

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

**PROCESSO N° 1053450-91.2017.8.26.0114**

**ACÃO: Carta Precatória Cível**

**CARLOS ROBERTO SCOMPARI**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de carta Precatória Cível, que tem como Requerentes Georgia Oliveira Adriano e outro 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.

**Aproveita também para solicitar os honorários depositados nos autos.**



### **03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO**

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvido 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, em dois pavimentos, contendo abrigo para autos, salas de tv, lavabo, estar e jantar e uma área de lazer, no pavimento térreo e no pavimento superior os dormitórios e suítes, com área construída de 669,16 m<sup>2</sup>, padrão RH-7-0, em bom estado de conservação, mas não regularizada perante o registro de imóveis, construída em terreno com 1.653,65 m<sup>2</sup>, conforme matrícula n<sup>o</sup> 102.350, do 1<sup>o</sup> CRIC, situado à Rua Timburi, n<sup>o</sup> 190, Alphaville, Campinas/SP.

#### **3.2- AVALIAÇÃO:**

##### **3.2.1- Do terreno A = 1.635,65 m<sup>2</sup>**

Para avaliação do terreno 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 I

Do terreno:

$$q = \frac{\text{R}\$1.197,00 + \text{R}\$1.365,00 + \text{R}\$1.049,00 + \text{R}\$943,00 + \text{R}\$1.643,00 + \text{R}\$1.180,00}{6}$$

$$q = \text{R}\$ 1.229,50/\text{m}^2$$

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\$ 1.598,00/m<sup>2</sup>

Limite Inferior : R\$ 860,00/m<sup>2</sup>

Homogeneizando:

$$V_1 = \text{R}\$ 1.146,80/\text{m}^2 \times 1.635,65 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1,10 \text{ (fator local.)}$$

$$V_1 = \text{R}\$1.857.005,00$$

3.2.3- Da Construção  $A_{\text{constr.}} = 669,16 \text{ m}^2$

Para avaliação da área construída do imóvel adotaremos o Método dos Custos Unitários Básicos (NBR 12721).

Adotamos o Custo Unitário PINI de Edificações encontrado na Revista Construção e Mercado/SP.

Padrão – residencial sobrado fino, idade aparente = 10 anos.

Mês de Referência – novembro/2017  $\text{R}\$ 2.255,05/\text{m}^2$

Fator Conservação  $K_2 = 0,927$  (IPTU)

Fator BDI/Com.  $K_3 = 2,30$

Daí teremos:

$$V_2 = \text{R}\$ 2.255,05/\text{m}^2 \times 669,16/\text{m}^2 \times 0,927 \times 2,30$$

$$V_2 = \text{R}\$ 3.217.316,00$$

Portanto:

$$V = V_1 + V_2$$

$$V = R\$ 5.074.321,00$$

#### **04- CONCLUSÃO**

Avalio o imóvel sito à Rua Timburi, n ° 190, em Alphaville, Campinas/SP, matrícula n ° 102.350, do 1 ° CRIC, em R\$ 5.074.321,00 (cinco milhões setenta e quatro mil trezentos e vinte e um 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, 16 de julho de 2018.

***Eng. Carlos Roberto Scomparin***  
**Perito Judicial CREA 43.211/D**

**ANEXO I**





**ANEXO II**

**PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:**

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:**



<b>BAIRRO</b>	: Alphaville Campinas	TE085292
<b>ENDEREÇO</b>	: Avenida Araçá	
<b>ÁREA</b>	: 685,00 m <sup>2</sup>	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 820.000,00	R\$ 1.197,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Criar Imóveis	Tel. (19) 3751 1111

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:**



<b>BAIRRO</b>	: Alphaville Campinas	TE002076
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Tucumã	
<b>ÁREA</b>	: 1.172,00 m <sup>2</sup>	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.365,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Chiminazzo	Tel. (19) 3735 5700

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:**



<b>BAIRRO</b>	: Alphaville Campinas	TE000289
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Sabiú	
<b>ÁREA</b>	: 410,00 m <sup>2</sup>	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 430.000,00	R\$ 1.049,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Visuale Imóveis	Tel. (19) 9 9349 1313



**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:**


<b>BAIRRO</b>	: Alphaville Campinas	TE001496
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Timburi	
<b>ÁREA</b>	: 392,00 m <sup>2</sup>	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 370.000,00	R\$ 943,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Criar Imóveis	Tel. (19) 3751 1111

