

CRS
Engenharia

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 672/01 (0008101-44.2001.8.26.0114)

AÇÃO: Procedimento Ordinário

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro,

casado, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Procedimento Ordinário, que tem como Requerentes Júlio César Oliveira Silva e outro, vem respeitosamente à presença de V. Exª., 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.

01- PRELIMINARES

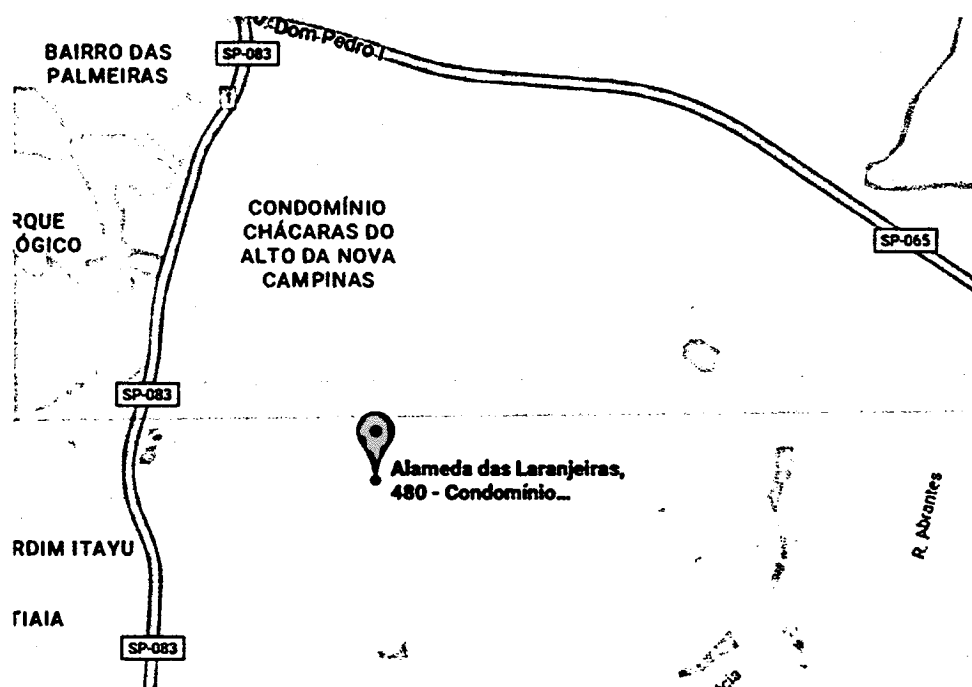
Trata-se de uma ação de Procedimento Ordinário – Espécies de Contrato, que tem como Autores Júlio César Oliveira Silva e outro e Requeridos Construtora Alaite Ltda. e outro.

À folha 431 dos autos, procedeu-se a nomeação para avaliação de imóvel.

02- VISTORIA

No dia 01 de setembro de 2016, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, sito à Alameda das Laranjeiras, n° 480, Condomínio Altos da Nova Campinas – Campinas/SP.

O local é extremamente residencial, em condomínio fechado, de excelente valorização e possui todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis. Durante a vistoria, fomos acompanhados pelos patronos da Requerida, Dr. Thales e Dr. Gustavo de Falco.



03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvido 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 DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, situado em condomínio fechado, Sítios Altos da Nova Campinas, à Alameda das Laranjeiras, n° 480 – Campinas/SP, construído em terreno com área total de 11.947,45 m² plano com ligeiro aclive para o lado direito, frente de 69,65 metros para a Alameda das Laranjeiras, contendo abrigo coberto para vários autos, hall de acesso, sala de estar com lareira, sala de jantar, sala de jogos com lareira, lavabo, adega, cozinha, lavanderia, dependência para empregada, sendo suíte com banheiro, piscina e spa, área com churrasqueira, 03 suítes completas, sendo que uma delas é conjugada com outro dormitório, escritório, sendo que no pavimento superior, existem mais dois quartos conjugados com um banheiro, e mais uma suíte, construído com materiais de primeiríssima qualidade, com muita madeira nobre na estrutura da cobertura, bem como nos forros, piso na sua maioria em porcelanato de primeira qualidade, estando o imóvel em excelente estado de manutenção e conservação, código cartográfico 4313.43.19.0524.01001, matriculado no 1° CRIC, sob n° 39.146 e área construída total de 1.259,86 m².

