

EXCELENTÍSSIMO(A) Sr.(A) Dr.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DE
HORTOLÂNDIA - SP

PROCESSO N° 0001422-75.2018.8.26.0229

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro,
Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente
qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como
Requerentes Entre Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 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 Cumprimento de Sentença – Interpretação/Revisão de Contrato, que tem como Autores Entre Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro e Requeridos Sara dos Santos Cristino e outro, sendo que á fl. 93 dos autos, deu-se a nomeação de Perícia Técnica Avaliatória.

02- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

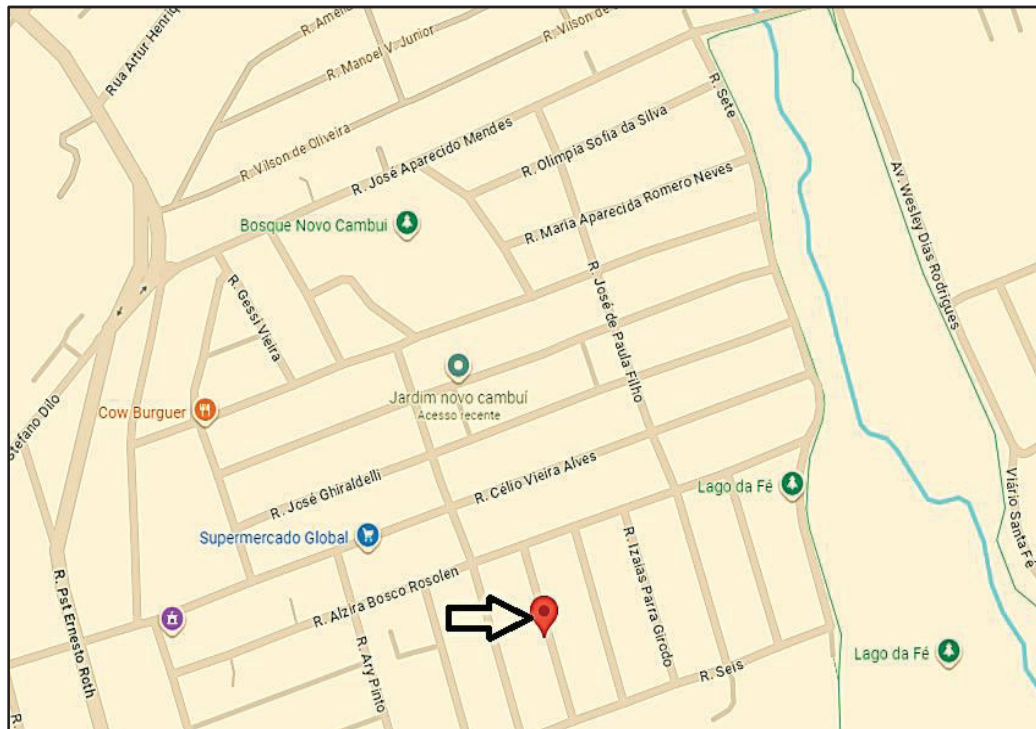
Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 30 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

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

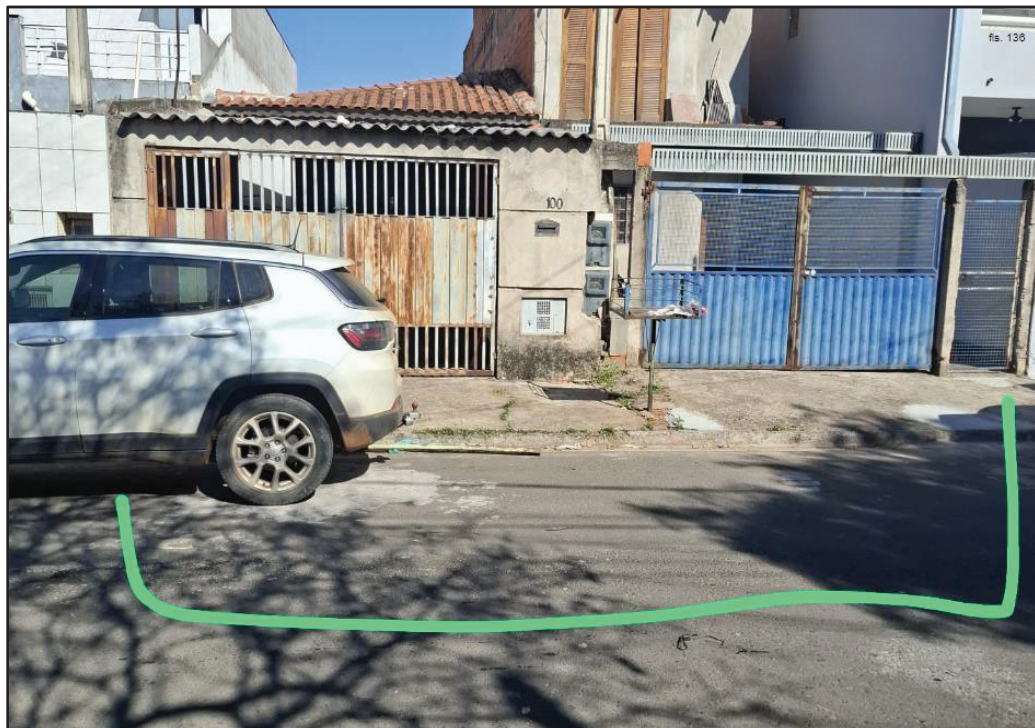
02.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Em lote de terreno de n ° 29, da Quadra E, do Loteamento Jardim das Figueiras II – Hortolândia/SP, com frente para a Rua Marcel de Oliveira, n ° 100, medindo 10,00 metros e 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e área total de terreno de 250,00 m ², matriculado no CRI de Sumaré, sob n ° 138.059, foram edificadas 02 residências, com abrigo pra auto, sala, 03 dormitórios e 02 banheiros, copa/cozinha e área de serviço, com área total de 239,70 m ², padrão popular, faltando acabamentos finais, sem matrícula no Cartório de Registro.

