identificando e quantificando.
- R= Existe um débito de IPTU até setembro/2020 de R\$ 5.898,21, conforme planilha em anexo.
- 06- Queira o Sr. Perito informar as condições de acesso para a área, bem como, sua proximidade com centros urbanos.
- R= Acesso fácilimo, pela caixa d'água do Parque Alto Taquaral.
- 07- Queira o Sr. Perito informar, em face de imóveis análogos, qual o efetivo valor de mercado da área, no estado em que se encontra o imóvel.
- R= Ver item Avaliação e Conclusão deste Laudo.
- 08- Queira o Sr. Perito informar quais tipos de utilização podem ser dados a área.
- R= Residencial e comercial.
- 09- Proceda o Sr. Perito o tratamento matemático que comprove a validação dos fatores de homogeneização, utilizados com referência aos imóveis que servem de comparação.

R= Amostras similares colhidas nas proximidades do imóvel avaliando, conforme Anexo II.

10- Informe o Sr. Perito o valor do metro quadrado da área em questão.

R= Já respondido.

3.4- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel construído no lote 03, da quadra A, situado à Rua José Lins do Rego, n ° 1.094, no Parque Alto Taquaral – Campinas/SP, matrícula n ° 64.833, do 2 ° CRIC, em R\$ 932.085,15 (novecentos e trinta e dois mil oitenta e cinco reais e quinze 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, 23 de setembro de 2020.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vista da fachada (abrigo de autos)



Outra vista da fachada



Vista do logradouro



Vista da edícula nos fundos (uma suíte)



Vista da área de lazer nos fundos



Vista lateral do imóvel



Vistas da residência principal



Cozinha



Sala de estar e jantar



Banheiro

Vista no fundo pelo nível da garagem
(cozinha, em cima a área de lazer)



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CSAALTOROB
ENDEREÇO	: Rua Mário Galante Júnior, 417	
ÁREA	: 250,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 680.000,00	R\$ 2.720,00/m ²
FONTE	: Regis Martins, CRECI166.293F	Tel. (19) 9 9165 2060

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA011259
ENDEREÇO	: Rua Dr. Joflei Peres Filipin, 185	
ÁREA	: 341,00 m ² (04 dormitórios, sendo 2 suítes, 04 vagas, piscina)	
PREÇO	: R\$ 895.000,00	R\$ 2.625,00/m ²
FONTE	: Bonon e Amaral	Tel. (19) 3253 7070

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA000205
ENDEREÇO	: Rua Pastor Alzimar José Alves, 77	
ÁREA	: 292,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 06 vagas)	
PREÇO	: R\$ 1.000.000,00 R\$3.425,00/m ² x 0,90 (sobrado) = R\$ 3.082,50/m ²	
FONTE	: Davant Neg. Imob.	Tel. (19) 3234 3755

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO : Pq. Alto Taquaral **CA005263**
ENDEREÇO : Rua Dr. Roque Marco Gatti, 297
ÁREA : 310,00 m² (04 dormitórios, sendo 1 suíte, 05 vagas, piscina)
PREÇO : R\$ 960.000,00 R\$ 3.097,00/m² x 0,90 (sem piscina) = R\$ 2.787,00/m²
FONTE : Bonon e Amaral Tel. (19) 3253 7070

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO : Pq. Alto Taquaral **CA109556**
ENDEREÇO : Rua Prof^a. Maria Terezinha Pires Monacci, 374
ÁREA : 280,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 850.000,00 R\$ 3.036,00/m²
FONTE : Canova Imóveis Tel. (19) 3795 3030

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO : Pq. Alto Taquaral **CA000687**
ENDEREÇO : Rua dos Guaicurus, 635
ÁREA : 277,00 m² (04 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 995.000,0 R\$ 3.592,00/m² x 0,90 (sobrado) – R\$3.232,80/m²
FONTE : Provectum Imóveis Tel. (19) 2511 4111

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:


BAIRRO : Pq. Alto Taquaral CA116470
ENDEREÇO : Rua Eoys Black Vieira Alves, 224
ÁREA : 248,00 m² (03 dormitórios, sendo 1 suíte, 04 vagas, piscina)
PREÇO : R\$ 900.000,00 R\$ 3.629,00/m² x 0,90 = R\$ 3.266,10/m²
FONTE : AR Santiago Cons. de Imov. Tel. (19) 3255 5575

