

CRS
Engenharia

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

PROCESSO N.º 1010105-07.2019.8.26.0114

ACÃO: Execução de Título Extrajudicial

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N.º 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que tem como Requerente VCD Fomento Mercantil 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.

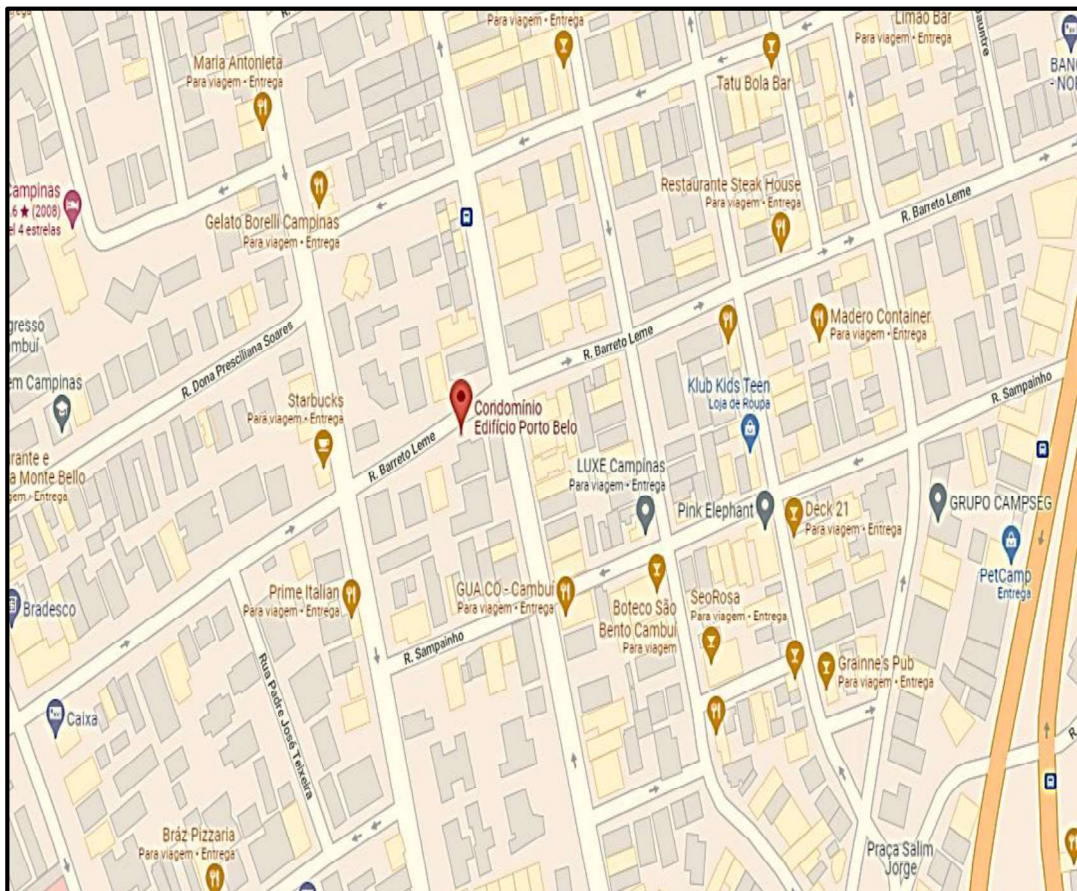
CRS Engenharia

01- PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Cheque, que tem como Autor VCD Fomento Mercantil Ltda. e Requeridos M Costa Engenharia Ltda. e outros, sendo que às fls. 711 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóveis.

02- VISTORIA

No dia 28 de setembro de 2021, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, Apartamento n° 12, localizado no 12° andar do Edifício Porto Belo, à Rua Barreto Leme, n° 2.100, no Bairro Cambuí – Campinas/SP, local de fácil acesso, valorizado, e que possui todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis.



03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 25 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 ° 12, localizado no 12 ° andar do Edifício Porto Belo, à Rua Barreto Leme, n ° 2.100, no Cambuí – Campinas/SP, contendo sala de estar, sala de jantar, sala de estar íntima, terraço, sala de refeições, quatro dormitórios, sendo um com banheiro privativo e outro com closet e banheiro privativo, banheiro social, hall, galeria, despensa, área de serviço, cozinha, dois dormitórios de empregada, wc de empregada, hall de serviço, hall social, estando vinculados os boxes de garagens n ° 21 e 21A, no subsolo e n ° 30 no pavimento térreo, possuindo a área útil de 302,07 m² - área comum de 52,65 m² - área total de 354,72 m², mais a parte ideal de 5,8084 m² no terreno do edifício, sendo que os boxes citados possuem a área de 75,97 m², em ótimo estado de conservação e idade aparente de mais de 35 anos, matriculado no 1 ° CRIC sob n ° 32.518.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel:

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 5,00 % 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:

$$q = \frac{\text{R\$1.460.000,00} + \text{R\$1.700.000,00} + \text{R\$2.450.000,00} + \text{R\$2.200.000,00} + \text{R\$2.450.000,00} + \text{R\$1.500.000,00}}{6}$$

$$q = \text{R\$ 1.960.000,00}$$

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\$ 2.548.000,00

Limite Inferior : R\$ 1.372.000,00

As amostras colhidas no mesmo Edifício Porto Belo, mas todas com 02 vagas de garagem, sendo que o imóvel avaliando possui 03 vagas, (uma a mais).

O valor de uma vaga se aproxima de:

$$75,97 \text{ m}^2 \times \frac{1}{3} = 25,32 \text{ m}^2$$

Fator Fonte adotado de 5% (amostras no mesmo edifício).

