

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
7ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 0026537-26.2016.8.26.0114

ACÃO: Cumprimento de Sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como Requerente Sociedade Alphaville Campinas Residencial, 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 – Despesas Condominiais, que tem como Autora Sociedade Alphaville Campinas Residencial e Requerido Eduardo Jose Prata Coabianco, sendo que às fls. 299 dos autos, deu-se a nomeação de perícia avaliatória de imóvel.

02- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

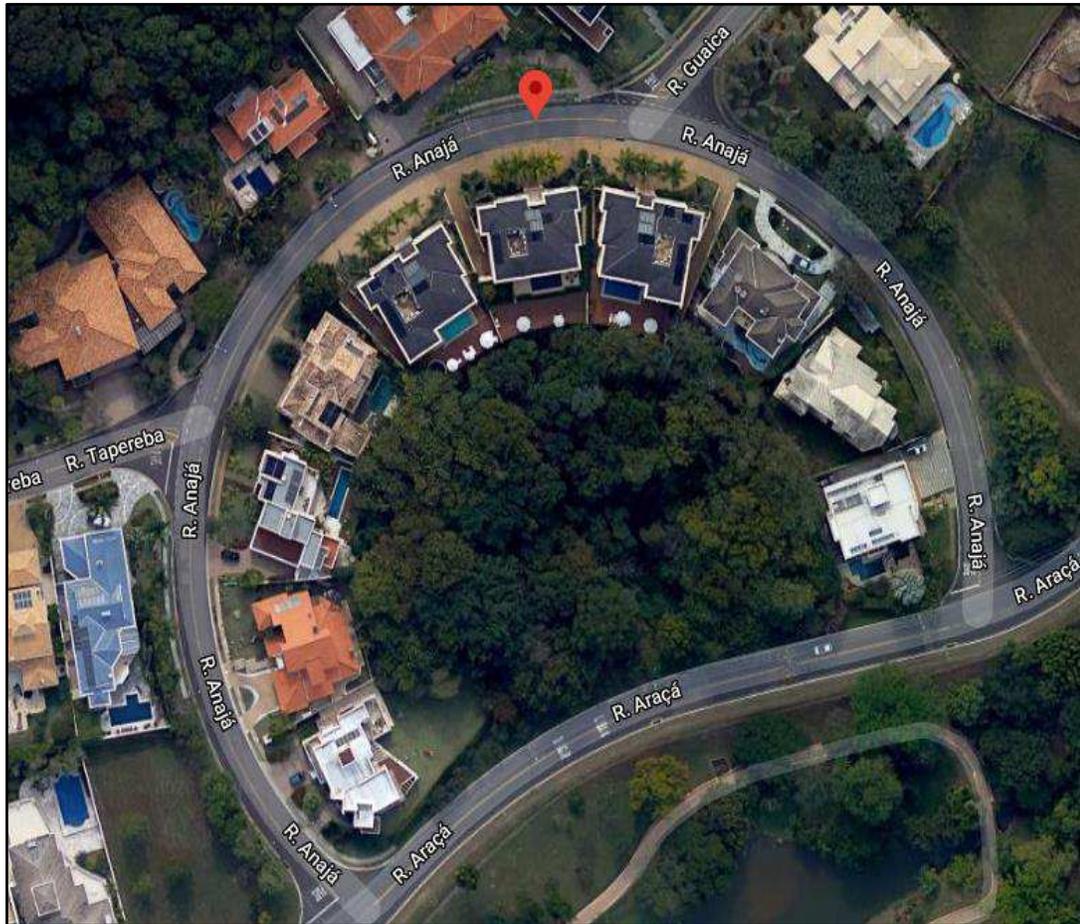
Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 18 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

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

2.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno de n ° 09, da quadra U-2, do Loteamento Alphaville Campinas, em Campinas/SP, com 33,44 metros em curva de frente para a Rua Anajá – 50,01 metros em reta, do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel – 1,17 metros em curva, mais 12,41 metros em reta, nos fundos, com o Sistema de Lazer Praça 55 e 50,00 metros em reta do lado direito com o lote 08, localizado na área intramuros, e área total de 1.175,44 m², código cartográfico n ° 3244.41.49.0238.00000 e matrícula n ° 86.770, do 1 ° CRIC, em bom estado de conservação. A este lote de terreno, se acha vinculada uma fração ideal de 0,084045838% da área de lazer do Loteamento Alphaville Campinas, objeto da matrícula 73.530.

Localização



2.2- AVALIAÇÃO:

2.2.1- Do terreno: $A = 1.175,44 \text{ m}^2$ (conforme IPTU em anexo)

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:

- 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 10,00 % 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 II

Do terreno:

As amostras coletadas e em anexo, todas possuem área vinculada à fração da área de lazer do Condomínio, e tomadas no mesmo local do loteamento, o que a princípio, por se tratar de terra nua, dispensa a vistoria.

$$q = \frac{\text{R\$}1.625,00 + \text{R\$}1.146,00 + \text{R\$}1.327,00 + \text{R\$}1.500,00 + \text{R\$}1.019,00 + \text{R\$}1.201,00 + \text{R\$}1.100,00 + \text{R\$}1.625,00}{8}$$

$$q = \text{R\$ } 1.317,80/\text{m}^2$$

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: R\$ 1.713,00/m²

Limite Inferior : R\$ 922,00/m²

Fator Fonte = 0,90 Fator Localização = 0,90

Homogeneizando:

$$V = \text{R\$ } 1.317,80/\text{m}^2 \times 1.175,44 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,90$$

$$V = \text{R\$ } 1.254.685,80$$

2.3- RESPOSTAS AOS QUESITOS:

A- Pela Exequente (fls.306/307 dos autos):

- a) Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado dos direitos sobre o imóvel objeto da perícia, bem como o método utilizado para obtenção do referido valor?

