

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

PROCESSO Nº 0042259-95.2019.8.26.0114

ACÃO: Cumprimento de Sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA Nº 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como Requerente Condomínio Edifício Spazio Uno, vem respeitosamente à presença de V. Exª., 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 – Locação de Imóvel, que tem como Autor Condomínio Edifício Spazio Uno e Requerida Marcy Maria Mantovani Pereira, sendo que à fl. 248 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóvel.

02- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

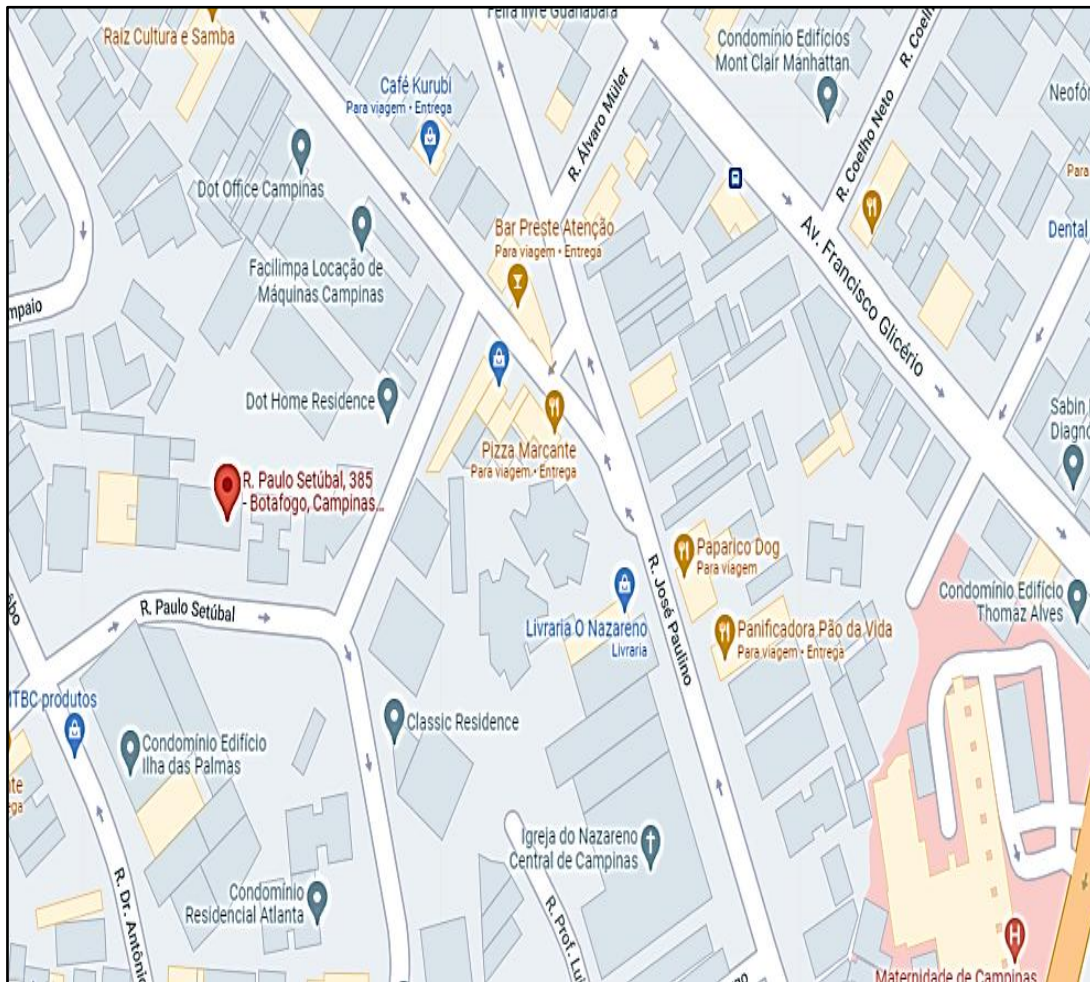
Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvido em mais de 25 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

O critério utilizado é o orientado pela NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou seja, Método Evolutivo, Grau de Fundamentação II.

