

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 SCOMPARIN, 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 - Obrigações, que tem como Autora Agropecuária Amor Ltda. e Requeridos Vacance Agência de Viagens e Turismo Ltda. e outros, sendo que às fls. 975 dos autos, se deu a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóvel, penhorado às fls. 950 dos autos.

02- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 30 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:

Lote de terreno sob n ° 23, da Quadra F, do Loteamento Jardim Carlos Lourenço – Campinas/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Benjamin Maluf, n ° 234, mesma medida nos fundos, 26,56 metros de um lado e 26,58 metros do outro lado, encerrando uma área de 265,70 m², onde foi edificado um imóvel residencial contendo 03 dormitórios, sendo 01 suíte, copa, cozinha, área de serviço e abrigo para autos, com área construída registrada na Prefeitura Municipal de Campinas, mas não regularizada perante o 1 ° CRIC, com área construída conforme Certidão de IPTU atualizada, em anexo, de 90,50 m² e uma pequena piscina, conforme matrícula n ° 34.476, do 1 ° CRIC e Código Cartográfico n ° 3442.21.40.0647.01001, imóvel com idade aparente de mais de 15 anos e em bom estado de conservação. Estive no local por duas vezes, ninguém se encontrava no imóvel, mas pelos documentos contidos nos autos, IPTU e a simples observação, me permite essa avaliação do imóvel.

Localização



2.2- AVALIAÇÃO:

2.2.1- Do Imóvel Residencial

A = 90,50 m²

A_{pisc.} = 50,00 m²

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 3,00 % 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:

$$q = \frac{\text{R\$}2.836,00 + \text{R\$}2.636,00 + \text{R\$}4.433,00 + \text{R\$}4.140,00 + \text{R\$}4.000,00 + \text{R\$}4.000,00 + \text{R\$}3.333,00}{7}$$

$$q = \text{R\$ } 3.625,50/\text{m}^2$$

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\$ 4.713,00/m²

Limite Inferior : R\$ 2.537,00/m²

Homogeneizando teremos:

Fator Transp. = 1,00

Fator Fonte 3% = 0,97

Fator Depreciação = 0,95

$$V = \text{R\$ } 3.625,50/\text{m}^2 \times (90,50 + 50,00) \times 0,97 \times 0,95$$

$$V = \text{R\$ } 469.396,20$$

* Construção não registrada em matrícula.

2.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel residencial sito à Rua Benjamin Maluf, n ° 234, Jardim Carlos Lourenço – Campinas/SP, matrícula n ° 34.476, do 1 ° CRIC, Código Cartográfico n ° 3442.21.40.0647.01001, em R\$ 469.396,20 (quatrocentos e sessenta e nove mil trezentos e noventa e seis reais e vinte 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, 30 de maio de 2022.

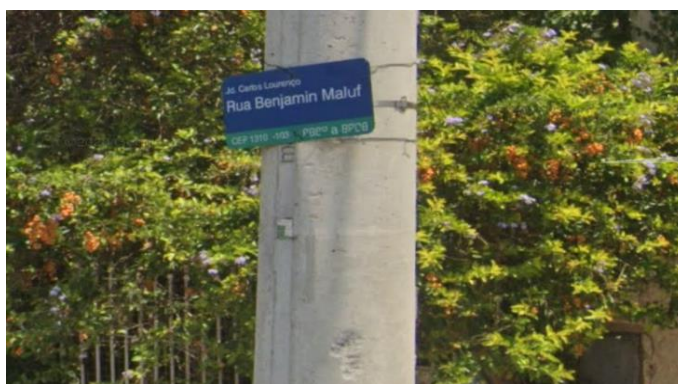
Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel

