

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA  
4ª VARA CÍVEL DE  
CAMPINAS - SP

2032/97

*manifestem-se as  
partes. Após dr.  
Campinas 27/6/17*

*Vanessa Miranda Tavares de Lima  
Juíza de Direito*

**PROCESSO N° 2032/97 (0027657-71.1997.8.26.0114)**

**AÇÃO: Procedimento Ordinário**

**CARLOS ROBERTO SCOMPARIN**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 /D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Procedimento Ordinário, que tem como Requerentes José Nicoliello Filho – Espólio 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.

Aproveita também para solicitar os honorários depositados nos autos.

114 FICAS-17-00112251-5 27/6/17 1418 69



**01- PRELIMINARES**

Trata-se de uma ação de Procedimento Ordinário – Indenização por Dano Material, que tem como Requerentes José Nicoliello Filho – Espólio e outro e Requeridos José Antônio Gomes e outro, sendo que à folha 1.021 dos autos, ocorreu a nomeação de perícia, para:

Item 2- Importa saber se ainda existe obra sobre a viela sanitária do imóvel em questão. Na ausência de construção, deve estimar a data da demolição.

Item 4- A fim de avaliação dos imóveis indicados às folhas 1.014, ou seja:

1- Avenida Lafayette Arruda Camargo, n ° 667, Jardim Santana – Campinas/SP.

2- Rua Ermênio de Oliveira Penteado, n ° 338, Parque São Quirino – Campinas/SP.

**02- VISTORIA**

No dia 22 de junho de 2017, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria aos imóveis cito-os à Avenida Lafayette de Arruda Camargo, n ° 667 e Rua Ermênio de Oliveira Penteado, n ° 338, acompanhado pelos assistentes técnicos das partes, arquiteto Carlos Eduardo Ferreira Nicoliello, pelos autores e o engenheiro Mário Fernandes Braga Filho, pelo requerente Mauro Crepaldi e os próprios requerentes Mauro Crepaldi e José Antônio Gomes, atual proprietário do imóvel à Avenida Lafayette de Arruda Camargo, n ° 667.





### 03- LAUDO TÉCNICO

3.1- Quanto à existência ou não de construção sobre a viela sanitária, no imóvel cito à Avenida Lafayete de Arruda Camargo, n° 667.

#### 3.2- QUESITOS:

A- Pelo Requerido Muro Crepaldi (fls. 1.036 a 1.039 dos autos):

- Quesito de 1 a 8, 10 a 13 e 14B, elaborados pelo requerido, tratam-se de questões de mérito já discutido e com trânsito em julgado.

09- Quando da vistoria ao local, bem como através da foto aérea em quesito 8, a cobertura construída na viela sanitária no imóvel de n° 657 da Avenida Lafayete Arruda de Camargo, foi demolida?



R= A cobertura construída na viela do imóvel de n ° 657, não é objeto de perícia, mas a do imóvel cito à mesma rua n ° 667, sim foi demolida.

14- Há, nos dias de hoje, alguma construção na faixa da viela sanitária?

a) Em caso positivo, poderia o Sr. Perito dizer do que se trata?

R= Há ainda construção na faixa de viela sanitária, (3,00 metros da divisa) e se trata de piscina (parte dela e o filtro da piscina).

B- Pelo Requerente:

I- Quesitos quanto à “verificação da área invadida” (fls. 1.040 a 1.042):

01- Há construção na faixa de viela sanitária do imóvel?

R= Sim há.

02- A piscina e sua respectiva caixa de máquinas (filtros e bombas) se encontram parcialmente da faixa de viela sanitária?

R= Sim, parte da piscina e o filtro.

03- Queira o Sr. Perito realizar um croqui da parte dos fundos do imóvel verificado, indicando a faixa de viela e as construções do imóvel, como feito pelo primeiro perito em fls. 2825 deste processo?

R= No item Conclusão, logo abaixo.

04- Queira o Sr. Perito fazer um relatório fotográfico das construções na faixa de viela?



R= Este relatório acompanha do Laudo.

05- Caso não haja qualquer construção na faixa de viela, poderia o Sr. Perito precisar quando elas foram retiradas?

R= Existe ainda construção nesta faixa.

06- Nas fotos trazidas pelo Executado Sr. Mauro em fls. 609 a 615, na data de 16/03/2009, é possível notar a existência de escada e *solárium* na faixa da viela sanitária?