2.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento n ° 25, do 2 ° andar do Edifício Spazio Uno, situado á Rua Paulo Setubal, n ° 385, Botafogo – Campinas/SP, contendo sala para 02 ambientes, sacada, 01 dormitório com armário planejado, banheiro social, cozinha planejada, lavanderia, toda em piso cerâmico, com 01 vaga de garagem no subsolo, em bom estado de conservação e idade aparente de mais de 25 anos, área útil de 44,00 m² - área comum de 22,36 m², conforme matrícula n ° 63.825, do 2 ° CRIC.

Localização



2.2- AVALIAÇÃO:

2.2.1- Do Imóvel $A_E = 50,00 \text{ m}^2$

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:

- 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 0,00 % 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.

Para avaliação dos imóveis, utilizaremos as documentações contidas nos autos e pesquisas de terrenos situados no próprio Condomínio Village Campinas e para avaliação da construção utilizaremos o Método Unitário de Edificação.

ANEXO II**Do imóvel:**

$$q = \frac{R\$270.000,00 + R\$290.000,00 + R\$270.000,00 + R\$255.000,00 + R\$270.000,00 + R\$270.000,00 + R\$280.000,00 + R\$270.000,00}{8}$$

$$q = R\$ 271.875,00$$

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\$ 353.000,00

Limite Inferior : R\$ 190.000,00

Fator Fonte $K_2 = 1,00$ (amostras colhidas no mesmo edifício avaliando).

Homogeneizando:

$$V = R\$ 271.875,00 \times 1,00$$

$$\mathbf{V = R\$ 271.875,00}$$

2.3- QUESITOS:**A- Pelo Autor (Fls. 263/264):**

- 01- Queira o Sr. Perito descrever o imóvel penhorado.
R= Descrito no Item 2.1 – Descrição do Imóvel.
- 02- Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona em que se situa o imóvel?
R= Zona mista, residencial/comercial.
- 03- Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?
R= Existe.
- 04- Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?
R= Ver Item Conclusão deste Laudo.
- 05- Queira o Senhor perito informar qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel?
R= Valor estimado em 7,5% ao ano, correspondente a R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais).
- 06- Quería informar se o imóvel pode ser considerado de fácil comercialização.
R= Sim pode.
- 07- Queira o Senhor perito informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso?

R= Conforme fotos às fls. 195/197, sim se encontra em boas condições de uso.

08- Qual o critério adotado para avaliar o bem descrito nos autos?

R= Método Comparativo de Valores.

09- Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?

R= Não há.

10- Quería informar se há vagas de garagem vinculadas à unidade.

R= Sim há 01 vaga no subsolo.

11- Quería informar se além do débito condominial, existem outros débitos inscritos na matrícula do imóvel.

R= Quesito não faz parte do objeto da perícia, e por ser mutável mês a mês.

12- Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessário para julgamento da lide.

R= -

B- Pela Requerida (fl. 266/268):

01- Qual é o método que o Sr. utiliza para elaboração do seu laudo pericial?

R= Método Comparativo de Valores de Mercado.

02- Considerando a localização do imóvel periciando, bem como a ampla amostragem de imóveis à venda no mesmo prédio e respectiva região, o método utilizado pela Perita Valquíria foi correto?

R= Sim foi correto.

2.4- CONCLUSÃO:

Avalio o imóvel, Apartamento n ° 25, do 2 ° andar do Edifício Spazio Uno, à Rua Paulo Setubal, n ° 385, Botafogo – Campinas/SP, matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 63.825, em R\$ 271.875,00 (duzentos e setenta e um mil oitocentos e setenta e cinco 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, 09 de novembro de 2021.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da Fachada do Condomínio



