

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

**PROCESSO N° 1025945-62.2016.8.26.0114**

**ACÃO: Execução de Título Extrajudicial**

**CARLOS ROBERTO SCOMPARI**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que tem como Requerente Condomínio Edifício José Carvalho Miranda, 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.**

## **CRS Engenharia**

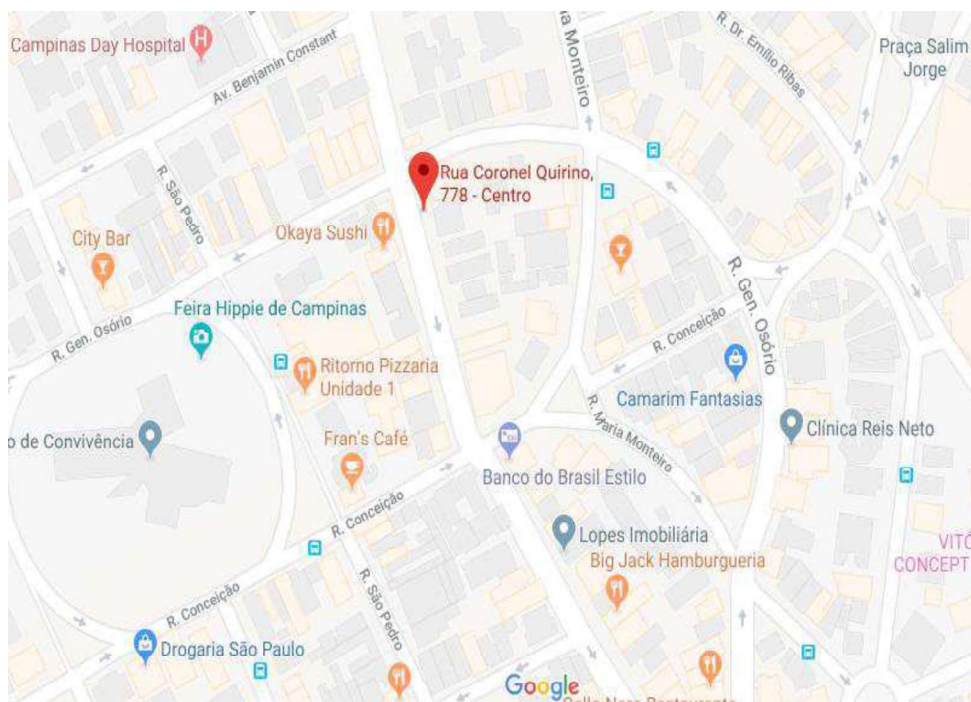
---

### **01- PRELIMINARES**

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Obrigações que tem como Autor Condomínio Edifício José Carvalho Miranda e Requeridos Ruy Hellmeister Novaes – Espólio e outro, sendo que à folha 304 dos autos, se deu a nomeação de perícia avaliatória.

### **02- VISTORIA**

No dia 10 de janeiro de 2019, 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 Coronel Quirino, n ° 778, Cambuí – Campinas/SP, sendo que os ocupantes do imóvel são inquilinos e estavam em viagem de férias, sendo que nos atendeu a zeladora, que forneceu as informações necessárias, e possibilitou as observações do local, como áreas comuns e box de garagem, pois utilizaremos o Método Comparativo de Preços, utilizando amostras no mesmo edifício, devido ao concedido ser de apenas 20 dias.



### **03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO**

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos 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 DOS IMÓVEIS:**

- a) Apartamento n ° 03, localizado no 3 ° andar do Edifício José Carvalho Miranda, à Rua Coronel Quirino, n ° 778, contendo entrada social, sala de jantar, sala de tv, sala de estar com varanda, circulação interna com AE, 03 dormitórios, sendo 01 suíte com closet e banheiro privativo e 02 suítes com AE e banheiros privativos, lavabo, copa, despensa, cozinha com AE e entrada de serviço, área de serviço, quarto de empregada e wc, área útil de 213,7750 m<sup>2</sup> - comum de 57,2792 m<sup>2</sup> - total de 271,0542 m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 49,4805 m<sup>2</sup>, matrícula n ° 99.215 do 1 ° CRIC, em boas condições de uso;
- b) Box de garagem n ° 10, localizado no subsolo do mesmo Edifício, com área útil de 16,00 m<sup>2</sup> - comum de 2,2094 m<sup>2</sup> - total de 18,2094 m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 1,9089 m<sup>2</sup>, conforme matrícula n ° 99.216, do 1 ° CRIC, em boas condições de usos;
- c) Box de garagem n ° 11, localizado no subsolo do mesmo Edifício, com área útil de 16,00 m<sup>2</sup> - comum de 2,2094 m<sup>2</sup> - total de 18,2094 m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 1,9089 m<sup>2</sup>, matrícula n ° 99.217, do 1 ° CRIC, em boas condições de uso.