R= Na faixa da viela não mais existe a escada e *solárium*.

### 3.3- AVALIAÇÕES:

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.

3.3.1- Do imóvel sito à Avenida Lafayete de Arruda Camargo, n° 667.

#### 01- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma residência em dois pavimentos, térreo e subsolo, construída em terreno de 11,00 metros de frente para a citada Avenida – 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e 11,00 metros nos fundos e área de 330,00 m<sup>2</sup>, onde foi edificado um imóvel, sendo na parte térrea, uma sala de estar e outra de tv, hoje utilizado como comércio, uma suíte com armário embutido e banheiro com revestimento em granito, bem como o piso, mais 02



dormitórios e 01 banheiro social, com revestimento cerâmico de 1ª qualidade e uma varanda; no piso inferior, a cozinha, sala de jantar, quarto de empregada e banheiro de empregada, área de lazer com churrasqueira e uma piscina de 4,00 metros x 8,00 metros, área de 32,00 m<sup>2</sup>, em estado razoavelmente bom de manutenção e conservação, sendo que a varanda do piso superior e a piscina com área total de 90,00 m<sup>2</sup>, não estão regularizadas, sendo somente a área construída de 125,50 m<sup>2</sup> no térreo e 73,50 m<sup>2</sup> no inferior, total de 199,00 m<sup>2</sup> estão regularizados e 92,00 m<sup>2</sup> a regularizar, conforme matrícula n.º 47.036, do 1º CRIC.

1.1- Do terreno A = 330,00 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.

1.1.1- Análise dos elementos pesquisados.

1.1.1.a- Tratamento dado à pesquisa.

1.1.1.b- Fator de oferta.

Procedemos um desconto em torno de 10,00 % sobre o preço empregado, atendendo à natural elasticidade dos negócios imobiliários.



1.1.1.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:

$$\text{Fator testada} = 1,00$$

1.1.1.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.

1.1.1.e- Fórmula para Avaliação.

ANEXO I

Do terreno:

$$q = \frac{R\$ 1.163,00 + R\$ 800,00 + R\$ 1.208,00 + R\$ 1.550,00 + R\$ 833,00 + R\$ 1.000,00}{6}$$

$$q = R\$ 1.092,00/m^2$$

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\$ 1.420,00/m<sup>2</sup>  
Limite Inferior : R\$ 764,00/m<sup>2</sup>

Homogeneizando:

$$V_1 = \text{R\$ } 1.000,80/\text{m}^2 \times 330,00 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$V_1 = \text{R\$ } 297.237,00$$

- 1.2- Da Construção      $A_1 = 199,00 \text{ m}^2$  (regularizada)  
                                  $A_2 = 60,00 \text{ m}^2 + 32,00 \text{ m}^2$  (a regularizar)

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 – sobrado padrão médio.

Mês de Referência – fevereiro/2017     R\$ 1.582,09/m<sup>2</sup>

Fator Conservação                              $K_2 = 0,85$  (adotado)

Fator Regularização                          $K_3 = 0,80$

Fator BDI/Com.                                  $K_4 = 1,40$  (mercado retraído)

Daí teremos:

$$V_2 = \text{R\$ } 1.582,09/\text{m}^2 \times (199,00 \times 0,85 + 92,00 \times 0,80 \times 0,85) \times 1,40$$

$$V_2 = \text{R\$ } 513.220,50$$

Portanto:

$$V_a = V_1 + V_2$$

$$V_a = \text{R\$ } 810.457,50$$



3.3.2- Do imóvel sito à Rua Ermênio de Oliveira Penteadado, n° 338.

Por ocasião da vistoria, acompanhado pelos assistentes técnicos das partes e o Sr. Mauro Crepaldi, o imóvel estava fechado, e pelas informações na vizinhança, foi desocupado há uma semana, mas com a vistoria no local (estado de conservação, padrão, etc.) e documentação obtida na Prefeitura Municipal, a contida nos autos nos possibilita de realizar esta vistoria. O requerente Sr. Mauro Crepaldi, afirmou que o imóvel não é de sua propriedade.

01- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, construído em terreno medindo 10,00 metros de frente para a Rua Ermênio de Oliveira Penteadado – 30,00 metros da frente aos fundos, área de 300,00 m<sup>2</sup> possuindo abrigo para auto, sala, copa, cozinha, área de serviço e demais dependências e área construída de 156,92 m<sup>2</sup> em bom estado de conservação e idade aparente de 15 anos, matrícula n° 15.230, do 1° CRIC.