LOCALIZAÇÃO



VISTAS DA FACHADA DO IMÓVEL





VISTA DO LOGRADOURO



02.2- AVALIAÇÃO:

02.2.1-Do Imóvel

$$A_c = 239,70m^2$$

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.

02.2.2-Análise dos elementos pesquisados.

02.2.2.a- Tratamento dado à pesquisa.

02.2.2.b- Fator de oferta.

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

02.2.2.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

02.2.2.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.

02.2.2.e- Fórmula para Avaliação.

ANEXO I

$$q = \frac{R\$3.333,00 + R\$3.360,00 + R\$3.040,00 + R\$3.271,00 + R\$2.621,00 + R\$3.231,00}{6}$$

$$q = R\$ 3.142,60/m^2$$

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\$ 4.085,00/m²

Limite Inferior : R\$ 2.199,00/m²

Fator Oferta = 10%

K = 0,90

Depreciação – falta acabamento

K₂ = 0,80

Fator Regularização = 10%

K₃ = 0,90

Homogeneizando:

$$V = R\$ 3.142,60/m^2 \times 239,70 m^2 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,90$$

$$\boxed{V = R\$ 488.126,20}$$

* Como no Lote de Terreno n ° 29, da Quadra E, à Rua Marcel de Oliveira, n ° 100, foram edificados dois imóveis residenciais com área construídas de cada um de 119,85 m ², no valor de R\$ 244.063,10 (duzentos e quarenta e quatro mil sessenta e três reais e dez centavos) para cada imóvel, e para a área construída total de 239,70 m ², conforme Certidão de IPTU à fl. 135 dos autos, valor da área total é de R\$ 488.126,20 (quatrocentos e oitenta e oito mil cento e vinte e seis reais e vinte centavos).

02.3- CONCLUSÃO

Avalio o Lote de Terreno n ° 29, da Quadra E, à Rua Marcel de Oliveira, n ° 100 – Jardim das Figueiras II – Hortolândia/SP, Matrícula n ° 138.059, do CRI de Sumaré e suas benfeitorias, duas residências, com área total construída de 239,70 m ², no valor total de R\$ 488.126,20 (quatrocentos e oitenta e oito mil cento e vinte e seis reais e vinte centavos) e como são dois imóveis residenciais neste mesmo lote, com área construída de 119,85 m ² (não regularizadas no CRI), no valor de R\$ 244.063,10 (duzentos e quarenta e quatro mil sessenta e três reais e dez centavos) para cada um dos imóveis.

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.

Hortolândia, 29 de janeiro de 2026.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 01:



BAIRRO : Jd. das Figueiras II CA008687
ENDEREÇO : Rua Sebastião Reis Souza, 185
ÁREA : 99,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 330.000,00 **R\$ 3.333,00/m²**
FONTE : Swiss House Neg. Imob. Tel. (19) 3278 3131
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-jardim-das-figueiras-ii-hortolandia-sp-99m2-id-2853634316/?source=ranking%2Crp>

