

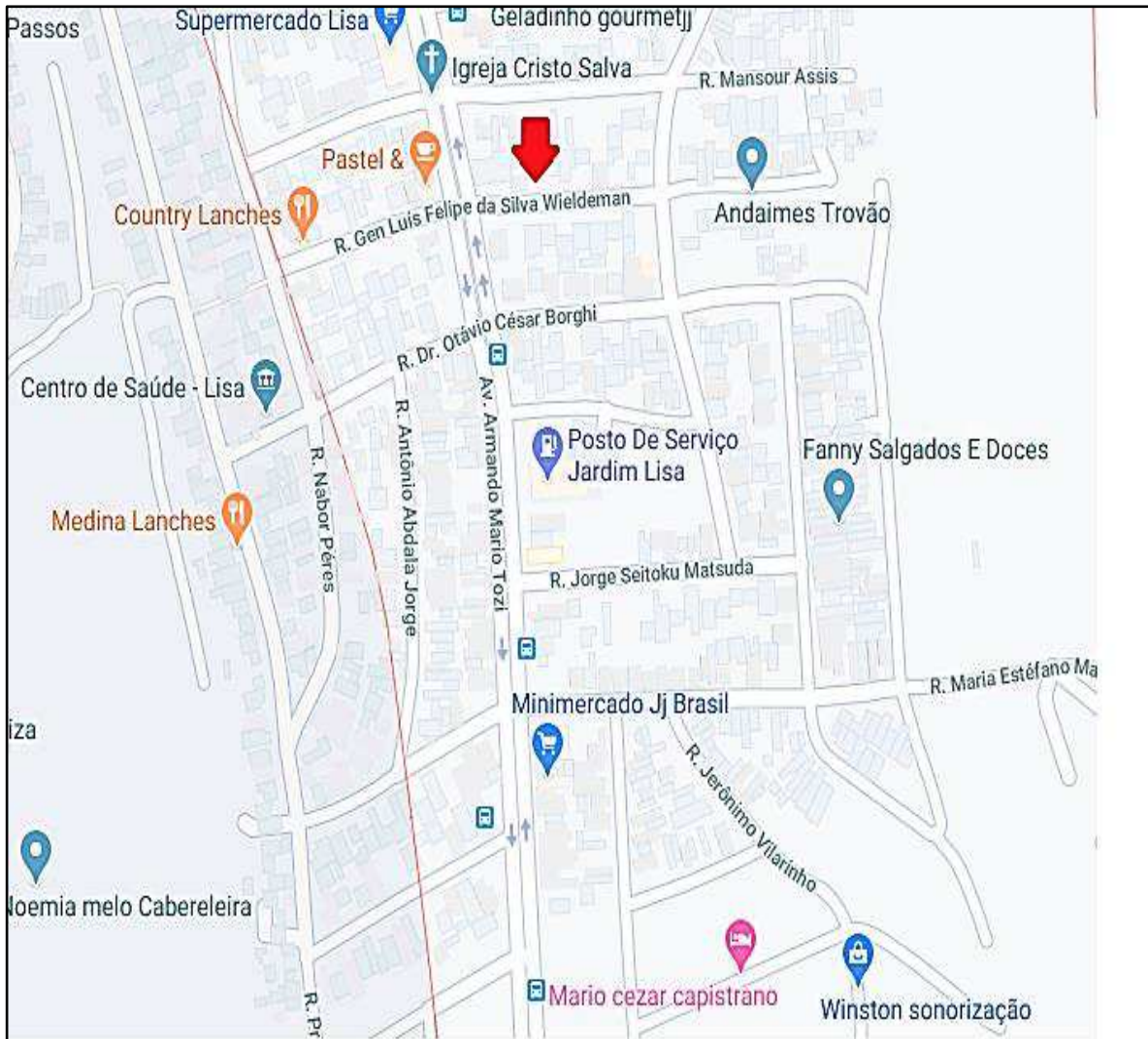
EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 1041664-79.2019.8.26.0114

ACÃO: Carta Precatória

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro,
Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente
qualificado nos autos, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª, para
apresentar complementação de Laudo em avaliação dos imóveis:

- 01- **Lote de terreno de n° 08**, da quadra D, no Jardim Lisa – Campinas/SP, medindo 11,00 metros de frente para a Rua General Luiz Felipe da Silva Wiedemann – 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 11,00 metros nos fundos, encerrando uma área de 253,00 m² onde existe uma construção residencial, não regularizada na Prefeitura Municipal de Campinas e no Cartório de Registro de Imóveis, **portanto obra irregular**, conforme código cartográfico de n° 3343.44.05.0079.00000, contendo um salão na frente, garagem, no superior um salão, sala, cozinha e área de serviço, 03 dormitórios, 02 banheiros e uma pequena piscina nos fundos, com área construída não regularizada aproximada de 200,00 m² em bom estado de conservação, localizada na Rua General Luiz Felipe da Silva Wiedemann, n° 333, Jardim Lisa – Campinas/SP.