### 3.2- AVALIAÇÃO:

#### 3.2.1- Dos Imóveis:

Para avaliação dos imóveis 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:

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

Dos imóveis:

$$q_i = \frac{RS1.180.000,00+RS1.200.000,00+RS1.300.000,00+RS1.180.000,00+RS1.180.000,00+RS1.280.000,00+RS1.180.000,00}{7}$$

$$q = R\$ 1.214.285,00$$

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\$ 1.578.571,00

Limite Inferior : R\$ 850.000,00

Homogeneizando:

Considerando atualmente para efeito de garagem, o fator de 5% do valor total do imóvel:

$$V_{10} = R\$ 1.214.285,00 \times \frac{5}{100} \times 0,95$$

$$V_{10} = V_{11} = R\$ 57.678,53$$

Portanto, o valor do apartamento n ° 03 será:

$$V_{03} = R\$ 1.214.285,00 \times 0,95 - 2 \times R\$ 57.678,53$$

$$V_{03} = R\$ 1.038.213,69$$

#### **04- CONCLUSÃO**

- Avalio o apartamento n ° 03, do Edifício José Carvalho Miranda, situado à Rua Coronel Quirino, n ° 778, no Bairro Cambuí – Campinas/SP, matrícula n ° 99.215, do 1 ° CRIC, em R\$ 1.038.213,69 (um milhão trinta e oito mil duzentos e treze reais e sessenta e nove centavos);
- Avalio o box de garagem de n ° 10, situado no subsolo do mesmo Edifício, matrícula n ° 99.216, do 1 ° CRIC, em R\$ 57.678,53 (cinquenta e sete mil seiscentos e setenta e oito reais e cinquenta e três centavos);
- Avalio o box de garagem de n ° 11, situado no subsolo do mesmo Edifício, matrícula n ° 99.217, do 1 ° CRIC, em R\$ 57.678,53 (cinquenta e sete mil seiscentos e setenta e oito reais e cinquenta e três 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, 15 de janeiro de 2019.

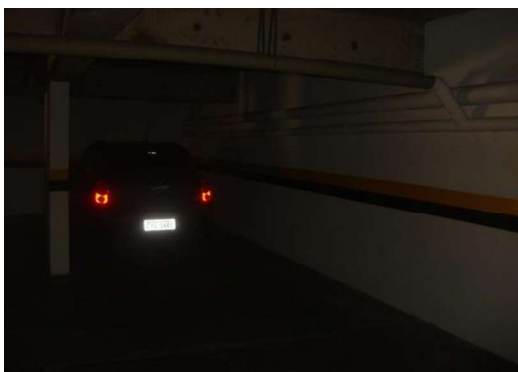
**Eng. Carlos Roberto Scomparin**  
**Perito Judicial CREA 43.211/D**

## ANEXO I

### Vistas da fachada do imóvel



### Vistas do box de garagem n ° 10 e n ° 11



Vista geral das garagens





**ANEXO II**

**PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:**

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:**



**BAIRRO** : Cambuí 6fbdff  
**ENDEREÇO** : Rua Coronel Quirino, 778  
**ÁREA** : 245,00 m<sup>2</sup> (03 suítes, 02 vagas)  
**PREÇO** : R\$ 1.180.000,00  
**FONTE** : Cecília Ap. Nadelicci Tel. (19) 9 9580 0404  
 CRECE 131581-F-SP

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:**



**BAIRRO** : Cambuí AP005572  
**ENDEREÇO** : Rua Coronel Quirino, 778  
**ÁREA** : 245,00 m<sup>2</sup> (03 suítes, 02 vagas)  
**PREÇO** : R\$ 1.200.000,00  
**FONTE** : Off Imóveis Tel. (19) 3307 3777

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:**



BAIRRO : Cambuí AP0052  
 ENDEREÇO : Rua Coronel Quirino, 778  
 ÁREA : 245,00 m<sup>2</sup> (03 suíte, 02 vagas)  
 PREÇO : R\$ 1.300.000,00  
 FONTE : SL Imóveis Tel. (19) 9 9998 9009

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:**

BAIRRO : Cambuí AP002781  
 ENDEREÇO : Rua Coronel Quirino, 778  
 ÁREA : 245,00 m<sup>2</sup> (03 suítes, 02 vagas)  
 PREÇO : R\$ 1.180.000,00  
 FONTE : Zamm Imóveis Tel. (19) 3231 6658

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:**



BAIRRO : Cambuí a2d128  
 ENDEREÇO : Rua Coronel Quirino, 778  
 ÁREA : 245,00 m<sup>2</sup> (03 suítes, 02 vagas)  
 PREÇO : R\$ 1.180.000,00  
 FONTE : Mais Neg. Imob. Tel. (19) 9 8877 5033

## CRS Engenharia

### ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:



**BAIRRO** : Cambuí AP10878  
**ENDEREÇO** : Rua Coronel Quirino, 778  
**ÁREA** : 245,00 m<sup>2</sup> (03 suítes, 02 vagas)  
**PREÇO** : R\$ 1.280.000,00  
**FONTE** : CMB Imóveis Tel. (19) 3202 4111

### ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 07:



**BAIRRO** : Cambuí AP005337  
**ENDEREÇO** : Rua Coronel Quirino, 778  
**ÁREA** : 245,00 m<sup>2</sup> (03 suítes, 02 vagas)  
**PREÇO** : R\$ 1.180.000,00  
**FONTE** : Jubran Kfourri Tel. (19) 3753 3000