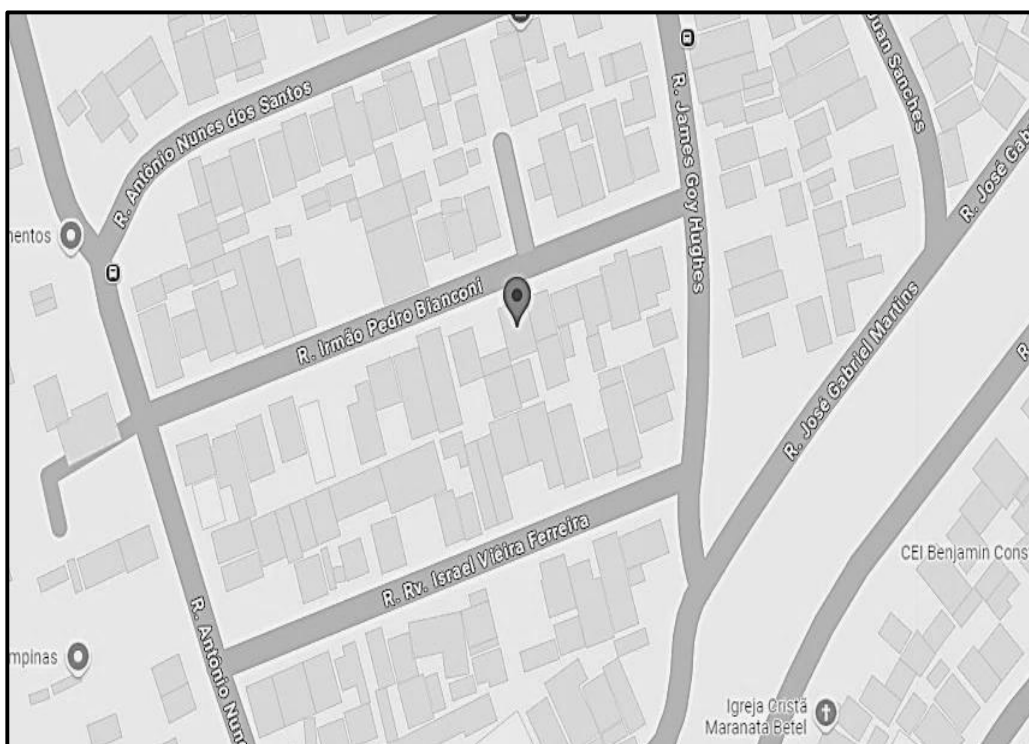


crsconstrutora@yahoo.com.br Fone (19) 3561 3911

contendo abrigo para 04 autos (no térreo), sala/tv, copa/cozinha, área de serviço, escada; e no superior 03 dormitórios com 01 suíte, 02 banheiros e sacada, com área construída de 288,83 m², com idade de 40 anos e idade aparente de 20 anos, em estado razoável de conservação.

LOCALIZAÇÃO



3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel $A_c = 288,83 \text{ m}^2$

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.

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.

ANEXO II

$$q = \frac{\text{R\$}3.587,00 + \text{R\$}4.167,00 + \text{R\$}4.750,00 + \text{R\$}3.620,00 + \text{R\$}3.421,00 + \text{R\$}4.378,00 + \text{R\$}3.506,00 + \text{R\$}3.698,00}{8}$$

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 Inferior : R\$ 2.723,00/m²

Fator Oferta	10%	$K_1 = 0,90$
Fator Depr.	2%	$K_2 = 0,98$ (1984)
(IPTU = 0,68)		

Homogeneizando:

$$V = \text{R\$ } 3.890,80/\text{m}^2 \times 288,83 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,98$$

V = R\$ 991.173,75

- Nota-se que pela Amostra n ° 02, o imóvel avaliando está sendo anunciado por R\$ 1.200.000,00, sem considerar o Fator Oferta e o Fator Depreciação, o que o torna dentro da faixa de avaliação (certidão de IPTU em anexo).

04- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel residencial, sito à Rua Irmão Pedro Biancone, n ° 65, Jardim Pacaembu – Campinas/SP, Matrícula n ° 179.873, do 3 ° CRIC e Código Cartográfico n ° 3413.24.59.0176.01001, em R\$ 991.173,75 (novecentos e noventa e um mil cento e setenta e três reais e setenta e cinco 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, 14 de março de 2025.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel



Vistas do logradouro



ANEXO II

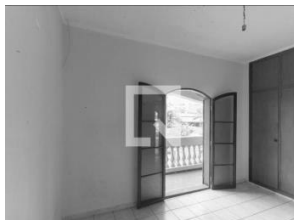
PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS :

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO : Jd. Pacaembu **CA1074**
ÁREA : 184,00 m² (03 dormitórios, seno 01 suíte, 02 banheiros, 01 salão nos fundos com banheiro, AS, quintal pequeno)
PREÇO : R\$ 600.000,00 $R\$ 3.261,00/m^2 \times 1,1(f. \text{ área}) = R\$ 3.587,00/m^2$
FONTE : Bancoimóvel **Tel. (19) 515 2800**
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-pacaembu-campinas-sp-184m2-id-2765097177/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



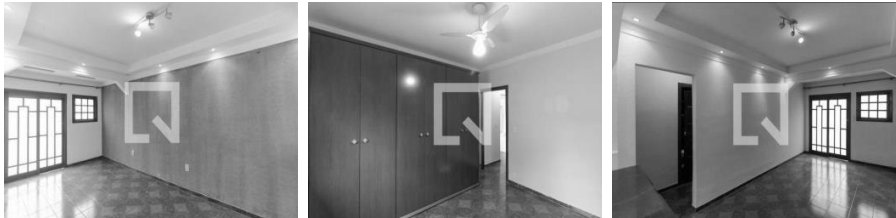
BAIRRO : Jd. Pacaembu **S893874159**
ENDEREÇO : Rua Irmão Pedro Biancone, 65
ÁREA : 288,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 banheiros, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 1.200.000,00 $R\$ 4.167,00/m^2$
FONTE : Quinto Andar **Tel. 4020 1955**
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-interlagos-3-quartos-288-m-3007622434.html>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:


BAIRRO : Jd. Pacaembu CA13575
ENDEREÇO : Rua Reverendo Israel Vieira Ferreira, 65
ÁREA : 200,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 banheiros, 03 vagas, lavanderia, jd. inverno, AS)
PREÇO : R\$ 950.000,00 R\$ 4.750,00/m²
FONTE : Pleno Imóveis Tel. (19) 3387 8533
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-pacaembu-bairros-campinas-com-garagem-200m2-venda-R\\$950000-id-2673188984/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-pacaembu-bairros-campinas-com-garagem-200m2-venda-R$950000-id-2673188984/)

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:


BAIRRO : Jd. do Vovô CA01086
ENDEREÇO : Rua Reverendo Miguel Rizzo Jr. 251
ÁREA : 163,00 m² (02 dormitórios, 03 salas amplas, 01 banheiro, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 590.000,00 R\$ 3.620,00/m²
FONTE : FX7 Imóveis Tel. (19) 9 9280 2805
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-regiao-do-jardim-aurelia-com-2-quartos-2987040464.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_estadosp

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:


BAIRRO : Jd. do Vovô **S893987115**
ENDEREÇO : Rua José Ferreira Filho
ÁREA : 190,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, quintal amplo, edícula com 02 cômodos)
PREÇO : R\$ 650.000,00 **R\$ 3.421,00/m²**
FONTE : Quinto Andar **Tel. 4020 1955**
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-interlagos-3-quartos-190-m-3000831182.html>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:


BAIRRO : Jd. do Vovô **CA016169**
ENDEREÇO : Rua Padre Bertoni, 151, próximo Padaria São Judas
ÁREA : 217,00 (03 dormitórios, 01 suíte, cozinha planejada, 02 banheiros, 05 vagas sendo 02 cobertas, lavanderia, despensa)
PREÇO : R\$ 950.000,00 **R\$ 4.378,00/m²**
FONTE : Off Imóveis **Tel. (19) 3203 0001**
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-jardim-do-vovo-2985687307.html>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:


