

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

PROCESSO N° 2032/97 (0027657-71.1997.8.26.0114)

ACÃO: Procedimento Comum

**CARLOS ROBERTO SCOMPARIN**, brasileiro,  
casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já  
devidamente qualificado, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª, para  
apresentar esclarecimento.

01- Pelo Requerido (fls. 1.108 a 1.126 dos autos):

1.1- Quanto ao laudo parcialmente discordante:

Em seu item Conclusão, o engenheiro Mário Fernandes Braga  
Filho, assistente técnico do requerido diz:

O signatário concorda com o valor dos imóveis calculados pelo Sr.  
Perito.  
Que a piscina se encontra na faixa da viela sanitária é fato. A  
questão é que quando foi firmado o Termo de Compromisso, (fls.  
166/167), entre os réus e a Sanasa, não foi determinada a demolição  
desta piscina, nem mesmo sua reforma de modo que ela ficasse fora  
da área de viela sanitária. Isto porque a Sanasa, não achou indícios  
de que a posição ou a própria piscina teriam alguma influência nos  
problemas ocorridos na edícula do imóvel dos autores. Diz também  
que o filtro encontrado na área da viela pelo Perito, na verdade é  
um acessório denominado skimmer, que tem a finalidade de levar a  
sujeira existente na superfície da água ao filtro.

114 F046.L6.0000474-1 25/11/16 14:19 284

R= Quanto ao skimmer aludido, não deixa de ser um pequeno filtro, quanto à área invadida, realmente existe um termo de compromisso de entrega, fornecido pela Sanasa, onde este órgão informa na data de 02 de agosto de 2.017, que a viela está livre de edificações, a análise e interpretação sobre as edificações invasoras e esse termo de entrega pela Sanasa, deixamos a critério do Juízo. Quanto às avaliações nada a discordar.

02- Pelos Autores (fls. 1.127 a 1.175 dos autos):

2.1- Os requeridos apresentam parecer divergente às folhas 1.140 a 1.175 dos autos pelo seu assistente técnico, Carlos Eduardo F. Nicolliello.

01- Relatório.

R= Nada a esclarecer.

02- Laudo Técnico:

2.1- Quanto à construção irregular na faixa de viela sanitária.

R= Nada a esclarecer.

03- Quanto à avaliação dos imóveis:

3.1- Imóvel a Avenida Lafayete de Arruda Camargo, n.º 667:

3.1.1- Quanto à área:

De acordo como o Laudo Pericial, a medida da área de lazer e piscina descritas na perícia, chamadas de área a regularizar, encontram-se equivocadas, sendo que o levantamento realizado no local, demonstra uma piscina com 4,00 x 6,00 metros de comprimento, chanfrada

em seus cantos, resultando em  $23,02 \text{ m}^2$  e não  $32,00 \text{ m}^2$  conforme o Perito. A área de lazer com  $3,65$  metros de largura x  $5,10$  metros de comprimento resultando  $19,12 \text{ m}^2$ , que somado ao andar superior de mesma medida, teremos  $38,24 \text{ m}^2$ , resultando na área externa total de  $61,26 \text{ m}^2$  e não  $92,00 \text{ m}^2$  como descrito pelo Sr. Perito em folhas 1.069. Apresenta croqui com medidas obtidas no local à folha 1.143.

R= Corrigindo então o equívoco existente teremos, de acordo com croqui apresentado à folha 1.143:

Área da piscina	= $23,02 \text{ m}^2$
Área de lazer	= $38,24 \text{ m}^2$
<b>Área total externa</b>	<b>= <math>61,26 \text{ m}^2</math></b>

### 3.1.2- Quanto ao estado de conservação:

Conforme ABNT NBR 14.653-2, o estado de conservação do imóvel deve ser levado em consideração quando da sua avaliação. Assim, ao contrário do que afirmou o Sr. Perito, o estado de conservação do imóvel, é péssimo, principalmente por tratar-se de um imóvel com 23 anos de existência que não teve neste período a devida manutenção.

Apresenta fotos do local.

Também, não foi levado em conta pelo Perito, que conforme ordem judicial, as construções clandestinas sobre a faixa de viela, piscina e filtro, deverão ser demolidas.

R= Quanto ao estado de conservação, continuo classificando o imóvel quanto ao seu estado de conservação de razoavelmente bom, muito longe de caracterizá-lo com péssimo.

Quanto aos custos de demolição não terem sido considerados, foram sim, quando da utilização do fator conservação,  $K_2$ .

### 3.1.3- Quanto ao valor do terreno:

Importante esclarecer que a ABNT NBR 14.653-2, em seu item 8.2.1.3.2, afirma que a pesquisa de mercado deve-se utilizar imóveis com características econômicas, físicas e de localização, similares ao imóvel avaliando. As amostras para comparação dos valores de terreno excedem em muito os exemplos apurados nas imediações do imóvel avaliando.