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do terreno A = 11.947,45 m²

Para avaliação do terreno nos é recomendado por diversos julgados, o Método comparativo (determinação de valor através da comparação com outros imóveis), desde que ocorram:

CRS **Engenharia**

- 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

Do terreno:

$$q = \frac{\text{R\$ 629,00} + \text{R\$ 603,00} + \text{R\$ 679,00} + \text{R\$ 579,00} + \text{R\$ 573,00} + \text{R\$ 825,00}}{6}$$

$$q = \text{R\$ 648,00/m}^2$$

Adotando a teoria estatística das pequenas amostras ($n < 30$) com a distribuição T de Student, para grau de confiabilidade 70,00% consideramos com intervalo tolerável 30,00% em torno de média, teremos então:

Limite Superior: $\text{R\$ 842,00/m}^2$

Limite Inferior : $\text{R\$ 453,00/m}^2$

Homogeneizando:

$$V_1 = \text{R\$ 648,00/m}^2 \times 11.947,50 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$V_1 = \text{R\$ 6.967.782,00}$$

3.2.3- Da Construção $A_{\text{constr.}} = 1.259,86 \text{ m}^2$

Para avaliação da área construída do imóvel adotaremos o Método dos Custos Unitários Básicos (NBR 12721).

Adotamos o Custo Unitário PINI de Edificações encontrado na Revista Construção e Mercado/SP.

Padrão – residência padrão fino.

Mês de Referência – agosto/2016

Fator Cons./Manut.

Fator BDI/Comerc.

$\text{R\$ 2.065,85/m}^2$

$K_2 = 0,90$

$K_3 = 2,20$



CRS
Engenharia

Daí teremos:

$$V_2 = R\$ 2.065,85/m^2 \times 1.259,86 m^2 \times 0,90 \times 2,20$$

$$V_2 = R\$ 5.153.310,00$$

Portanto:

$$V = V_1 + V_2$$

$$V = R\$ 12.121.092,00$$

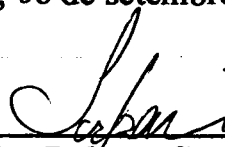
04- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, sito à Alameda das Laranjeiras, n ° 480, no Condomínio Sítios Altos da Nova Campinas – Campinas/SP, matrícula n ° 39.146, do 1 ° CRIC, em R\$ 12.121.092,00 (doze milhões cento e vinte e um mil e noventa e dois 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 setembro de 2016.



Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D
CPF 820.440.668-15

ANEXO I

PESQUISAS COMPARATIVAS DE TERRENOS REALIZADAS NA
REGIÃO DE GRAMADO:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO	: Gramado	TR00362
ENDEREÇO	: Green Golf	
ÁREA	: 1.430,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 900.000,00	R\$ 629,00/m ²
FONTE	: Santiago Imóv.	Tel. (19) 3255 5575

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



BAIRRO	: Gramado	TR017284
ENDEREÇO	: Av. Prof. ^a . Dea Elrhardt Carvalho	
ÁREA	: 1.410,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 850.000,00	R\$ 603,00/m ²
FONTE	: De Lucca Imov.	Tel. (19) 3755 1600

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



BAIRRO	: Gramado	TE00084
ENDEREÇO	: Alameda dos Pinus	
ÁREA	: 5.150,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 3.500.000,00	R\$ 679,00/m ²
FONTE	: Nest Sol. Imob.	Tel. (19) 2512 0000

Handwritten signature/initials.