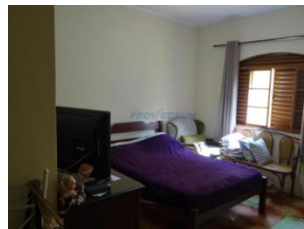


Vista da placa de identificação da Rua Benjamin Maluf

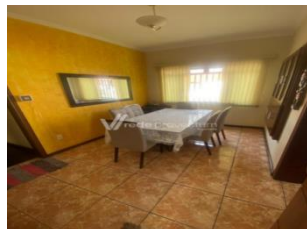


Vistas do logradouro

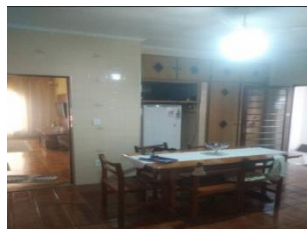


ANEXO II**PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:****ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:**

BAIRRO : Jd. Carlos Lourenço CA274833
ENDEREÇO : Rua Hermantino Prado, 334
ÁREA : 157,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 445.200,00 R\$ 2.836,00/m²
FONTE : Provectum Imóveis Tel. (19) 3112 1500

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:

BAIRRO : Jd. Carlos Lourenço CA278162
ENDEREÇO : Rua Durval Faria sobrinho, 531
ÁREA : 220,00 m² (03 dormitórios, 05 vagas, área gourmet, edícula)
PREÇO : R\$ 580.000,00 R\$ 2.636,00/m²
FONTE : Rede Provectum Tel. (19) 2511 4111

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:

BAIRRO : Jd. Carlos Lourenço 2021.11.0001
ENDEREÇO : Rua Durval Faria Sobrinho, 427
ÁREA : 150,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 665.000,00 R\$ 4.433,00/m²
FONTE : Rocta Consult. Tel. (19) 9 81 86 5533

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:


BAIRRO	: Jd. Carlos Lourenço	CA001177
ENDEREÇO	: Rua Virgílio Marque, 161	
ÁREA	: 157,00 m ² (02 dormitórios, 02 banheiros, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 650.000,00	R\$ 4.140,00/m ²
FONTE	: Márcia M. G. Santos	Tel. (19) 9 9938 3735

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:


BAIRRO	: Jd. Carlos Lourenço	CA016179
ENDEREÇO	: Rua Frei Gaspar da Madre de Deus, 17	
ÁREA	: 150,00 m ² (02 dormitórios, 02 banheiros, 04 vagas, área de lazer)	
PREÇO	: R\$ 600.000,00	R\$ 4.000,00/m ²
FONTE	: Petrucci Gestão Imob.	Tel. (19) 3233 3000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:


BAIRRO	: Jd. Carlos Lourenço	CA001079
ENDEREÇO	: Rua Durval Faria sobrinho, 211	
ÁREA	: 135,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, quintal com churrasqueira, edícula, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 540.000,00	R\$ 4.000,00/m ²
FONTE	: Brokers RMC	Tel. (19) 9 9720 7217


ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:



BAIRRO	: Jd. Carlos Lourenço	CA007907
ENDEREÇO	: próximo ao Extra Abolição, Unip	
ÁREA	: 120,00 m ² (03 dormitórios, 02 banheiros, 06 vagas, quintal com churrasqueira, edícula)	
PREÇO	: R\$ 400.000,00	R\$ 3.333,00/m²
FONTE	: Ópera Imóveis	Tel. (19) 3365 0300