R= Em que pese o respeito às amostras apresentadas pelo Sr. Assistente Técnico, pois são divergências de opiniões e amostras, mantenho as amostras colhidas em meu Laudo, uma vez que seguem as normas citadas e classifico como em regiões circunvizinhas, além do Sr. Assistente não ter levado em consideração, a localização deste imóvel, em avenida, tornando seu valor ligeiramente maior. Portanto, nada a retificar.

### 3.1.4- Quanto ao valor de BDI:

O fator de BDI/COM. refere aos benefícios e despesas incidentes sobre o custo direto da construção. No caso em questão, foi usado como fator de comercialização de 1,40 para o imóvel do Jardim Santana e de 1,80 para o imóvel do Parque São Quirino. Vale ressaltar que não houve qualquer justificativa para se arbitrar valores de BDI diferentes para avaliações contemporâneas.

R= O fator BDI/COM., refere-se aos Benefícios e Despesas Indiretas, sobre o custo direto da construção (BDI) adotado, ou seja, um custo administrativo de obra, que no mercado é usualmente adotado em torno de 20,00 a 25,00% e o fator COM. é o fator de comercialização, ou seja, lucro e taxas incidentes sobre a transação. No caso do Jardim Santana, foi utilizado apenas 20,00% em face da desvalorização do imóvel pelos problemas já citados, ou seja, estado atual para venda e desvalorização devido ao refazimento das obras invadidas à servidão de passagem, fator adotado então, em  $K_4 = 1,40$ , bem como retração de mercado, neste caso. E no caso do Parque São Quirino, adotado um fator em torno de 50,00%, pois não possui essa desvalorização, adotado um  $K_4 = 1,80$ . Portanto nada a retificar.

### 3.1.5- Quanto à depreciação do imóvel:

Como já demonstrado no tópico 3.1.2, o estado de conservação do imóvel é péssimo, necessitando de reparos que variam desde simples e de alto custo, demolição de piscina e troca de pisos. Vale ressaltar que o custo de demolição da piscina – construção clandestina na faixa de viela sanitária, não foi levada em conta pelo Perito na hora de avaliar o imóvel.

Ademais o laudo oficial não define, através do método científico – o motivo pelo qual se optou por um fator 0,85 referente ao estado do imóvel, sendo que este fator não condiz com a realidade mostrada nas imagens do tópico 3.1.2.

Para apresentar um fator que considera o estado real da conservação, com a idade e vida útil, normalmente se utiliza o cálculo da depreciação do imóvel pelo método de ROSS HEIDECHE.

R= Primeiramente devo salientar novamente que não considero o estado de conservação do imóvel, de péssimo, e sim de razoavelmente bom, o que diferencia sobremaneira o fator utilizado pelo Assistente, uma vez que ao invés de adotar o método científico adotado, utilizou um valor aproximado para as obras de recuperação e manutenção de cada imóvel, ou seja, 15,00% do valor do imóvel, o que me parece mais razoável, ou seja,  $K_2 = 0,85$ . Portanto, nada a retificar.

### 3.1.6- Da Avaliação:

Aplicando os fatores apresentados, o Assistente Técnico conclui que o seu valor para este imóvel será de R\$ 564.705,54.

R= Retificando os cálculos apresentados em meu Laudo, ou seja:

Área do imóvel regularizada	=	199,00 m <sup>2</sup>
Área de lazer a regularizar	=	38,24 m <sup>2</sup>
Área de piscina a regularizar	=	23,02 m <sup>2</sup>
Área total a regularizar	=	61,26 m <sup>2</sup>

Teremos:

$$V_1 = 297.237,00$$

$$V_2 = R\$ 1.582,09/m^2 \times (199,00 m^2 \times 0,85 + 61,26 m^2 \times 0,80 \times 0,85) \times 1,40$$

$$V_2 = R\$ 466.921,00$$

$$V = V_1 + V_2$$

$$V = R\$ 764.158,00$$

3.1.7- Da Comparação Direta:

A comparação direta é a melhor forma de se comprovar a exatidão de uma avaliação, conforme a NBR 14.653-2.

R= A norma NBR citada, indica neste caso, pelo menos 05 amostras comparativas e não apenas 01. Portanto nada a retificar.

3.2- Quanto ao imóvel da Rua Ermênio de Oliveira Penteadó, n° 338:

3.2.1- Do estado de conservação:

R= Quanto à observação o estado de conservação nada a esclarecer.

3.2.2- Quanto ao valor do terreno:

R= O Assistente Técnico apresenta um valor de R\$ 211.844,16 extremamente perto do valor encontrado no Laudo Pericial de R\$ 215.689,50, portanto, nada a retificar.

3.2.3- Quanto ao valor de BDI:

R= Idem ao item 3.1.4.

3.2.4- Quanto à depreciação do imóvel:

R= Respondido no item 3.1.4 e adotado neste caso depreciação em torno de 10,00% do valor do imóvel, ou seja,  $K_2 = 0,90$ . Portanto, nada a retificar.