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:**


<b>BAIRRO</b>	: Alphaville Campinas	TE087
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Grápia	
<b>ÁREA</b>	: 1.978,00 m <sup>2</sup>	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 3.250.000,00	R\$ 1.643,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Dez Imóveis	Tel. (19) 41410044

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:**


<b>BAIRRO</b>	: Alphaville Campinas	Cód.947191
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Mafim, 8	
<b>ÁREA</b>	: 720,00 m <sup>2</sup>	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 850.000,00	R\$ 1.180,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Alex S. da Silva Ferreira CRECI0000-F-SP Tel. (19) 9 9288 5905	

**ANEXO III**

13/07/2018

Capa Carnê



**Prefeitura Municipal de Campinas**

**Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2018**

Data: 13/07/2018  
Hora: 09:35

**Identificação do Imóvel**

**Código Cartográfico:** 3244.42.17.0237.01001  
**Tipo do Imóvel:** Predial  
**Código Anterior:** 03-055086878  
**Localização:** RUA TIMBURI, 190 /  
ALPHAVILLE CAMPINAS  
**Quarteirão/Quadra:** 09539-S1  
**Lote/Sublote:** 004-

**Dados do Terreno**

**Área do Terreno:** 1.653,65  
**Valor do Metro 2:** R\$ 897,49 / UFIC 264,6992  
**Fatores de Correção:** 1  
**FG / FP / FV / FA / FB:** Não / Não / Não / Não / Não  
**FLE / FZ / FE / FC / FL:** Não / Não / Não / Não / Não  
**Valor do Terreno:** R\$ 1.484.132,86 / UFIC 437.719,8321  
**Frente:** 28,86

**Dados Gerais da Edificação**

**Fatores de Correção:** 1  
**FV / FB:** Não / Não  
**FC / FL:** Não / Não  
**Área Total Construída:** 669,16  
**Valor Total da Construção:** R\$ 1.411.862,17 / UFIC 416.404,8160

**Dados da Edificação**

**Área Construída:** 669,16  
**Valor Metro 2 Construção:** R\$ 2.276,05 / UFIC 671,2836  
**Ano de Depreciação:** 2008  
**Fator de Depreciação:** 0,927  
**Valor da Construção:** R\$ 1.411.862,17 / UFIC 416.404,8160  
**Tipo Padrão Construção:** RH-7-0

**Dados Tributários**

**Exercício:** 2018  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 2.895.995,03 / UFIC 854.124,6481  
**Alíquota:** 0,7000%  
**Valor do IPTU:** R\$ 18.690,58 / UFIC 5.512,4687  
**Valor do IPTU com Limitador:** R\$ 18.111,52 / UFIC 5.341,6854  
**Valor da Taxa de Lixo:** R\$ 1.581,39 / UFIC 466,4045  
**Número de Parcelas:** 11  
**Valor das Parcelas:** R\$ 1.790,26 / UFIC 528,0082  
**Isenção de Imposto:** Motivo de Isenção de Imposto  
**Isenção de Taxas:**  
**Imunidade:** Motivos de Imunidade  
**Dt. Vencimento 1ª Parcela:** 09/02/2018

(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

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

**PROCESSO N° 1053450-91.2017.8.26.0114**

**ACÃO: Carta Precatória Cível**

**CARLOS ROBERTO SCOMPARI**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Carta Precatória, que tem como Requerentes Georgia Oliveira Adriano e outro, vem respeitosamente à presença de V. Ex.<sup>a</sup>, para apresentar esclarecimentos solicitados:

**A- Pelos Autores (fls. 45 a 49 dos autos):**

- Ante o Laudo Pericial apresentado, bem como em virtude da intimação de V. Excelência para que as partes se manifestassem, os requerentes solicitaram uma segunda avaliação, por corretor devidamente cadastrado no CRECI, o qual apresentou a seguinte avaliação: Com base nas informações contidas na matrícula do imóvel, nos anúncios encontrados, nas condições atuais de mercado e desprezando-se as características de estado e conservação do imóvel, o valor resultante é de R\$ 4.084.218,00 (quatro milhões oitenta e quatro mil duzentos e dezoito reais), sendo o valor R\$ 6.103,50 para o metro quadrado construído, admitindo-se no valor apurado, uma variação positiva ou negativa de até 15%.

Ante as considerações feitas por ambos avaliadores, expert e corretor, os requerentes pugnam para que seja deferida nova avaliação, com a

## CRS Engenharia

observação de que deverão os requeridos autorizar a entrada no imóvel para avaliação mais precisa, vez que os Laudos ora apresentados apresentam discrepância de aproximadamente R\$ 1.000.000,00.