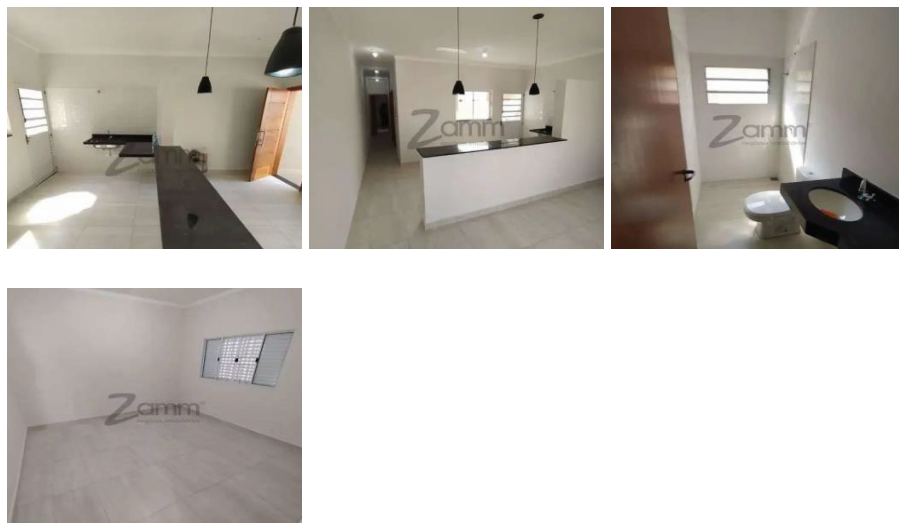
ELEMENTO COMPARATIVO N º. 02:



CRS Engenharia

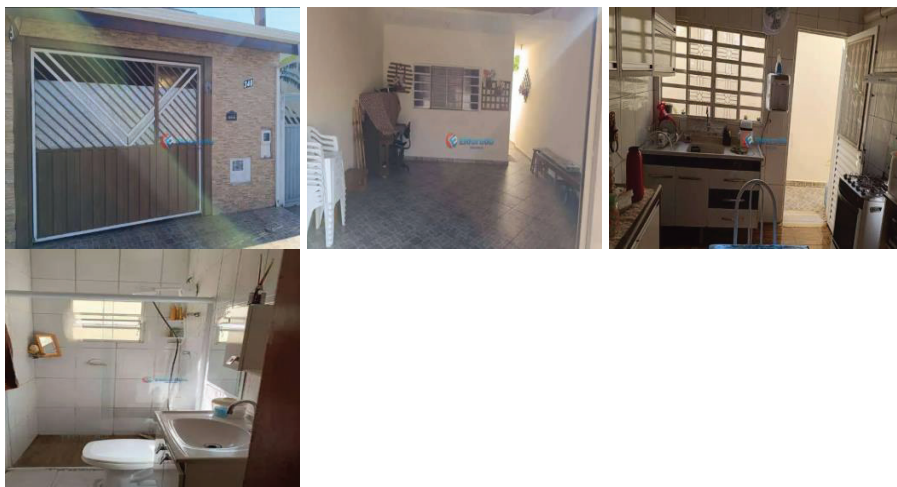
BAIRRO : Jd. das Figueiras II 108
 ENDEREÇO : Rua Três, 38
 ÁREA : 125,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 02 vagas)
 PREÇO : R\$ 420.000,00 **R\$ 3.360,00/m²**
 FONTE : Perfeito Imóveis Tel. (19) 9 8331 0025
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-copa-jardim-das-figueiras-ii-hortolandia-sp-125m2-id-2765470023/?source=ranking%2Crp>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:



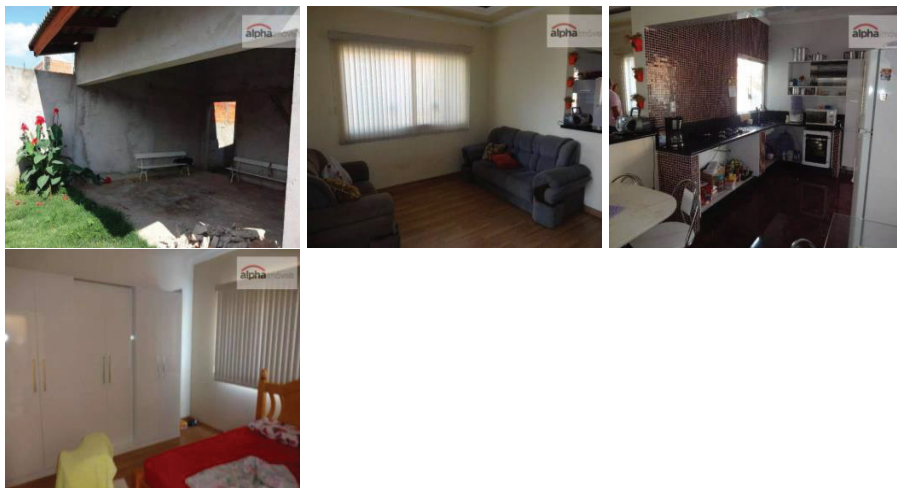
BAIRRO : Jd. das Figueiras II CA0408
 ENDEREÇO : Rua Marcel de Oliveira
 ÁREA : 125,00 m² (02 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 banheiros, quintal, AS)
 PREÇO : R\$ 380.000,00 **R\$ 3.040,00/m²**
 FONTE : Mibe Neg. Imobiliários Tel. (19) 9 8881 7144
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-hortolandia-jardim-das-figueiras-ii-125m2-RS380000/id-30419636/>

