

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

PROCESSO N° 0017308-42.2016.8.26.0114

ACÃO: Cumprimento de Sentença

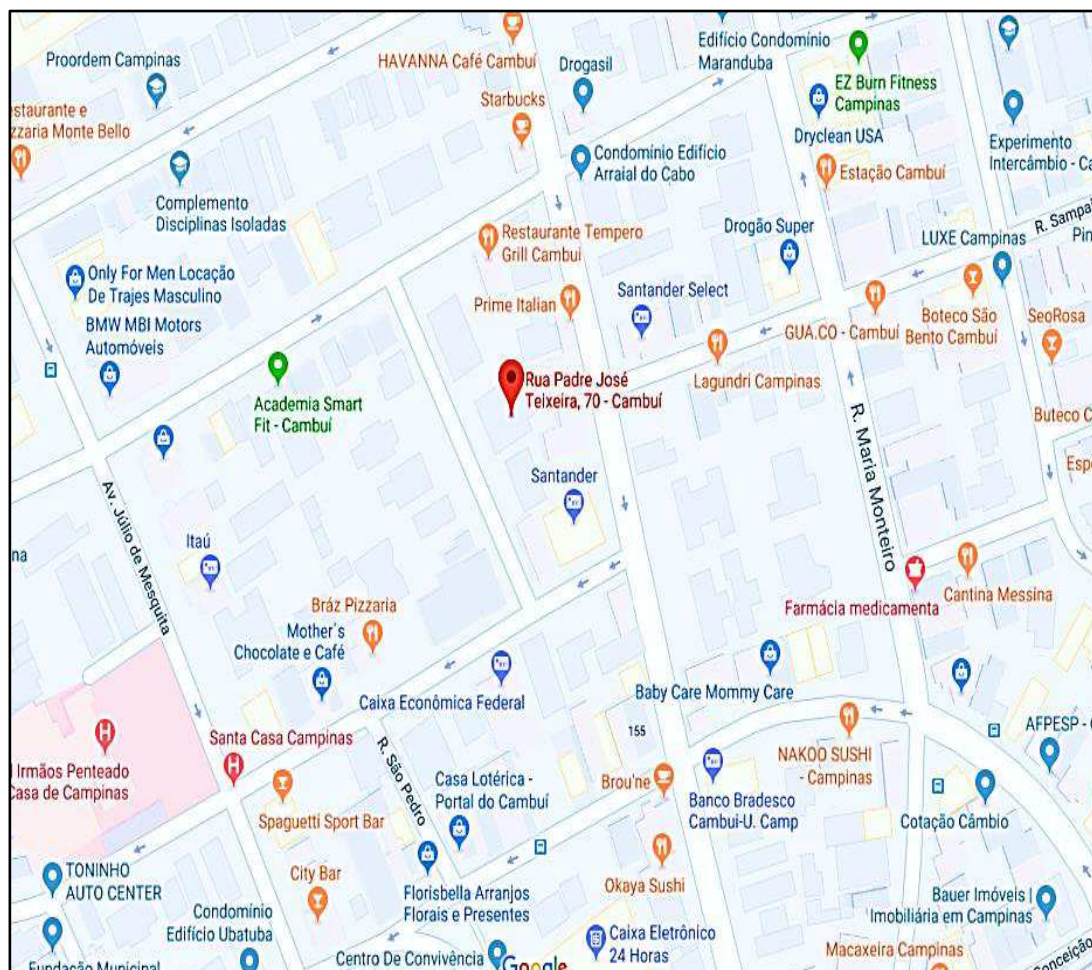
CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro,
Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente
qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como
Requerente Agropecuária Amor Ltda., vem respeitosamente à presença de
V. Ex.^a, para apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas 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 Cumprimento de Sentença, que tem como Autora Agropecuária Amor Ltda. e Requeridos Vacance Agência de Viagens e Turismo Ltda. e outros, sendo que às fls. 697 dos autos, se deu a nomeação de perícia técnica avaliatória.

02- VISTORIA

No dia 20 de dezembro de 2019, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, onde fomos informados que seus ocupantes não se encontravam no local, sendo que com a simples observação *in loco*, os documentos contidos nos autos, nos possibilitam esta avaliação.



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 ° 11, duplex, constituído pelo 11 ° e 12 ° andares do Edifício William Zammataro Júnior, á Rua Padre José Teixeira, n ° 70, contendo no 11 ° andar, escada, antecâmara, duto de ventilação, hall social, lavabo, sala de jantar, terraço, sala de estar, sala de tv, circulação, escritório, dormitório de empregada com banheiro, hall de serviço, lavanderia, despensa, cozinha e copa, e no 12 ° andar, escada interna, circulação, três suítes simples com respectivos banheiros, uma suíte especial com closet e banheiro, biblioteca e lavabo.

Este apartamento terá acesso, por escada interna, ao terraço constituído pela laje de cobertura do edifício (ático), a qual tem jardineira, sauna, vestiário, sanitário, piscina e deck, laje esta de uso exclusivo do proprietário do apartamento desta matrícula, sendo que a unidade autônoma possui área útil de 445,29 m² - comum de 87,72 m², mais 138,45 m² referentes aos boxes de garagens n ° 31, 32, 33, 34 e 35, no pavimento térreo, totalizando a área de 671,46 m² e parte ideal de 113,60 m² do terreno do edifício, conforme matrícula 21.297, do 1 ° CRIC, idade aparente de 30 anos, em boas condições de conservação e manutenção.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel: $A_c = 445,29 \text{ m}^2$

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.