1.1- AVALIAÇÃO:

1.1.1- Do Imóvel 01:

Para avaliação do imóvel 01 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.

1.2.1- Análise dos elementos pesquisados.

1.2.1.a- Tratamento dado à pesquisa.

1.2.1.b- Fator de oferta.

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

1.2.1.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:

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

1.2.1.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.

1.2.1.e- Fórmula para Avaliação.

ANEXO II

Do Imóvel 01:

$$q = \frac{\text{R\$}2.608,00 + \text{R\$}1.817,00 + \text{R\$}3.000,00 + \text{R\$}2.000,00 + \text{R\$}2.026,00 + \text{R\$}1.362,00}{6}$$

$$q = \text{R\$ } 2.135,50/\text{m}^2$$

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: $\text{R\$ } 2.776,00/\text{m}^2$

Limite Inferior : $\text{R\$ } 1.495,00/\text{m}^2$

Homogeneizando:

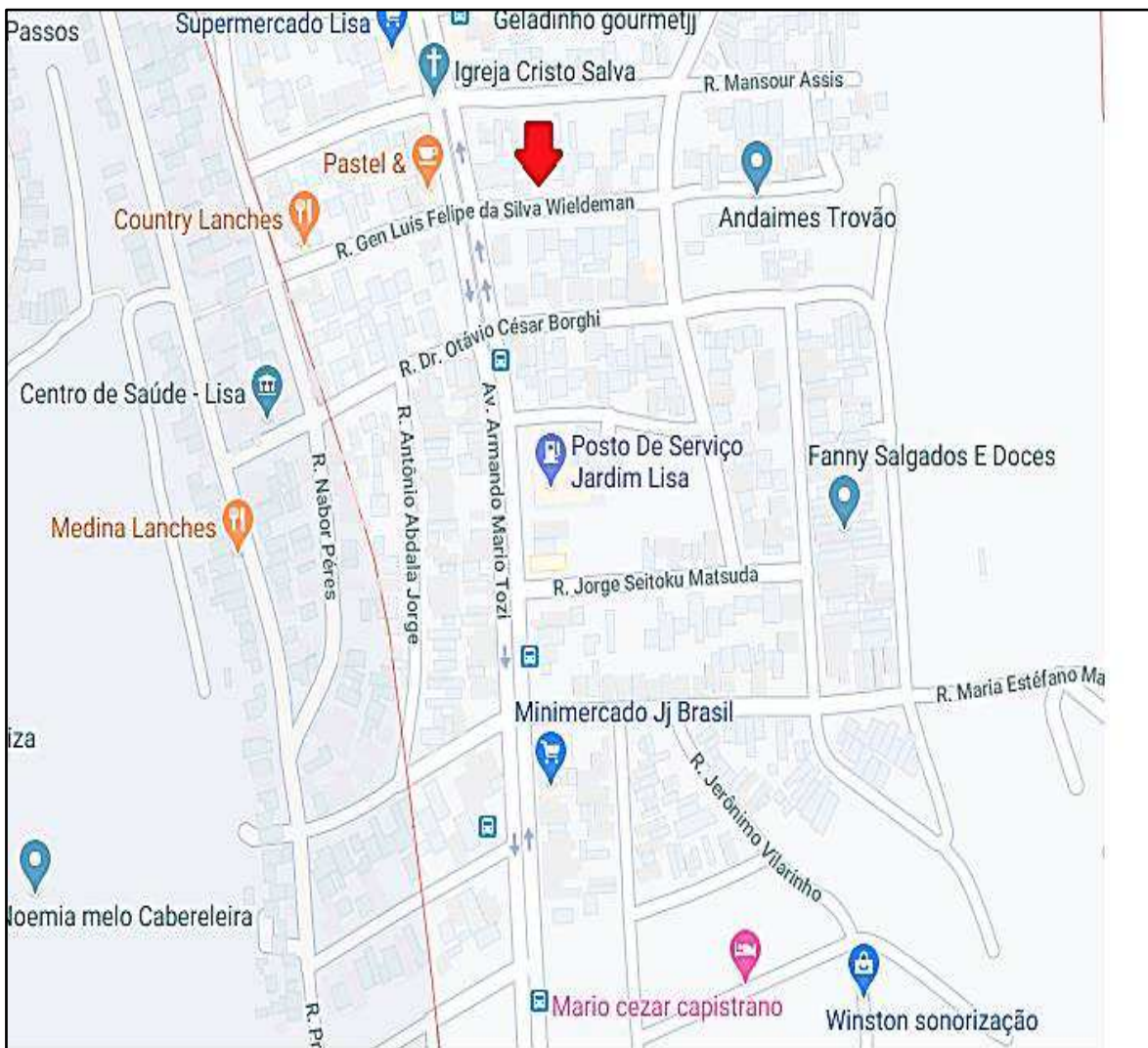
Adotando coeficiente de depreciação (imóvel irregular) $K_2 = 0,10$.

