

EXCELENTÍSSIMA Sr.^a. Dr.^a. JUIZA DE DIREITO DA
1^a VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N^o 0078341-14.2008.8.26.0114

ACÃO: Procedimento Sumário

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro,
Engenheiro Civil , CREA N^o 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente
qualificado nos autos de Procedimento Sumário, que tem como Requerente
Condomínio Parque dos Eucaliptos, 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 Procedimento Sumário – Despesas Condominiais, que tem como Autor Condomínio Parque dos Eucaliptos e Requerida Cilene de Lourdes Pipolo de Camargo, sendo que às fls. 629 dos autos, deu-se a determinação para atualização do valor do imóvel, diante de defasagem em razão do tempo transcorrido desde a última avaliação (ano 2019 – fl. 380), atualização esta nos moldes praticados às fls. 376/380.

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.

2.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, tipo apartamento de n ° 33, do 3 ° andar, do Bloco M, edifício M-3, do Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos, sito à Rua Albatroz, n ° 65 – Campinas/SP, prédio sem elevador, contendo sala, 02 dormitórios, cozinha conjugada com área de serviço, banheiro e 01 vaga de garagem descoberta, área construída de 50,10 m² e parte ideal de 64,84 m² de terreno, em estado razoável de conservação, matriculado no 3 ° CRIC sob n ° 49.812.

2.2- AVALIAÇÃO:

2.2.1- Do Imóvel

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.

2.2.2- Análise dos elementos pesquisados.

2.2.2.a- Tratamento dado à pesquisa.

2.2.2.b- Fator de oferta.

Procedemos um desconto em torno de 5,00 % sobre o preço empregado, atendendo à natural elasticidade dos negócios imobiliários.

2.2.2.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 I

Do imóvel:

$$q = \frac{R\$175.000,00 + R\$185.000,00 + R\$175.000,00 + R\$168.000,00 + R\$170.000,00 + R\$165.000,00 + R\$170.000,00 + R\$186.000,00}{8}$$

$$q = R\$ 174.250,00$$

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\$ 226.500,00

Limite Inferior : R\$ 121.900,00

Homogeneizando, termos:

Fator Oferta/Fonte = 5,00% K = 0,95

$$V = R\$ 174.250,00 \times 0,95$$

$$V = R\$ 165.537,50$$

03- CONCLUSÃO

Avalio o Apartamento n º 33, do Bloco M, edifício M-3, do Condomínio Residencial Parque dos Eucaliptos, sito à Rua Albatroz, n º 65 – Campinas/SP, Matrícula n º 49.812, do 3 º CRIC, em R\$ 165.537,50 (cento e sessenta e cinco mil quinhentos e trinta e sete reais e cinquenta 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, 10 de novembro de 2023.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO : Vila Padre Manoel da Nóbrega V1619
ENDEREÇO : Rua Albatroz, 65
ÁREA : 50,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 175.000,00
FONTE : HM&Polo Neg. Imob. Tel. (19) 9 9638 5057
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-vila-padre-manoel-de-nobrega-50m2-RS175000/id-8765989/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



BAIRRO : Vila Padre Manoel da Nóbrega AP013252
ENDEREÇO : Rua Albatroz, 65
ÁREA : 50,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 185.000,00
FONTE : Petrucci Gestão Imob. Tel. (19) 9 8335 1120
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-vila-padre-manoel-de-nobrega-68m2-RS185000/id-10362709/>

ELEMENTO COMPARATIVO N °. 03:



BAIRRO : Vila Padre Manoel da Nóbrega AP004783
 ENDEREÇO : Rua Albatroz, 65
 ÁREA : 50,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
 PREÇO : R\$ 175.000,00
 FONTE : Conexão x Consultoria Imob. Tel. (19) 9 9735 5412
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-vila-padre-manoel-de-nobrega-RS175000/id-13016998/>

ELEMENTO COMPARATIVO N°. 04:



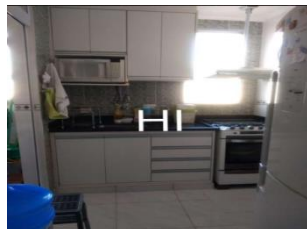
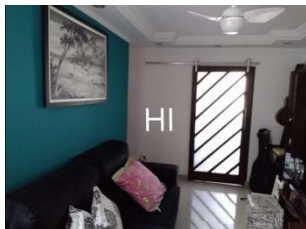
BAIRRO	: Vila Padre Manoel da Nóbrega	AP007463
ENDEREÇO	: Rua Albatroz, 65	
ÁREA	: 50,00 m ² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)	
PREÇO	: R\$ 168.000,00	
FONTE	: Prime Home Empreend.	Tel. (19) 3397 7566
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-vila-padre-manoel-de-nobrega-70m2-RS168000/id-10638474/		

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:



BAIRRO : Vila Padre Manoel da Nóbrega AP004026
ENDEREÇO : Rua Albatroz, 65
ÁREA : 50,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 170.000,00
FONTE : Galante Imóveis Tel. (19) 3797 1500
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-vila-padre-manoel-de-nobrega-60m2-RS170000/id-16381841/?gal=1>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:



BAIRRO : Vila Padre Manoel da Nóbrega AP000017
ENDEREÇO : Rua Albatroz, 65
ÁREA : 50,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 165.000,00
FONTE : Home Ibex Imov. Tel. (19) 3231 5770
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-vila-padre-manoel-de-nobrega-45m2-RS165000/id-9914209/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:



BAIRRO : Vila Padre Manoel da Nóbrega AP0775
ENDEREÇO : Rua Albatroz, 65
ÁREA : 50,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 170.000,00
FONTE : Portal do Imov. Campinas Tel. (19) 2121 9494
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-vila-padre-manoel-de-nobrega-50m2-RS170000/id-13096070/?gal=1>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:



BAIRRO : Vila Padre Manoel da Nóbrega AP03227
ENDEREÇO : Rua Albatroz, 65
ÁREA : 50,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 186.000,00
FONTE : Jotta Galvão Neg. Imob. Tel. (19) 3381 0411
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-vila-padre-manoel-de-nobrega-RS186000/id-14191365/?gal=1>