ANEXO III

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS 2022 Capa Carnê - Simplificado				Data: 11/05/2022 Hora: 08:45
Identificação do Imóvel				
Cód. Cartográfico: 3442.21.40.0647.01001 Tipo Lote: PREDIAL Uso do Imóvel: 2 - Residencial Cód. Anterior: 02-055026717 ***LOCALIZAÇÃO*** Quarteirão/Quadra: 03417-F Lote/Sublote: 023- Logradouro: RUA BENJAMIN MALUF Número: 234 Complemento: Bairro/Loteamento: JARDIM CARLOS LOURENÇO CEP: 13101-103 Zoneamento: 03				
Dados do Terreno				
Área do Terreno: 265,70 Área Terreno Não Trib.: 0,00 Valor do Metro 2: R\$ 735,48 / UFIC 174,7656 Valor de m² por laudo: Não Padrão Zoneamento Tributário: B Fatores de Correção: 1,0000 FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO FLE / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO Área Excedente m2: 0,00 Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000 Valor do Terreno: R\$ 195.417,98 / UFIC 46.435,2199 Vl.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 175.876,18 / UFIC 41.791,6979 Frente: 10,00 Testada Beneficiada: 0,00 Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana Frequência Lixo dias/Ano: 301 Posição do Lote: Meio de Quadra				
Dados Gerais da Edificação				
Fatores de Correção: 1,0000 FV / FB: NÃO / NÃO FC / FL: NÃO / NÃO Área Total Construída: 90,50 Área Total Constr. Não Trib.: 0,00 Valor Total da Construção: R\$ 68.150,40 / UFIC 16.193,8978				
Dados da Dependência				
Dependência 1 Área da Dependência: 90,50 Área Não Trib. da Dep.: 0,00 Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.099,33 / UFIC 261,2235 Ano de Depreciação: 1987 Fator de Depreciação: 0,6850 Valor da Dependência: R\$ 68.150,40 / UFIC 16.193,8978 Tipo Padrão Construção: RH-3-0				
Dados Tributários				
Exercício: 2022 Emissão: 01/2022 Valor da UFIC: 4,2084 Desc. Adimplência: Não Valor Venal do Imóvel: R\$ 263.568,38 / UFIC 62.629,1177 Vl.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 244.026,58 / UFIC 57.985,5958 Ind. Vl. Venal Dec. Judicial: Aliquota: 0,6000% Desconto Fixo: UFIC 60,0000				
Página: 1				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS 2022 Capa Carnê - Simplificado			Data: 11/05/2022 Hora: 08:45
Valor do IPTU:	R\$ 1.211,66 / UFIC	287,9136	
Valor do IPTU com Limitador:	R\$ 401,61 / UFIC	95,4303	
Valor Taxa de Lixo:	R\$ 354,01 / UFIC	84,1198	
Valor Taxa de Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC	0,0000	
Valor Compensado:	R\$ 0,00 / UFIC	0,0000	
Desc. (Art. 19-B Lei 11.111/01):	UFIC 40,0000		
Desc. (Art. 20 Lei 11.111/01):	UFIC 0,0000		
Valor Total Lançado:	R\$ 755,62 / UFIC	179,5500	
Desconto IPTU Digital:	R\$ 0,00 / UFIC	0,0000	
Desc. Ct. única + Adimplência:	5,0000%		
Valor da Cota única:	R\$ 717,84 / UFIC	170,5725	
Desc. Parcelas IPTU:	0,0000%		
Número de Parcelas	8		
Valor das Parcelas:	R\$ 94,45 / UFIC	22,4438	
Venc. 1ª Parc./Cota Única:	11/02/2022		
Isenção de Imposto:	Motivo de Isenção de Imposto		
Isenção de Ofício:			
Imunidade:			
Vl. Renúncia - IPTU:	R\$ 0,00 / UFIC	0,0000	
Isenção de Taxas:			
Vl. Renúncia - Lixo:	R\$ 0,00 / UFIC	0,0000	
Vl. Renúncia - Sinistro:	R\$ 0,00 / UFIC	0,0000	
Perda Isenção Imposto:			
Perda Isenção Ofício:			
Ind. de Benefício CAIF:	N		
Ind. Adesão IPTU Digital:			
Ind. Anexação de Fato:	Não		
Alteração Cadastral:			
Ind. Lançamento Inibido:			
(FG) Fator Gleba (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FA) Fator Área (FB) Fator Bolsão (FLE) Fator Lote Enclavado (FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FL) Fator Loteamento			

Página: 2