1.1- Do terreno A = 300,00 m<sup>2</sup>

$$q = \frac{\text{R\$ } 1.014,00 + \text{R\$ } 836,00 + \text{R\$ } 726,00 + \text{R\$ } 787,00 + \text{R\$ } 663,00 + \text{R\$ } 837,00 + \text{R\$ } 729,00}{7}$$

$$q = \text{R\$ } 798,85/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior} : \text{R\$ } 1.038,00/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Inferior} : \text{R\$ } 559,00/\text{m}^2$$

Homogeneizando:

$$V_1 = \text{R\$ } 798,85/\text{m}^2 \times 300,00 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$V_1 = \text{R\$ } 215.689,50$$



1.2- Da Construção  $A = 156,92 \text{ m}^2$

Padrão – residência térrea padrão médio.

Mês de Referência – fevereiro/2017 R\$ 1.582,09/m<sup>2</sup>

Fator Conservação  $K_2 = 0,90$  (adotado)

Fator BDI/Com.  $K_3 = 1,80$  (adotado) retr. mercado.

$$V_2 = \text{R\$ } 1.582,09/\text{m}^2 \times 156,92 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 1,80$$

$$V_2 = \text{R\$ } 402.183,70$$

Portanto:

$$V_b = V_1 + V_2$$

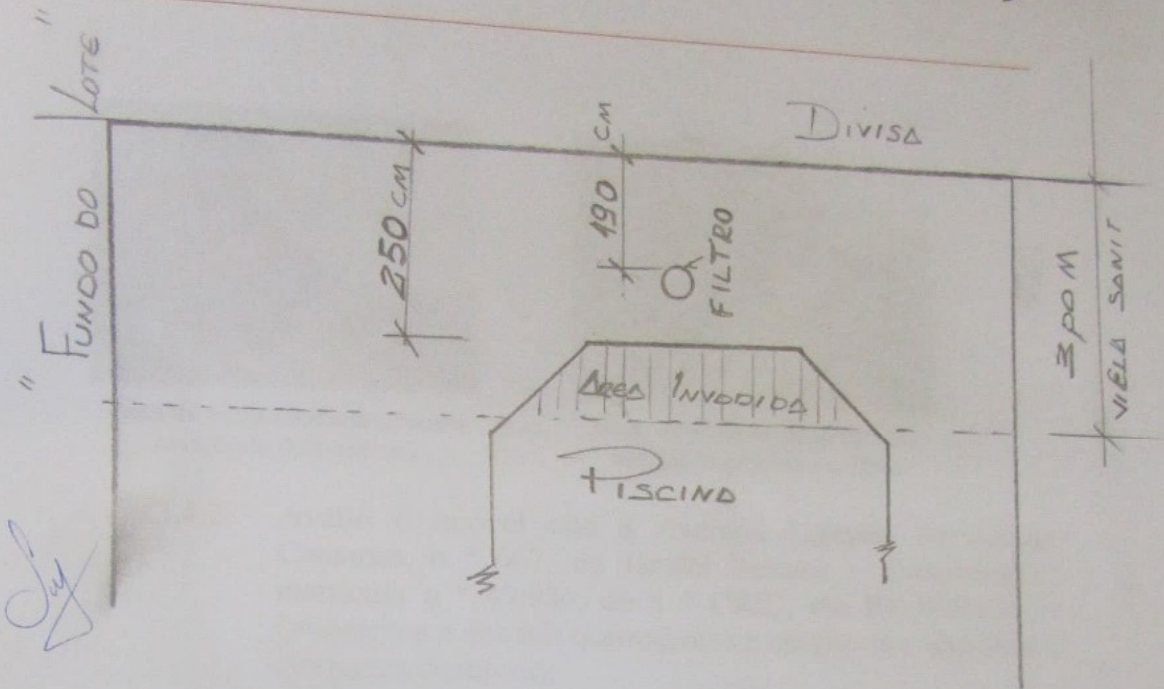
$$V_b = \text{R\$ } 617.873,20$$

### 3.4- CONCLUSÃO

#### 3.4.1- Viola Sanitária

Por ocasião da vistoria realizada, observei que sobre a viela sanitária (largura de 3,00 metros), ainda permaneceu uma parte da piscina, a qual desta 2,40 + 0,10, 2,50 metros da divisa dos fundos, ou seja, invadindo em 0,50 metros, a viela sanitária, e também a localização do filtro, desta piscina, medindo 1,80 + 0,10, ou seja, 1,90 metros da divisa do lote, ou seja, invadindo 1,10 metros para dentro dessa mesma viela sanitária, sendo que a casa de máquina está fora dessa região, com 3,20 + 0,10, ou seja, não está invadindo a área da viela sanitária, bem como não existem outras construções a invadir essa viela, a não ser, um pedaço da piscina existente (0,50 metros) e seu respectivo filtro (1,10 metros).





