

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 1048120-50.2016.8.26.0114

ACÃO: Herança Jacente

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Herança Jacente, que tem como Requerentes Rita de Cássia Vicente de Carvalho de 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.

01- PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação de Herança Jacente - Administração de Herança, que tem como Autores Rita de Cássia Vicente de Carvalho e outro e Requerida Maurina Martins Cutri, sendo que às fls. 848 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóvel.

02- VISTORIA

No dia 07 de junho de 2022, às 11:00 horas, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, situado no Edifício Tamoio, à Rua José Paulino, n.º 1.249, Apartamento 23, Centro - Campinas/SP, sendo que não foi possível adentrar ao apartamento, pois, depois de várias tentativas de marcar a vistoria, conseguimos confirmar nos autos para o dia 07/06, mas no dia marcado, ninguém compareceu ao local, mas com a vistoria ao local, informação na portaria e dos autos, nos foi possível realizar essa avaliação, mesmo porque as amostras colhidas são no mesmo Edifício Tamoio.

03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 30 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

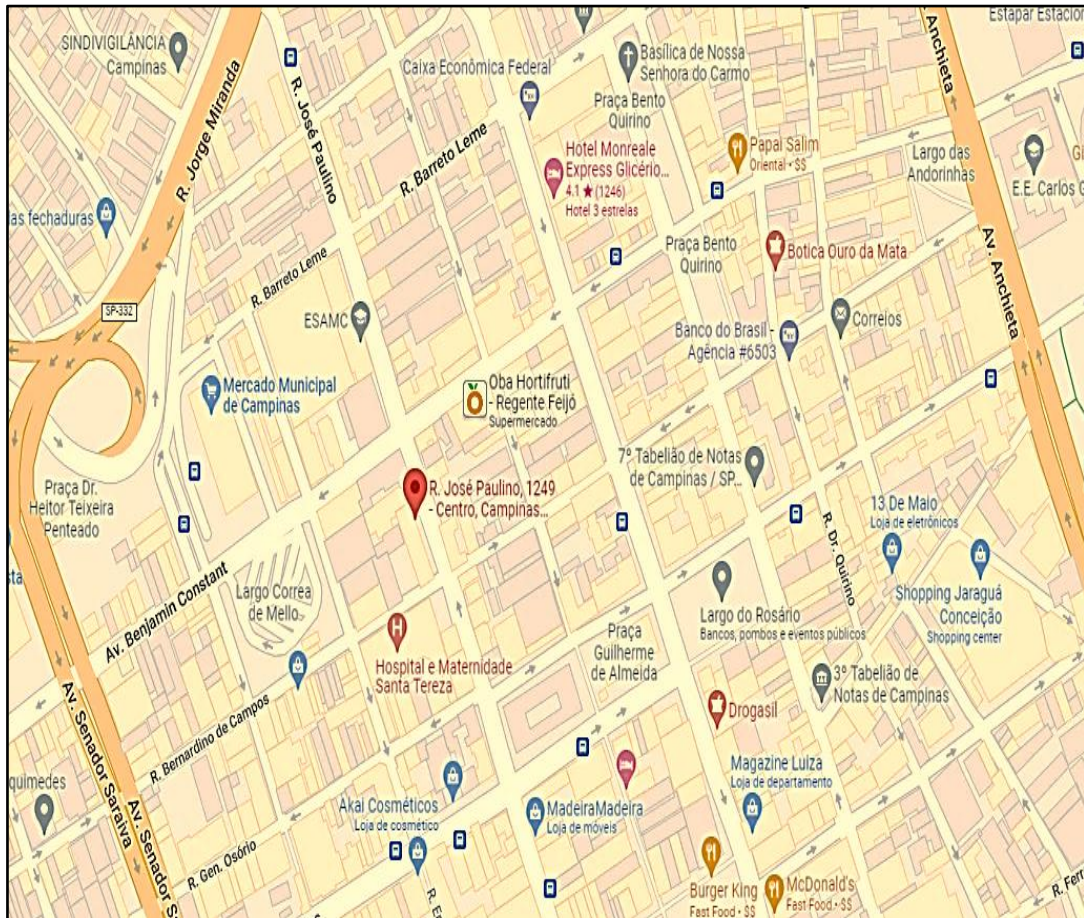
O critério utilizado é o orientado pela NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou seja, Método Evolutivo, Grau de Fundamentação II.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se do Apartamento 23, do 2.º andar do Edifício Tamoio, situado à Rua José Paulino, n.º 1249, Centro de Campinas/SP, contendo sala, dois dormitórios com armários embutidos, banheiro, cozinha, despensa, wc e área de serviço, com área útil de 96,42 m² - área comum de 16,93 m² - área total de 113,35 m² e uma área ideal de terreno de 11,62 m²,

matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 35.522, idade aparente de 40 anos, em estado razoável de conservação.

Localização



3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- 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.

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 5,00 % 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:

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

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.

ANEXO II

Do Imóvel:

$$q = \frac{\text{R}\$320.000,00 + \text{R}\$319.000,00 + \text{R}\$235.000,00 + \text{R}\$265.000,00 + \text{R}\$230.000,00 + \text{R}\$240.000,00 + \text{R}\$260.000,00}{7}$$

$$q = \text{R}\$ 267.000,00$$

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\$ 347.100,00

Limite Inferior : R\$ 186.900,00

Homogeneizando:

$$\text{Fator Fonte } 5\% \quad K_2 = 0,95$$

$$V = \text{R}\$ 267.000,00 \times 0,95$$

$$\mathbf{V = \text{R}\$ 253.650,00}$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, Apartamento n ° 23, do 2 ° andar do Edifício Tamoio, sito à Rua José Paulino, n ° 1249, Centro – Campinas/SP, matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 35.522, em R\$ 253.650,00 (duzentos e cinquenta e três mil seiscientos e cinquenta 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, 08 de junho de 2022.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do Edifício Tamoio



Vista do logradouro



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO : Centro AP289399
 ENDEREÇO : Rua José Paulino, 1249
 ÁREA : 96,00 m² (02 dormitórios, 02 banheiros)
 PREÇO : R\$ 320.000,00
 FONTE : Rede Provectum Tel. (19) 9 8142 5825

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



BAIRRO : Centro AP283592
 ENDEREÇO : Rua José Paulino, 1249
 ÁREA : 96,00 m² (02 dormitórios, 02 banheiros)
 PREÇO : R\$ 319.000,00
 FONTE : Rede Provectum Tel. (19) 9 8142 5825

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



BAIRRO : Centro AP009605
 ENDEREÇO : Rua José Paulino, 1249
 ÁREA : 96,00 m² (02 dormitórios, 02 banheiros, cozinha e despensa com armários)
 PREÇO : R\$ 235.000,00
 FONTE : Off Imóveis Tel. (19) 3307 3777

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO : Centro AP2331
ENDEREÇO : Rua José Paulino, 1249
ÁREA : 96,00 m² (02 dormitórios, 02 banheiros)
PREÇO : R\$ 265.000,00
FONTE : Imob. Porto e Rodrigues Tel. (19) 3231 4433

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO : Centro AP1098
ENDEREÇO : Rua José Paulino, 1249
ÁREA : 96,00 m² (02 dormitórios, 02 banheiros)
PREÇO : R\$ 230.000,00
FONTE : ADO Imob. Tel. (19) 9 9851 9801

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO : Centro AP22823
ENDEREÇO : Rua José Paulino, 1249
ÁREA : 96,00 m² (02 dormitórios, 02 banheiros)
PREÇO : R\$ 240.000,00
FONTE : CMB Imóveis Tel. (19) 3202 4111

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:

BAIRRO : Centro AP231569
ENDEREÇO : Rua José Paulino, 1249
ÁREA : 96,00 m² (02 dormitórios, 02 banheiros)
PREÇO : R\$ 260.000,00
FONTE : Rede Provectum – Lagoa Tel. (19) 3291 7637