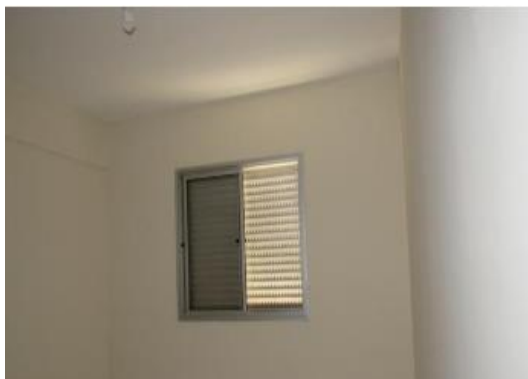
Vista da sala



Vista da cozinha



Vista do dormitório



Vista do armário embutido



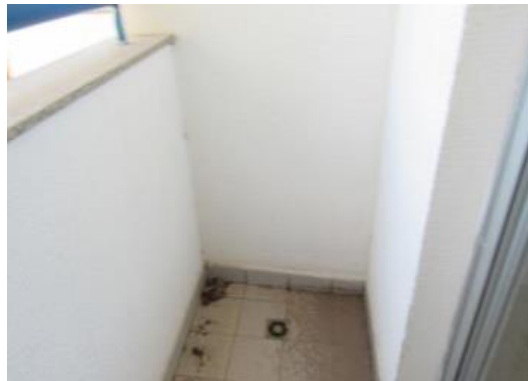
Vista do banheiro



Vista da área de serviço



Vista da sacada



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



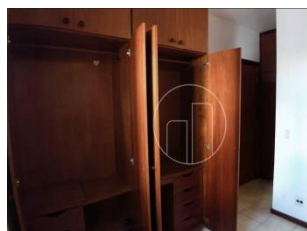
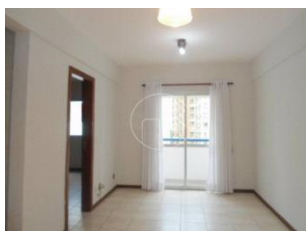
BAIRRO : Botafogo AP19809
ENDEREÇO : Rua Paulo Setubal, 385
ÁREA : 50,00 m² (01 dormitório, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 270.000,00
FONTE : CMB Imóveis Tel. (19) 3202 4111

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



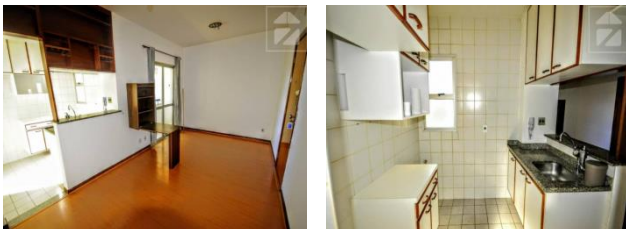
BAIRRO : Botafogo AP002744
ENDEREÇO : Rua Paulo Setubal, 385
ÁREA : 50,00 m² (01 dormitório, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 290.000,00
FONTE : Galante Imóveis Tel. (19) 3797 1544

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



BAIRRO : Botafogo AP037802
ENDEREÇO : Rua Paulo Setubal, 385
ÁREA : 50,00 m² (01 dormitório, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 270.000,00
FONTE : Piccoloto Imóveis Tel. (19) 2138 3838

ELEMENTO COMPARATIVO N °. 04:



BAIRRO : Botafogo AP094196
ENDEREÇO : Rua Paulo Setubal, 385
ÁREA : 50,00 m² (01 dormitório, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 255.000,00
FONTE : Zelo Imóveis Tel. (19) 3736 3377

ELEMENTO COMPARATIVO N °. 05:



BAIRRO : Botafogo AP17445
ENDEREÇO : Rua Paulo Setubal, 385
ÁREA : 50,00 m² (01 dormitório, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 270.000,00
FONTE : CMB Imóveis Tel. (19) 3202 4111

ELEMENTO COMPARATIVO N °. 06:



BAIRRO : Botafogo AP101116
ENDEREÇO : Rua Paulo Setubal, 385
ÁREA : 50,00 m² (01 dormitório, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 270.000,00
FONTE : Zelo Imóveis Tel. (19) 3736 3377

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 07:



BAIRRO : Botafogo AP005933
ENDEREÇO : Rua Paulo Setubal, 385
ÁREA : 50,00 m² (01 dormitório, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 280.000,00
FONTE : De Lucca Imóveis Tel. (19) 3755 1600

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 08:

BAIRRO : Botafogo AP011497
ENDEREÇO : Rua Paulo Setubal, 385
ÁREA : 50,00 m² (01 dormitório, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 270.000,00
FONTE : Soberana Imóveis Tel. (19) 3737 5050