3.2.5- Da avaliação:

Em que pese o respeito ao trabalho do Sr. Assistente Técnico, como explicado nos itens anteriores, ratifico o valor encontrado em meu Laudo, ou seja, R\$ 617.873,20.

3.2.6- Da comparação direta:

R= Idem ao item 3.1.7.

03- CONCLUSÃO:

Conforme esclarecido nos itens anteriores, retifico o valor do imóvel, sito à Avenida Lafayette de Arruda Camargo, n ° 667, Jardim Santana – Campinas/SP, para R\$ 764.158,00 (setecentos e sessenta e quatro mil cento e cinquenta e oito reais), valor este real de mercado atual, e ratifico o valor do imóvel, sito à Rua Ermênio de Oliveira Penteado, n ° 338, Parque São Quirino – Campinas/SP, em R\$ 617.873,20 (seiscentos e dezessete mil oitocentos e setenta e três reais e vinte centavos).

04- RESPOSTAS AOS QUESITOS SUPLEMENTARES:

4.1- Pelo Autor (fls.1.130 dos autos):

01- Mesmo ante as fotografias dos imóveis trazidas pelo assistente, Vossa Senhoria mantém a afirmação de que os imóveis estão em estado de conservação “razoavelmente bom”? Fundamente.

R= Sim considero em estado razoavelmente bom.

1.1- Pelas fotografias, os imóveis precisam de reparos?

R= Sim necessitam de reparos.

1.2- A demolição das construções clandestinas na faixa de viela são reparos simples ou relevantes?



R= Entre simples e relevantes.

02- Vossa Senhoria reconhece que em verdade a área a regularizar é 61,26 m<sup>2</sup>, ao invés de 92 m<sup>2</sup>?

R= Sim reconheço ver item 3.1.1.

03- Fundamente, pelo método científico, porque o valor do BDI para os imóveis foi de 1.4 e 1.8 respectivamente?

R= Respondido nos itens 3.1.4 e 3.2.3.

3.1- Porque foram utilizados valores de BDI - que é um fator de mercado - diferentes para os imóveis avaliados contemporaneamente? Explique.

R= Respondido nos itens 3.1.4 e 3.2.3.

04- A ABNT 14.653-1, no item 8.2.1.3.2 afirma que para pesquisa de mercado para fins do método comparativo, as amostras devem ter as características econômicas, físicas e de localização?

R= Sim.

4.1- No tocante as características das amostras auferidas pelo assistente técnico, estas refletem melhor as características econômicas, físicas e de localização dos imóveis avaliados?

R= Não, pontos de vistas das amostras, são divergentes.

4.2- Em caso negativo, aponte quais as características das amostras colhidas por Vossa Senhoria são mais semelhantes que as colhidas pelo assistente técnico?

R= Como são opiniões divergentes, neste caso prevaleceu a minha.

05- Fundamente, pelo método científico, porque foi adotado um fator de 0,85 para o fator conservação?

5.1- Porque não se utilizou do método ROSS-HEIDECKE para se calcular o fator de depreciação?

R= Resposta no item 3.1.5.

06- Qual o valor estimado para o cumprimento da decisão de fls. 113, ou seja, para demolição das construções na faixa de viela sanitária (piscina e filtro)?

R= Resposta no item Avaliação e no item 3.1.5.

6.1- Este valor foi levado em consideração na avaliação do imóvel, já que o eventual arrematante terá que cumprir tal ordem?

R= Sim foi, ver item 3.1.5.

07- A que o Sr. Perito atribui o fato de haver oferta de imóvel na mesma rua, no mesmo sentido, a três imóveis abaixo do imóvel avaliado da Avenida Lafayette, com valor de R\$ 600.000,00, porém com área maior e em melhor estado de conservação?

R= Não fiz avaliação destes imóveis, portanto, nada a atribuir.

7.1- O que justificaria uma avaliação com R\$ 210.000,000 a mais que a referida oferta em imóvel semelhante?

R= Idem anterior.

08- A que o Sr, Perito atribui o fato de haver oferta de imóvel na mesma rua, sentido oposto, a seis imóveis abaixo do imóvel avaliado Rua Ermênio de Oliveira Penteado, porém com área maior e em melhor estado de conservação, com valor anunciado de R\$ 450.000,00?

R= Idem anterior.

8.2- O que justificaria uma avaliação com R\$ 167.000,00 a mais que a referida oferta em imóvel semelhante?

R= Idem anterior.

09- Você concorda com os valores de avaliação apresentados pelo assistente técnico?

R= Não concordo.

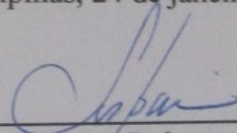
9.1- Em caso negativo, fundamente pelo método científico, os motivos pelos quais não concorda, item por item.

R= Ver itens 3.1 e 3.2 deste Laudo.

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, 24 de janeiro de 2018.



---

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