$$V_1 = \text{R\$ } 2.112,75/\text{m}^2 \times 210,00 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$\underline{V_1 = \text{R\$ } 399.309,75}$$

- 02- **Lote de terreno de n ° 02**, da quadra D, medindo 11,00 metros de frente para a Rua General Luiz Felipe da Silva Weildemann, n ° 397, Jardim Lisa – Campinas/SP, 23,00 metros da frente aos fundos e 11,00 metros nos fundos e área em aclave de 253,00 m², onde existe uma construção residencial, não regularizada na Prefeitura Municipal de Campinas e no Cartório de Registro de Imóveis, **portanto, irregular**, conforme código cartográfico n ° 3343.44.05.0013.00000, contendo um barracão coberto de telhas de amianto, em condição desprezível, nos fundos uma residência com sala, cozinha, área de serviço, 02

dormitórios, 02 banheiros e um pequeno cômodo no piso superior, escadas para o pavimento inferior e outra para o pavimento superior (inacabado), com área construída irregular de 72,00 m², sem acabamentos e em condições sofríveis.



Utilizando o Método dos Custos de Edificação:

Padrão : Residencial padrão popular.
 Mês de Referência : Março/2020 R\$ 1.440,09/m²
 Fator Conservação adotado : K₂ = 0,60
 Fator Depreciação (obra irregular) : K₃ = 0,90

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 112.552,11 \text{ (1ª avaliação)}$$

$$V_2 = \text{R\$ } 112.552,11 + \text{R\$ } 1.440,09/\text{m}^2 \times 72,00 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 0,90$$

$$\underline{\underline{V_2 = \text{R\$ } 168.542,80}}$$

Campinas, 02 de junho de 2020.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel 01
(Rua General Luiz Felipe da Silva Weidemann, n º 333)



Vistada do logradouro



Vistas da fachada do imóvel 02
(Rua General Luiz Felipe da Silva Weidemann, n º 397)



ANEXO II**PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:****ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:**

BAIRRO : Jardim Lisa CA274982
ENDEREÇO : Rua Nabor Peres. 751
ÁREA : 115,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 300.000,00 R\$ 2.608,00/m²
FONTE : Provectum Imóveis Tel. (19) 3112 1511

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:

BAIRRO : Jardim Lisa CA193465
ENDEREÇO : próximo ao terminal de ônibus
ÁREA : 175,00 m² (03 dormitórios, 03 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 318.000,00 R\$ 1.817,00/m²
FONTE : Provectum Imóveis Tel. (19) 3112 1511

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:

BAIRRO : Jardim Lisa 10
ENDEREÇO : Rua Maria Estefano Malelff Lisa
ÁREA : 100,00 m² (03 dormitórios, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 300.000,00 R\$ 3.000,00/m²
FONTE : Imob. Avenida Campinas Tel. (19) 3221 1044

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO	: Jardim Liliza	CA031166
ENDEREÇO	: Rua Maria Benedita de Azevedo Souza, 101	
ÁREA	: 150,00 m ² (03 dormitórios, 03 vagas)	
PREÇO	: R\$ 300.000,00	R\$ 2.000,00/m ²
FONTE	: JB Imóveis	Tel. (19) 3781 6464

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO	: Jardim Lisa	CA234577
ENDEREÇO	: Rua Eduardo Conceição de Souza, 111	
ÁREA	: 185,00 m ² (03 dormitórios, 02 vagas)	
PREÇO	: R\$ 374.900,00	R\$ 2.026,00/m ²
FONTE	: Provectum Imóveis	Tel. (19) 3112 1511

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO	: Jardim Lisa	CA003966
ENDEREÇO	: Rua Armando Tozz, 1238	
ÁREA	: 160,00 m ² (02 dormitórios, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 218.000,00	R\$ 1.362,00/m ²
FONTE	: Zelo Imóveis	Tel. (19) 3736 3377