Ademais, requer seja levado em consideração que o expert se atente às atuais condições de mercado, para que não sobrevenham prejuízos aos requerentes.

R= Primeiramente, conseguimos ter acesso pelo Condomínio do imóvel avaliando, no qual seus ocupantes estavam em viagem, informações da portaria, mas pela observação no local, constatamos seu estado atual de conservação, o qual nota-se que está em bom estado, necessitando apenas de pequenos reparos e nova pintura, o que será levado em conta nesta reavaliação. Segundo que o valor apresentado pelo corretor no Laudo às folhas 48/49 não está condizente com a NBR 14.653 da ABNT e Grau de Fundamentação. Terceiro, que o valor apresentado neste Laudo não apresenta discrepância de R\$ 1.000.000,00, pois o autor do Laudo admite uma variação positiva ou negativa de 15% podendo entre o valor de R\$ 4.084.218,06 chegar até R\$ 4.696.850,00 passando a alegada discrepância para algo em torno de R\$ 377.471,00 e não 1.000.000,00.

Quarto, utilizarei para uma nova avaliação os valores encontrados no Anexo II de amostras dentro do próprio Condomínio Alphaville, para uma pequena retificação do valor.

$$q = \frac{\text{R\$ } 7.833,00 + \text{R\$ } 5.660,00 + \text{R\$ } 5.501,00 + \text{R\$ } 6.120,00 + \text{R\$ } 6.250,00 + \text{R\$ } 5.700,00}{6}$$

$$q = \text{R\$ } 6.177,30/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 6.177,30/\text{m}^2 \times 669,16 \text{ m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 4.133.602,00$$

### B- CONCLUSÃO:

Retifico o valor do imóvel residencial, sito à Rua Tumburi, n° 190, em Alphaville - Campinas/SP, matrícula n° 102.350, do 1° CRIC, para R\$ 4.133.602,00 (quatro milhões cento e trinta e três mil seiscentos e dois 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, 29 de janeiro de 2019.

***Eng. Carlos Roberto Scomparin***  
**Perito Judicial CREA 43.211/D**



**ANEXO I**

Vistas da fachada do imóvel



Vista do acesso ao imóvel



Vista da fachada lateral do imóvel





**ANEXO II**

**PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:**

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:**



**BAIRRO** : Alphaville CA032610  
**ENDEREÇO** : Rua Tarumã, 285  
**ÁREA** : 600,00 m<sup>2</sup> (5 dormitórios sendo 4 suítes, 7 banheiros)  
**PREÇO** : R\$ 4.700.000,00 R\$ 7.833,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Venci Imóveis Tel. (19) 3383 6507

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:**



**BAIRRO** : Alphaville 47956  
**ENDEREÇO** : Rua Tarumã, 932  
**ÁREA** : 530,00 m<sup>2</sup> (05 dormitórios sendo 04 suítes, 6 vagas)  
**PREÇO** : R\$ 3.000.000,00 R\$ 5.660,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Bauer Imóveis Tel. (19) 3751 2000

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:**



**BAIRRO** : Alphaville CA0197  
**ENDEREÇO** : Rua Timburi  
**ÁREA** : 518,00 m<sup>2</sup> (5 dormitórios sendo 3 suítes, 3 vagas, piscina)  
**PREÇO** : R\$ 2.850.000,00 R\$ 5.501,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Tonzar Imóveis Tel. (19) 3326 6788

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:**


<b>BAIRRO</b>	: Alphaville	CA3280
<b>ÁREA</b>	: 485,00 m <sup>2</sup> (4 dormitórios, 4 vagas)	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 2.968.000,00	R\$ 6.120,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Imobiliária Jazz.com	Tel. (19) 3325 7051

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:**


<b>BAIRRO</b>	: Alphaville	CA379RM
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Timburi	
<b>ÁREA</b>	: 400,00 m <sup>2</sup> (5 suítes, 4 vagas)	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 2.500.000,00	R\$ 6.250,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Sua Haus Imóveis	Tel. (19) 9 9850 1363

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:**


<b>BAIRRO</b>	: Alphaville	CA001156
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Timburi, 1212	
<b>ÁREA</b>	: 500,00 m <sup>2</sup> (5 dormitórios sendo 3 suítes, 5 vagas, piscina)	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 2.850.000,00	R\$ 5.700,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Novometro Sol. Imob.	Tel. (19) 2519 7777