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:

$$q = \frac{R\$6.691,80 + R\$6.734,00 + R\$6.666,00 + R\$8.750,00 + R\$6.789,50 + R\$9.000,00 + R\$8.394,00 + R\$7.397,20 + R\$8.333,30}{9}$$

$$q = R\$ 7.639,50/m^2$$

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\$ 9.931,00/m²

Limite Inferior : R\$ 5.347,00/m²

Homogeneizando teremos:

Fator Fonte : $K_2 = 0,95$

Fator Depr. : $K_3 = 1,00$

Fator Cobertura : $K_4 = 1,25$ (apartamento de cobertura possui uma valorização de 20,00% sobre os demais apartamentos).

$$V = R\$ 7.639,50/m^2 \times 445,29 m^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,25$$

$$V = R\$ 4.039.629,00$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o apartamento n º 11, constituído pelo 11 º e 12 º andares do Edifício Willian Zammataro Júnior, à Rua Padre José Teixeira, n º 70, matriculado no 1 º CRIC, sob n º 21.297, em R\$ 4.039.629,00 (quatro milhões trinta e nove mil seiscentos e vinte e nove reais), e 1/3 da penhora em, R\$ 1.346.543,00 (um milhão trezentos e quarenta e seis mil quinhentos e quarenta e três 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, 07 de janeiro de 2020.

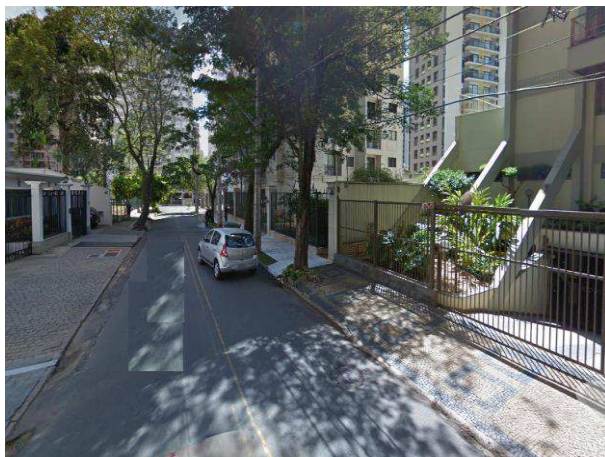
Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

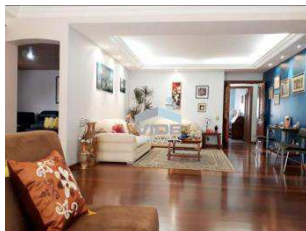
ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel



Vistas do logradouro

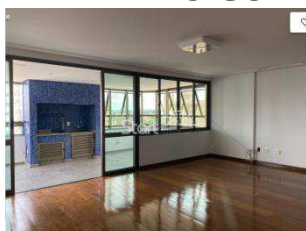


ANEXO II**PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:****ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:**

BAIRRO : Cambuí AP09492
ENDEREÇO : Rua Padre José Teixeira, n.º 70
ÁREA : 318,00 m² (05 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 2.128.000,00 R\$ 6.691,80/m²
FONTE : Vide Imóveis Tel. (19) 3255 4566

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:

BAIRRO : Cambuí A009972
ENDEREÇO : Rua Padre José Teixeira, n.º 70
ÁREA : 316,00 m² (05 dormitórios, sendo 04 suítes, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 2.128.000,00 R\$ 6.734,00/m²
FONTE : Jubran Kfoury Imóveis Tel. (19) 3753 3000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:

BAIRRO : Cambuí AP005110
ENDEREÇO : Rua Coronel Quirino, 599
ÁREA : 225,00 m² (04 dormitórios, sendo 03 suítes, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 1.500.000,00 R\$ 6.666,00/m²
FONTE : Start Imóveis Tel. (19) 3705 9555

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO	: Cambuí	AP104038
ENDEREÇO	: Rua Coronel Quirino, 1169	
ÁREA	: 280,00 m ² (05 dormitórios, sendo 03 suítes, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 2.450.000,00	R\$ 8.750,00/m ²
FONTE	: Zelo Imóveis	Tel. (19) 3736 3377

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO	: Cambuí	AP006449
ENDEREÇO	: Rua Júlio de Mesquita, 910	
ÁREA	: 190,00 m ² (03 suítes, 02 vagas)	
PREÇO	: R\$ 1.290.000,00	R\$ 6.789,50/m ²
FONTE	: De Lucca Imóveis	Tel. (19) 3755 1600

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO	: Cambuí	A009869
ENDEREÇO	: Rua Severo Penteado	
ÁREA	: 330,00 m ² (04 suíte, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 2.970.000,00	R\$ 9.000,00/m ²
FONTE	: Jubran Kfoury Imóveis	Tel. (19) 3753 3000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:


BAIRRO	: Cambuí	AP011903
ENDEREÇO	: Rua Américo Brasiliense, 88	
ÁREA	: 274,00 m ² (04 dormitórios, sendo 02 suítes, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 2.300.000,00	R\$ 8.394,00/m ²
FONTE	: Adala Residencial	Tel. (19) 3308 2222

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:


BAIRRO	: Cambuí	AP0004721
ENDEREÇO	: Rua Coronel Silva Teles, 276	
ÁREA	: 365,00 m ² (03 dormitórios, sendo 02 suítes, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 2.700.000,00	R\$ 7.397,20/m ²
FONTE	: Start Imóveis	Tel. (19) 3705 9555

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 09:


BAIRRO	: Cambuí	A008401
ENDEREÇO	: Rua Maria Monteiro	
ÁREA	: 420,00 m ² (04 suítes, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 3.500.000,00	R\$ 8.333,30/m ²
FONTE	: Jubran Kfoury Imóveis	Tel. (19) 3753 3000