

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

PROCESSO N° 1010877-09.2015.8.26.0114-01

ACÃO: Cumprimento de Sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como Requerentes Antônio Carlos Severiano Ferreira e outro, 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.

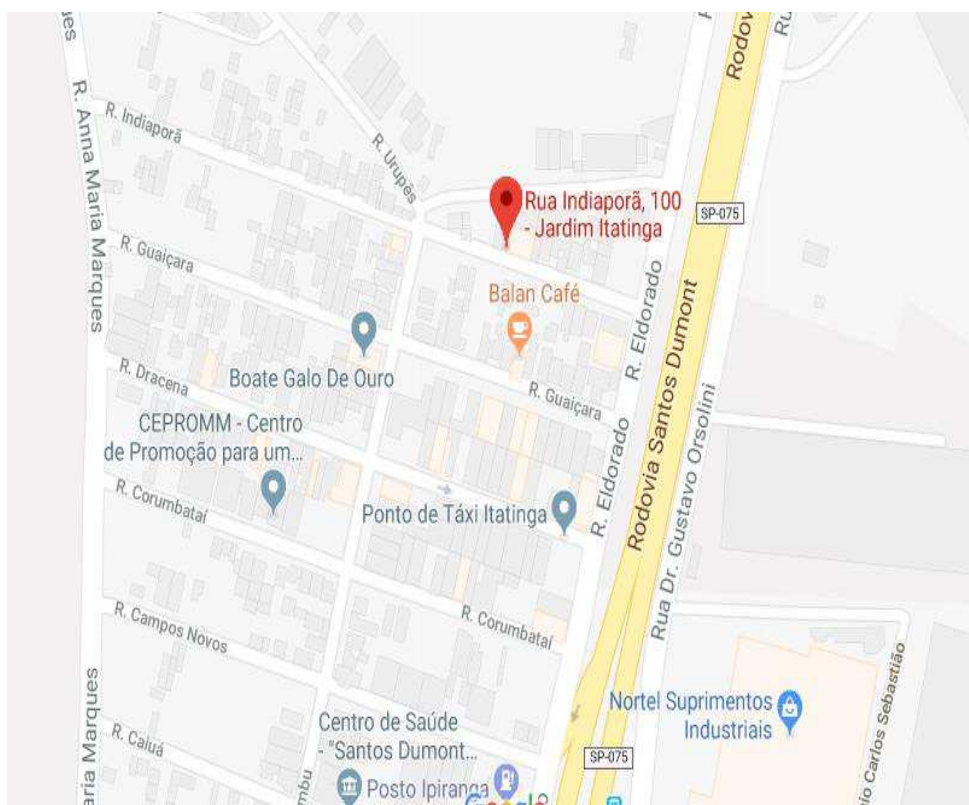
Aproveita também para solicitar os honorários depositados nos autos.

01- PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Cumprimento de Sentença, que tem como Autores Antônio Carlos Severiano Ferreira e outro e Requeridos Marilei Galvão Bar Ltda. e outros.

02- VISTORIA

No dia 30 de julho de 2018, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, sito à Rua Indiaporã, n ° 100, Jardim Itatinga – Campinas/SP, local de fácil acesso, pela Rodovia Campinas-Indaiatuba e 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 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 comercial, atualmente utilizado com bar, tipo Drink Bar, contendo salão, banheiros, escritório, etc., em bom estado de conservação e idade aparente de 05 anos, conforme Certidão de IPTU, com área construída de 319,74 m², construída em terreno de 20,00 metros de frente para a Rua Indiaporã, antiga Rua 13 e área total plana de 326,00 m², matriculado no 3 ° CRIC, sob número 131.655, sendo que a construção não se encontra averbada até o presente momento, Código Cartográfico n ° 3451.54.70.0327.01001.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do terreno $A = 326,00 \text{ m}^2$

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:

$$q = \frac{\text{R\$}567,00 + \text{R\$}548,00 + \text{R\$}733,00 + \text{R\$}300,00 + \text{R\$}633,00 + \text{R\$}708,00 + \text{R\$}651,00}{7}$$

$$q = \text{R\$ } 591,40/\text{m}^2$$

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\$ 769,00/m²

Limite Inferior : R\$ 414,00/m²

Homogeneizando:

$$V_1 = \text{R\$ } 640,00/\text{m}^2 \times 326,00 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$V_1 = \text{R\$ } 187.776,00$$

3.2.3- Da Construção $A_{\text{constr.}} = 319,74 \text{ m}^2$

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 – Comercial Padrão Médio.