Fator Acabamento 10%.

Portanto:

$$V = \text{R\$ 1.960.000,00} + (\text{R\$ 6.490,00/m}^2 \times 25,32 \text{ m}^2)$$

$$V = \text{R\$ 2.124.326,00} \times 0,95 \times 1,10$$

$$\underline{\underline{V = \text{R\$ 2.219.920,00}}}$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o Apartamento de n ° 12, situado no 12 ° andar do Edifício Porto Belo, à Rua Barreto Leme, n ° 2.100, matriculado no 1 ° CRIC sob n ° 32.518, em R\$ 2.219.920,00 (dois milhões duzentos e dezenove mil novecentos e vinte 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, 05 de outubro de 2021.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel



Vista do acesso ao edifício



Vista do hall de entrada do edifício



Vista das salas de estar e jantar



Vista da sala de estar



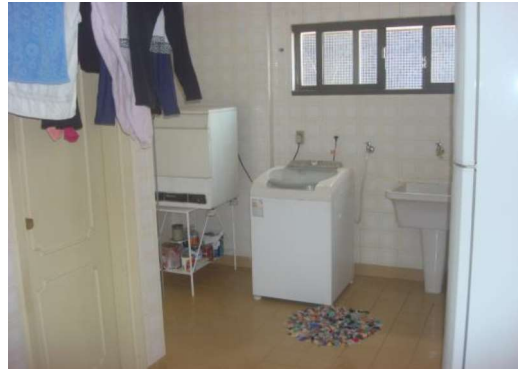
Vista da sala íntima



Vista da cozinha



Vista da área de serviço



Vista do dormitório da suíte



Vistas do closet da suíte



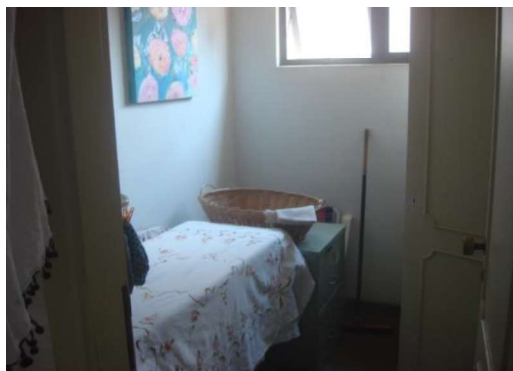
Vista do banheiro da suíte



Vista da despensa



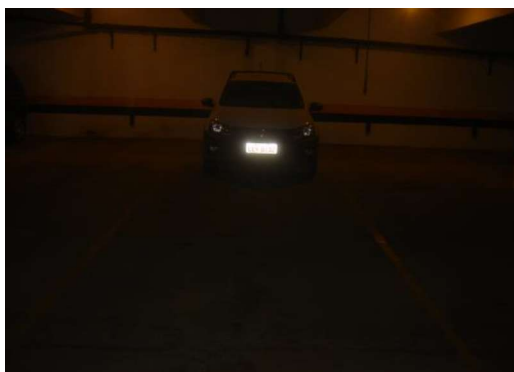
Vista do dormitório de empregada



Vista da garagem no térreo



Vistas dos 02 boxes de garagem no subsolo



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO : Cambuí **AP2141**
ENDEREÇO : Rua Barreto Leme, 2.100
ÁREA : 302,00 m² (04 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 1.460.000,00
FONTE : Imovit Imobiliária **Tel. (19) 2512 7700**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



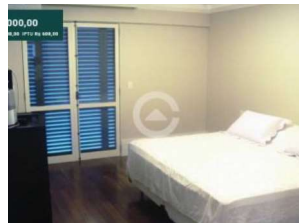
BAIRRO : Cambuí **AP2193**
ENDEREÇO : Rua Barreto Leme, 2.100
ÁREA : 302,00 m² (04 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 1.700.000,00
FONTE : Imovit Imobiliária **Tel. (19) 2512 7700**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



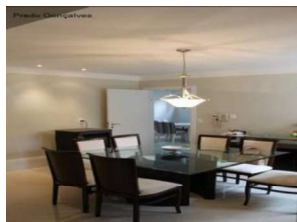
BAIRRO : Cambuí **AP086254**
ENDEREÇO : Rua Barreto Leme, 2.100
ÁREA : 302,00 m² (04 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 2.450.000,00
FONTE : Start Imóveis **Tel. (19) 3705 9555**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:



BAIRRO : Cambuí **AP034934**
ENDEREÇO : Rua Barreto Leme, 2.100
ÁREA : 302,00 m² (04 dormitórios, sendo 02 suítes, 04 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 2.200.000,00
FONTE : Adala Residencial **Tel. (19) 3308 2222**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:



BAIRRO : Cambuí **AP121209**
ENDEREÇO : Rua Barreto Leme, 2.100
ÁREA : 302,00 m² (04 dormitórios, sendo 02 suítes, 04 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 2.450.000,00
FONTE : Prado Gonçalves **Tel. (19) 3794 2200**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:



BAIRRO : Cambuí **AP009852**
ENDEREÇO : Rua Barreto Leme, 2.100
ÁREA : 302,00 m² (04 dormitórios, sendo 02 suítes, 04 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 1.500.000,00
FONTE : De Luca Imóveis **Tel. (19) 3755 1600**

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

PROCESSO N° 1010105-07.2019.8.26.0114

ACÃO: Execução de Título Extrajudicial

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos, que tem como Requerente VCD Fomento Mercantil Ltda., vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a, para apresentar laudo e solicitar a liberação dos honorários depositados nos autos, conforme MLE em anexo.

Campinas, 05 de outubro de 2021.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D