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 04:



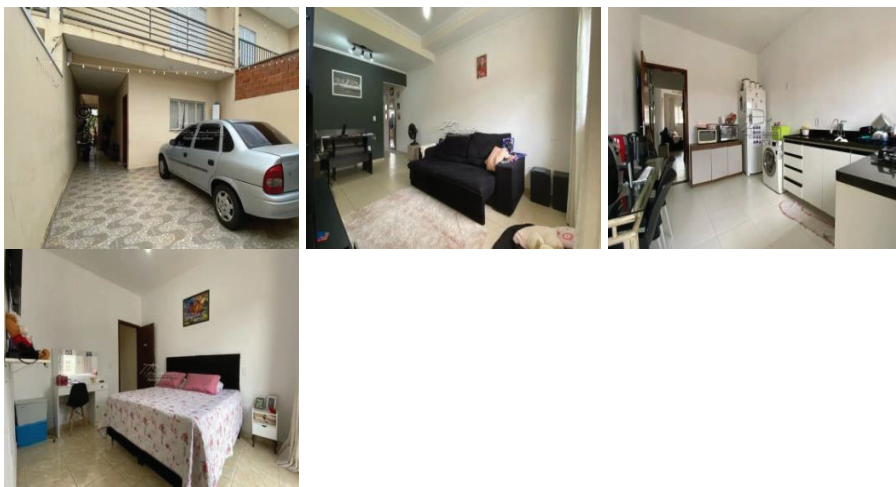
BAIRRO : Jd. das Figueiras I CA26808
 ENDEREÇO : Rua Alzira Bosco Rosolen, 340
 ÁREA : 107,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 02 vagas, área churrasqueira)
 PREÇO : R\$ 350.000,00 **R\$ 3.271,00/m²**
 FONTE : Eldorado Imóveis Tel. (19) 9 9448 6472
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-hortolandia-jardim-das-figueiras-i-125m2-RS350000/id-30663508/>

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 05:



BAIRRO : Jd. das Figueiras I CA4792-ALH
 ÁREA : 145,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
 PREÇO : R\$ 380.000,00 **R\$ 2.621,00/m²**
 FONTE : Alpha Imóveis Tel. (19) 9 8250 8916
<https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-hortolandia-3-quartos-145-m/CA4792-ALH>

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 06:



BAIRRO : Jd. das Oliveiras II CA00772
ENDEREÇO : Rua Izaías Parra Girodo, 183
ÁREA : 130,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 banheiros, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 420.000,00 **R\$ 3.231,00/m²**
FONTE : Life Imóveis Tel. (19) 3887 4323

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-cozinha-jardim-das-figueiras-ii-hortolandia-sp-130m2-id-2866805864/?source=ranking%2Crp>

ANEXO II

	MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA PROFESSORA CELINA FRANCESCONI CUNHA, 100 - CEP 13184-782 - JARDIM METROPOLITAN - FONE (19) 3935-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS	Nº. 135
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 21112/2025		
Número do Processo: / Interessado: Internet		
MUNICÍPIO		
Certifica que compulsados os registros constantes no sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de cálculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo relacionados:		
Inscrição 01.03.030.0362.001 IdFísico 99999 Situação: Ativo		
Empreendimento	Bloco Torre	
Pavimento	Apartamento	
Gleba		
Local do Imóvel 13187-254 - RUA MARCEL DE OLIVEIRA, 100		
Bairro JARDIM DAS FIGUEIRAS II	Quadra: E	Lote: 29
Exercício de Lançamento 2025		
Área Terreno 250.00	Valor Venal Territorial	77.780,36
Área Edificada 239.70	Valor Venal Predial	209.109,49
	Valor Venal Excesso	0,00
	Valor Venal Imóvel	286.889,85
HORTOLÂNDIA, 15 de Agosto de 2025 Esta Certidão é válida até: 31/12/2025		
Data Geração: 04/08/2025		Data Emissão: 15/08/2025
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www2.hortolandia.sp.gov.br/		
Identificação 233569		
Número da Certidão: 21112/2025		Chave validação: RZDOC-LSEGI
Controle: 89003		