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:


BAIRRO : Pq. Alto Taquaral CA089392
ENDEREÇO : Rua Padre Petrus Ding Nouts, 60
ÁREA : 360,00 m² (04 dormitórios, sendo 2 suítes, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 1.200.000,00 R\$ 3.333,00/m²
FONTE : Star Neg. Imob. Tel. (19) 3705 9555

ANEXO III

20/08/2020
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)

Prefeitura Municipal de Campinas
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)

20/08/2020 13:13:21

Dados do Imóvel

Código cartográfico:	3263.14.50.0159.01001
Tipo do Imóvel:	Predial 2 - Residencial
Matrícula Unidade Imobiliária:	03-055070039
Localização:	RUA JOSÉ LINS DO REGO, 1094/ PARQUE ALTO DO TAQUARAL
Quartirão/Quadra:	00827-A
Lote/Sub-lote:	003-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²):	536,13
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 386.156,02 / UFIC 106.787,9818
Valor m² do Terreno:	R\$ 720,27 / UFIC 199,1830
Frete (m):	20,14
Fatores de Correção:	1,0000

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Não / Não
Área Total Construída:	332,58
Valor Total da Construção:	R\$ 445.451,14 / UFIC 123.185,5153

Dados da Edificação

Área construída (m²):	332,58
Valor m² Construção:	R\$ 1.680,53 / UFIC 464,7348
Ano de Depreciação:	2003
Fator de Depreciação:	0,7970
Valor da Construção:	R\$ 445.451,14 / UFIC 123.185,5153
Tipo Padrão Construção:	RH-5-0

Dados Tributários

Exercício:	2020
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 831.607,16 / UFIC 229.973,4971
Alíquota:	0,7000%
(+) Imposto:	R\$ 4.972,36 / UFIC 1.375,0629
(*) Imposto com limitador:	R\$ 4.903,69 / UFIC 1.356,0706
(*) Taxa de Lixo:	R\$ 1.117,86 / UFIC 309,1331
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 547,41 / UFIC 151,3822
Isenção de Imposto:	-
Isenção de Taxas:	-
Imunidade:	-
Data de Vencimento 1ª Parcela:	07/02/2020

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado (FL) Fator Loteamento
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>
1/1

ANEXO IV

22/09/2020
2ª Via IPTU

Informações do Imóvel

Código cartográfico:
3263.14.50.0159.01001

Tipo do Lote:
Predial

Quarteirão/Quadra:
00827-A

Lote/Sub-lote:
003-

Número:
1094

Logradouro:
RUA JOSÉ LINS DO REGO

Complemento:

Informações do Lançamento

Ver demonstrativo de lançamento

Identificação para débito automático
1002020010000000028630810
([ver bancos conveniados](#))

Marque abaixo as parcelas desejadas para geração do boleto. Mais abaixo, marque "Guia Única" ou "Carnê" e clique em "Gerar".

Só podem ser gerados boletos para parcelas que estão na situação de parcela não paga. Para parcelas atrasadas ou para Guia Única deve-se fornecer uma nova data de vencimento.

Lançamento (EMISSION GERAL) em Janeiro de 2020

Parcela	Data Vencimento	Tributo	Situação	Valor (UFIC)	Valor (R\$)
☐ Única	07/02/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 1.301,8278	R\$ 4.707,54

https://iptu.campinas.sp.gov.br/lançamento_IPTU.php?dadosLanco=204835139%2C204835140
1/3

22/09/2020
2ª Via IPTU

Parcela	Data Vencimento	Tributo	Situação	Valor (UFIC)	Valor (R\$)
☐ 1	07/02/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 296,7678	R\$ 1.073,14
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 2	09/03/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 3	07/04/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 4	07/05/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 5	08/06/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 6	07/07/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 7	07/08/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 8	08/09/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 9	07/10/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 10	09/11/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
☐ 11	07/12/2020	Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
		IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79

☐ Guia Única ☐ Carnê

Gerar

IMA - Informática de Municípios Associados (<http://www.ima.sp.gov.br>).

https://iptu.campinas.sp.gov.br/lancamento_IPTU.php?dadosLanco=204835139%2C204835140

2/3