BAIRRO : Jd. do Vovô CA1305
ENDEREÇO : Av. Padre Gaspar Bertoni
ÁREA : 271,00m² (03 dormitórios, 01 suíte, 03 banheiros, 05 vagas, AS, Depósito, quintal)
PREÇO : R\$ 950.000,00 R\$ 3.506,00/m²
FONTE : MS Imóveis Tel. (19) 3253 2027
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-do-vovo-bairros-campinas-com-garagem-271m2-venda-RS950000-id-2710611340/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:


BAIRRO : Jd. Interlagos CA009502
ENDEREÇO : Rua Santa Filomena, 88
ÁREA : 162,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 banheiros, 02 vagas, cozinha com coifa, AS, edícula)
PREÇO : R\$ 599.000,00 R\$ 3.698,00/m²
FONTE : Start Imóveis Tel. (19) 3705 9555
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-interlagos-bairros-campinas-com-garagem-162m2-venda-RS599000-id-2765068250/>

ANEXO III

Prefeitura Municipal de Campinas

11/03/2025 15:15:56

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2025 (Exercício)

Identificação do Imóvel

Cód. Cartográfico: 3413.24.59.0176.01001
Tipo Lote: PREDIAL
Uso do Imóvel: 2 - Residencial
Cód. Anterior: 02-042079191
LOCALIZAÇÃO
Quarteirão/Quadra: 02746-C
Lote/Sublote: 021-
Logradouro: RUA IRMÃO PEDRO BIANCONI
Número: 65
Complemento:
Bairro/Loteamento: JARDIM PACAEMBU
CEP: 13033-320
Zoneamento: 03

Dados do Terreno

Área do Terreno: 300,00
Área Terreno Não Trib.: 0,00
Valor do Metro 2: R\$ 1.007,09 / UFIC 206,3503
Valor de m² por laudo: Não
Padrão Zoneamento Tributário: B
Fatores de Correção: 1,0000
FG / FP / FV / FA / FB: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL: NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2: 0,00
Valor da Área Excedente: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno: R\$ 302.127,79 / UFIC 61.905,0900
VL.Terreno(Art. 19 LC 181/17): R\$ 271.915,01 / UFIC 55.714,5810
Frente: 10,00
Testada Beneficiada: ,00
Custo UFIC m3 / Linear: 0,3718
Frequência Coleta Lixo: 5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano: 301
Posição do Lote: Meio de Quadra

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: NÃO / NÃO
FC / FL: NÃO / NÃO
Área Total Construída: 288,33
Área Total Constr. Não Trib.: 0,00
Valor Total da Construção: R\$ 348.421,90 / UFIC 71.390,6158

Dados da Dependência

Dependência: 1
Área da Dependência: 288,33
Área Não Trib. da Dep.: ,00
Valor Metro 2 Construção: R\$ 1.764,11 / UFIC 361,4604
Ano de Depreciação: 1984
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Dependência: R\$ 348.421,90 / UFIC 71.390,6158
Tipo Padrão Construção: RH-4-0

Dados Tributários

Exercício: 2025
Emissão: 01/2025
Valor da UFIC: 4,8805
Desc. Adimplência: Não
Valor Venal do Imóvel: R\$ 650.549,69 / UFIC 133.295,7058
VL.Imóvel(Art. 19 LC 181/17): R\$ 620.336,91 / UFIC 127.105,1968
Ind. VL. Venal Dec. Judicial:
Alíquota: 0,7000%
Desconto Fixo: UFIC 160,0000
Valor do IPTU: R\$ 3.561,48 / UFIC 729,7364
Limitador: R\$ 2.611,10 / UFIC 535,0065
IPTU Lançado: R\$ 2.611,10 / UFIC 535,0065
Valor Taxa de Lixo: R\$ 1.307,99 / UFIC 268,0027
Valor Taxa de Sinistro: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor Compensado: R\$ 0,00 / UFIC 0,0000

/iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php