Vista da fachada do imóvel



Medida da piscina invadida na viela (2,40 m)



Vista da viela com invasão do filtro e da piscina



Vista da viela sanitária





Vista da viela sanitária (piscina invadindo 0,50 meros)

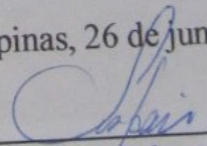


Vista da viela invasão de 0,50 metros da piscina e o filtro

- 3.4.2- Avalio o imóvel cito à Avenida Lafayette de Arruda Camargo, n ° 667, no Jardim Santana – Campinas/SP, matrícula n ° 47.036, do 1 ° CRIC, em R\$ 810.457,50 (oitocentos e dez mil quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos);
- 3.4.3- Avalio o imóvel cito à Rua Ermênio de Oliveira Pentead, n ° 338, Parque São Quirino – Campinas/SP, matrícula n ° 15.230, do 1 ° CRIC, em R\$ 617.873,20 (seiscentos e dezessete mil oitocentos e setenta e três 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, 26 de junho de 2017.

  
\_\_\_\_\_  
**Eng. Carlos Roberto Scomparin**  
**Perito Judicial CREA 43.211/D**  
**CPF 820.440.668-15**



ANEXO I



Vista dos fundos do imóvel da  
Av. Lafayette de Arruda  
Camargo, n° 667



Vista interna do subsolo



Vista interna da cozinha



Vista do dormitório



Vista do banheiro





Vista da sala de acesso



Vista da fachada do imóvel da  
Rua Ermênio de Oliveira  
Penteado, n ° 338



Vista da fachada do imóvel da  
Rua Ermênio de Oliveira  
Penteado, n ° 338



Vista da fachada do imóvel da  
Rua Ermênio de Oliveira  
Penteado, n ° 338



Vista da fachada do imóvel da  
Rua Ermênio de Oliveira  
Penteado, n ° 338



Vista da fachada do imóvel da  
Rua Ermênio de Oliveira  
Penteado, n ° 338



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS - JD. SANTANA:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:



**BAIRRO** : Jd. Santana TE199068  
**ENDEREÇO** : próximo a Cidade Judiciária  
**ÁREA** : 275,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 320.000,00 R\$ 1.163,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Provectum Imóveis Tel. (19) 3112 1511

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:



**BAIRRO** : Mansões de Santo Antônio TE001457  
**ENDEREÇO** : Rua Olga Di Giorgio Geracci  
**ÁREA** : 1.800,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 1.440.000,00 R\$ 800,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Construa Imóveis Tel. (19) 3296 1775

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:



**BAIRRO** : Mansões de Santo Antônio TE00759  
**ENDEREÇO** : próximo a principal saída para as Rod. D. Pedro, Anhanguera,  
PUCC 1, Unicamp  
**ÁREA** : 1.200,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 1.450.000,00 R\$ 1.208,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Vide Imóveis Tel. (19) 3255 4566



ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:



BAIRRO	: Fazenda Santa Cândida	TE0566
ENDEREÇO	: Rua Ambrógio Bisogni	
ÁREA	: 1.000,00 m <sup>2</sup>	
PREÇO	: R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.550,00/m <sup>2</sup>
FONTE	: G2F Imóveis	Tel. (19) 3345 0800

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:

BAIRRO	: Pq. Cidade Campinas	TE0051
ENDEREÇO	: próximo a Cidade Judiciária	
ÁREA	: 780,00 m <sup>2</sup>	
PREÇO	: R\$ 650.000,00	R\$ 833,00/m <sup>2</sup>
FONTE	: Marini Imóveis	Tel. (19) 4028 4350

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:



BAIRRO	: Fazenda Santa Cândida	TE114736
ENDEREÇO	: próximo a Cidade Judiciária	
ÁREA	: 1.100,00 m <sup>2</sup>	
PREÇO	: R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.000,00/m <sup>2</sup>
FONTE	: Next Sol. Imobiliárias	Tel. (19) 2512 0000



PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS - PQ. SÃO QUIRINO:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



**BAIRRO** : Pq. São Quirino TTE102988  
**ENDEREÇO** : em frente ao Clube de Campo da PM  
**ÁREA** : 350,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 355.000,00 R\$ 1.014,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Zelo Imóveis Tel. (19) 3736 3377

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



**BAIRRO** : Pq. São Quirino TE285  
**ENDEREÇO** : próximo ao Clube da PM  
**ÁREA** : 263,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 220.000,00 R\$ 836,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : HM Polo Tel. (19) 3794 3900

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



**BAIRRO** : Pq. São Quirino TE185336  
**ENDEREÇO** : paralela com a avenida principal  
**ÁREA** : 303,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 220.000,00 R\$ 726,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Provectum Imóveis Tel. (19) 3112 1511



**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:**



**BAIRRO** : Pq. São Quirino TE00167  
**ENDEREÇO** : Rua Comendador Herculano Gracioli  
**ÁREA** : 254,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 199.900,00 R\$ 787,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Imobiliária Baden Tel. (19) 9 9409 7525

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:**



**BAIRRO** : Pq. São Quirino TE118987  
**ENDEREÇO** : próximo a Praça Arautos da Paz  
**ÁREA** : 300,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 199.000,00 R\$ 663,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Imobiliária Campinas Tel. (19) 3253 7070

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:**



**BAIRRO** : Pq. São Quirino TE2717  
**ENDEREÇO** : Rua Rubi  
**ÁREA** : 418,00 m<sup>2</sup>  
**PREÇO** : R\$ 350.000,00 R\$ 837,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : D. Lange Tel. (19) 3322 3800



ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 07:



BAIRRO	: Pq. São Quirino	TE2863
ENDEREÇO	: Rua Domingos de Roco	
ÁREA	: 466,00 m <sup>2</sup>	
PREÇO	: R\$ 340.000,00	R\$ 729,00/m <sup>2</sup>
FONTE	: D. Lange	Tel. (19) 3322 3800

*De*





# Prefeitura Municipal de Campinas

## Demonstrativo do Lançamento do IPTU 2017

1083

Data: 21/06/2017  
Hora: 15:33

### Identificação do Imóvel

**Código Cartográfico:** 3263.34.50.0220.01001  
**Tipo do Imóvel:** Predial  
**Código Anterior:** 02-055008863  
**Localização:** RUA ERMENTO DE OLIVEIRA PENTEADO, 338 / PARQUE SÃO QUIRINO  
**Quarteirão/Quadra:** 06620-5B  
**Lote/Sublote:** 038-SUB

### Dados do Terreno

**Área do Terreno:** 300,00  
**Valor do Metro 2:** R\$ 118,57 / UFIC 35,6111  
**Fatores de Correção:** 1  
**FG / FP / FV:** Não / Não / Não  
**FLE / FZ / FE:** Não / Não / Não  
**Valor do Terreno:** R\$ 35.572,28 / UFIC 10.683,3300  
**Frente:** 10,00

### Dados da Edificação

**Área Construída:** 156,92  
**Valor Metro 2 Construção:** R\$ 869,80 / UFIC 261,2235  
**Ano de Depreciação:** 1992  
**Fator de Depreciação:** 0,739  
**Valor da Construção:** R\$ 100.864,91 / UFIC 30.292,4906  
**Tipo Padrão Construção:** RH-3-0

### Dados Tributários

**Exercício:** 2017  
**Valor Venal do Imóvel:** R\$ 136.437,19 / UFIC 40.975,8206  
**Valor do IPTU:** R\$ 618,84 / UFIC 185,8549  
**Valor da Taxa de Lixo:** R\$ 382,86 / UFIC 114,9831  
**Valor da Taxa de Sinistro:** R\$ 0,00 / UFIC 0,0000  
**Número de Parcelas:** 11  
**Valor das Parcelas:** R\$ 91,06 / UFIC 27,3489  
**Isenção de Imposto:** Motivo de Isenção de Imposto  
**Isenção de Taxas:** Motivo de Isenção de Taxas  
**Imunidade:** Motivos de Imunidade  
**Dt. Vencimento 1ª Parcela:** 14/02/2017

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado  
(FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização  
(FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina