

**EXCELENTEÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA  
1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DE  
CAMPINAS - SP**

**PROCESSO N<sup>º</sup> 0017308-42.2016.8.26.0114**  
**AÇÃO: Cumprimento de Sentença**

**CARLOS ROBERTO SCOMPARIN**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N<sup>º</sup> 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.<sup>a</sup>, 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 º 23, da Quadra F, do Loteamento Jardim Carlos Lourenço – Campinas/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Benjamin Maluf, n º 234, mesma medida nos fundos, 26,56 metros de um lado e 26,58 metros do outro lado, encerrando uma área de 265,70 m <sup>2</sup>, 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 º CRIC, com área construída conforme Certidão de IPTU atualizada, em anexo, de 90,50 m <sup>2</sup> e uma pequena piscina, conforme matrícula n º 34.476, do 1 º CRIC e Código Cartográfico n º 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

$$A = 90,50 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{pisc.}} = 50,00 \text{ m}^2$$

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:

[crsconstrutora@yahoo.com.br](mailto:crsconstrutora@yahoo.com.br) Fone (19) 3561 3911

- 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:

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

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

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\$ 4.713,00/m<sup>2</sup>  
 Limite Inferior : R\$ 2.537,00/m<sup>2</sup>

Homogeneizando teremos:

Fator Transp.	= 1,00
Fator Fonte 3%	= 0,97
Fator Depreciação	= 0,95

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

$$V = R\$ 469.396,20$$

\* Construção não registrada em matrícula.

**2.3- CONCLUSÃO**

Avalio o imóvel residencial sítio 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 °. 01:**



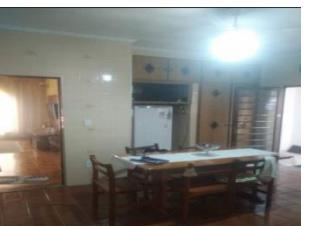
BAIRRO	: Jd. Carlos Lourenço	CA274833
ENDEREÇO	: Rua Hermantino Prado, 334	
ÁREA	: 157,00 m <sup>2</sup> (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)	
PREÇO	: R\$ 445.200,00	R\$ 2.836,00/m <sup>2</sup>
FONTE	: Provectum Imóveis	Tel. (19) 3112 1500

**ELEMENTO COMPARATIVO N °. 02:**



BAIRRO	: Jd. Carlos Lourenço	CA278162
ENDEREÇO	: Rua Durval Faria sobrinho, 531	
ÁREA	: 220,00 m <sup>2</sup> (03 dormitórios, 05 vagas, área gourmet, edícula)	
PREÇO	: R\$ 580.000,00	R\$ 2.636,00/m <sup>2</sup>
FONTE	: Rede Provectum	Tel. (19) 2511 4111

**ELEMENTO COMPARATIVO N °. 03:**



BAIRRO	: Jd. Carlos Lourenço	2021.11.0001
ENDEREÇO	: Rua Durval Faria Sobrinho, 427	
ÁREA	: 150,00 m <sup>2</sup> (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 665.000,00	R\$ 4.433,00/m <sup>2</sup>
FONTE	: Rocta Consult.	Tel. (19) 9 81 86 5533

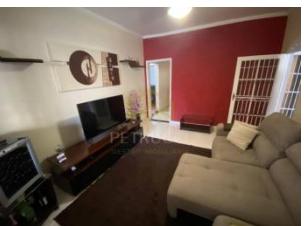
[crsconstrutora@yahoo.com.br](mailto:crsconstrutora@yahoo.com.br) Fone (19) 3561 3911

**ELEMENTO COMPARATIVO N º. 04:**



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

**ELEMENTO COMPARATIVO N º. 05:**



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

**ELEMENTO COMPARATIVO N º. 06:**



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

**ELEMENTO COMPARATIVO N º. 07:**



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

**ANEXO III**

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS</b> <b>2022</b> <b>Capa Carnê - Simplificado</b>			
			Data: 11/05/2022 Hora: 08:45
<b>Identificação do Imóvel</b>			
Cód. Cartográfico: 3442.21.40.0647.01001 Tipo Lote: PREDIAL Uso do Imóvel: 2 - Residencial Cód. Anterior: 02-055026717 <b>***LOCALIZAÇÃO***</b> Quarteirão/Quadra: 03417-F Lote/Sublote: 023- Logradouro: RUA BENJAMIN MALUF Número: 234 Complemento: Bairro/Loteamento: JARDIM CARLOS LOURENÇO CEP: 13101-103 Zoneamento: 03			
<b>Dados do Terreno</b>			
Área do Terreno: 265,70 Área Terreno Não Trib.: 0,00 Valor do Metro 2: R\$ 735,48 / UFIC 174,7656 Valor de m <sup>2</sup> por laudo: Não Padrão Zoneamento Tributário: B Fatores de Correção: 1,0000 FG / FP / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO Área Excedente m <sup>2</sup> : 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: ,00 Custo UFIC m <sup>3</sup> / Linear: 0,3718 Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana Frequência Lixo dias/Ano: 301 Posição do Lote: Meio de Quadra			
<b>Dados Gerais da Edificação</b>			
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			
<b>Dados da Dependência</b>			
Dependência 1 Área da Dependência: 90,50 ← Área Não Trib. da Dep.: ,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 ←			
<b>Dados Tributários</b>			
Exercício: 2022 Emissão: 01/2022 Valor da UFIC: 4,2084 Desc. Adimplênciा: 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 + Adimplênciá: 5,0000%	717,84 / UFIC	170,5725
Valor da Cota única: R\$		
Desc. Parcelas IPTU: 0,0000%		
Número de Parcelas: 8	94,45 / UFIC	22,4438
Valor das Parcelas: R\$		
Venc. 1 <sup>a</sup> Parc./Cota Única: 11/02/2022		
Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto		
Isenção de Ofício:		
Imunidade:		0,0000
Vl. Renúncia - IPTU: R\$	0,00 / UFIC	
Isenção de Taxas:		0,0000
Vl. Renúncia - Lixo: R\$	0,00 / UFIC	0,0000
Vl. Renúncia - Sinistro: R\$	0,00 / UFIC	
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 Encravado		
(FZ) Fator Zoneamento (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio		
(FL) Fator Loteamento		
Página: 2		