Mês de Referência – nov./2017 (ult. publ.) R\$ 1.790,03/m²

Fator Conservação $K_2 = 0,95$

Fator BDI/Com. $K_3 = 1,90$

Daí teremos:

$$V_2 = \text{R\$ } 1.790,03/\text{m}^2 \times 319,74 \text{ m}^2 \times 0,95 \times 1,90$$

$$V_2 = \text{R\$ } 1.033.081,00$$

Portanto $V = V_1 + V_2$ $V = \text{R\$ } 1.220.857,00$

04- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, sito à Rua Indiaporã, n ° 100, no Jardim Itatinga – Campinas/SP, matriculado no 3 ° CRIC, sob n ° 131.655, em R\$ 1.220.857,00 (um milhão duzentos e vinte mil oitocentos e cinquenta e sete reais) e 50% deste valor em R\$ 610.428,50 (seiscentos e dez mil quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta 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, 02 de agosto de 2018.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel



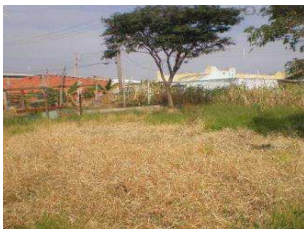
Vista do logradouro



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:



BAIRRO	: Jd. Itatinga	cód.85013063
ENDEREÇO	: Rua Indiaporã	
ÁREA	: 300,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 170.000,00	R\$ 567,00/m ²
FONTE	: D Lange Imóveis	Tel.(19) 3322 3800

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:



BAIRRO	: Jd. Itatinga	AR0855
ENDEREÇO	: a 60 metros da Rodovia Santos Dumont	
ÁREA	: 2.463,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.350.000,00	R\$ 548,00/m ²
FONTE	: Carpe Diem Imóveis	Tel. (19) 3579 5655

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:



BAIRRO	: Jd. Itatinga	52908
ENDEREÇO	: Rua Miguel Martines Lopes, 84	
ÁREA	: 300,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 220.000,00	R\$ 733,00/m ²
FONTE	: Bauer Imóveis	Tel. (19) 3751 2000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO	: Jd. Itatinga	TE0081
ENDEREÇO	: Rua Caiuá	
ÁREA	: 300,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 90.000,00	R\$ 300,00/m ²
FONTE	: Porto e Rodrigues Imob.	Tel. (19) 3231 4433

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO	: Jd. Itatinga	TE1239
ENDEREÇO	: Rua Itapevi	
ÁREA	: 1.737,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.100.000,00	R\$ 633,00/m ²
FONTE	: D Lange Imóveis	Tel. (19) 3322 3800

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO	: Jd. Itatinga	TE0031
ÁREA	: 600,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 425.000,00	R\$ 708,00/m ²
FONTE	: Gaia Imóveis	Tel. (19) 3304 0430

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:




BAIRRO	: Jd. Itatinga	AR00012
ENDEREÇO	: fachada para Rod. Santos Dumont, próximo ao Aeroporto	
ÁREA	: 2.994,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.950.000,00	R\$ 651,00/m ²
FONTE	: Cambuí Imóveis	Tel. (19) 2519 1880

ANEXO III

30/07/2018

Capa Carnê

	Prefeitura Municipal de Campinas	Data: 30/07/2018
	Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2018	Hora: 08:23
Identificação do Imóvel		
Código Cartográfico: 3451.54.70.0327.01001		
Tipo do Imóvel: Predial		
Código Anterior: 03-044839000		
Localização: RUA INDIAPORÃ, 100 / JARDIM ITATINGA		
Quarteirão/Quadra: 04348-B		
Lote/Sublote: 011-		
Dados do Terreno		
Área do Terreno: 326,00		
Valor do Metro 2: R\$ 630,22 / UFIC 185,8716		
Fatores de Correção: 0,7371		
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Sim / Não / Não / Não		
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não		
Valor do Terreno: R\$ 151.439,92 / UFIC 44.664,6373		
Frente: 20,00		
Dados Gerais da Edificação		
Fatores de Correção: 1		
FV / FB: Não / Não		
FC / FL: Não / Não		
Área Total Construída: 319,74		
Valor Total da Construção: R\$ 395.155,98 / UFIC 116.544,5585		
Dados da Edificação		
Área Construída: 319,74		
Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.235,87 / UFIC 364,4979		
Ano de Depreciação: 2013		
Fator de Depreciação: 1		
Valor da Construção: R\$ 395.155,98 / UFIC 116.544,5585		
Tipo Padrão Construção: NRH-5-0		
Dados Tributários		
Exercício: 2018		
Valor Venal do Imóvel: R\$ 546.595,90 / UFIC 161.209,1958		
Alíquota: 1,3000%		
Valor do IPTU: R\$ 6.230,75 / UFIC 1.837,6555		
Valor do IPTU com Limitador: R\$ 6.230,75 / UFIC 1.837,6555		
Valor da Taxa de Lixo: R\$ 1.007,79 / UFIC 297,2303		
Número de Parcelas: 11		
Valor das Parcelas: R\$ 658,05 / UFIC 194,0805		
Isenção de Imposto: Motivo de Isenção de Imposto		
Isenção de Taxas: Motivo de Isenção de Taxas		
Imunidade: Motivos de Imunidade		
Dt. Vencimento 1ª Parcela: 23/01/2018		
(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Enclavado (FL) Fator Loteamento (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área		