- R= Ver item 2.2 – Avaliação, deste Laudo.
- b) Queira o Sr. Perito descrever a localização do imóvel objeto de perícia.
- R= Ver item 2.1, deste Laudo.
- c) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da perícia.
- R= Idem.
- d) Queira o Sr. Perito informar se objeto da perícia se refere a terreno ou imóvel habitacional?
- R= Se refere a terreno.
- e) Caso se trate de imóvel habitacional, queira o Sr. Perito detalhar o imóvel, descrevendo suas medidas de área construída (quantidade de quartos, banheiros, salas, se há ou não piscina, etc.), bem como o padrão de construção e itens de acabamento.
- R= É terreno.
- f) Caso se trate de imóvel habitacional, queira o Sr. Perito informar se há moradores no local. Se houver, são eles os proprietários do imóvel?
- R= Terreno.
- g) O réu desta ação reside no local?
- R= Não.
- h) O imóvel periciado é objeto de contrato de locação? Se sim, há contrato escrito?
- R= Não.

- i) Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que julgar necessário ao correto deslinde do feito.

-

2.4- CONCLUSÃO

Avalio o lote de terreno n ° 09, da quadra U-2, do Loteamento Alphaville Campinas, em Campinas/SP, situado à Rua Anajá, matrícula n ° 86.770, do 1 ° CRIC e a fração ideal de 0,084045838% da área de lazer, em R\$ 1.254.685,80 (um milhão duzentos e cinquenta e quatro mil seiscentos e oitenta e cinco reais e oitenta centavos), e 50% desse valor em R\$ 627.342,90 (seiscentos e vinte e sete mil trezentos e quarenta e dois reais e noventa 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, 03 de março de 2020.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:



BAIRRO	: Alphaville Campinas	TE121531
ENDEREÇO	: Av. Araçá	
ÁREA	: 800,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.300.000,00	R\$ 1.625,00/m ²
FONTE	: Prado Gonçalves	Tel. (19) 3794 2200

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:



BAIRRO	: Alphaville Campinas	TE03329
ENDEREÇO	: Rua Capixingui	
ÁREA	: 855,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 980.000,00	R\$ 1.146,00/m ²
FONTE	: Jubran Kfourri Imov.	Tel. (19) 3753 3000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:



BAIRRO	: Alphaville Campinas	TE004241
ENDEREÇO	: Rua Timburi	
ÁREA	: 716,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 950.000,00	R\$ 1.327,00/m ²
FONTE	: Bonon e Amaral	Tel. (19) 3253 7070

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO	: Alphaville Campinas	TE114544
ENDEREÇO	: Rua Sabiú	
ÁREA	: 400,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 600.000,00	R\$ 1.500,00/m ²
FONTE	: Next Sol. Imob.	Tel. (19) 2512 0000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:


BAIRRO	: Alphaville Campinas	TE136498
ENDEREÇO	: Rua Marfim	
ÁREA	: 1.080,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.019,00/m ²
FONTE	: Piccoloto Imóveis	Tel. (19) 2138 3888

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO	: Alphaville Campinas	TE002880
ENDEREÇO	: Rua Pitomba	
ÁREA	: 999,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.201,00/m ²
FONTE	: Next Sol. Imob.	Tel. (19) 2512 0000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 07:


BAIRRO	: Alphaville Campinas	TE004990
ENDEREÇO	: Rua Copaíba	
ÁREA	: 1.000,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.100,00/m ²
FONTE	: Piccoloto Imóveis	Tel. (19) 2138 3888

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 08:


BAIRRO	: Alphaville Campinas	TE002422
ENDEREÇO	: Rua Araçá	
ÁREA	: 800,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.300.000,00	R\$ 1.625,00/m ²
FONTE	: Chiminazzo	Tel. (19) 3735 5700

ANEXO II

21/02/2020 Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)



Prefeitura Municipal de Campinas

Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)

21/02/2020 10:40:28

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3244.41.49.0238.00000
Tipo do Imóvel: Territorial 1 - Vago (territorial)
Matrícula Unidade Imobiliária: 03-055087257
Localização: RUA ANAJÁ,0/ ALPHAVILLE CAMPINAS
Quartirão/Quadra: 09563-U2
Lote/Sub-lote: 009-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 1.175,44
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 1.125.106,22 / UFIC 311.138,0277
Valor m² do Terreno: R\$ 957,18 / UFIC 264,6992
Frente (m): 33,44
Fatores de Correção: 1,0000

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: ,00
Valor Total da Construção: R\$,00 / UFIC ,0000

Dados da Edificação

O tipo deste imóvel deve ser Territorial, sem edificação. Caso contrário, para maiores informações [clique aqui](#) ou ligue para (19) 3755-6000.

Dados Tributários

Exercício: 2020
Valor Venal do Imóvel: R\$ 1.125.106,22 / UFIC 311.138,0276
Alíquota: 2,80000%
(+) Imposto: R\$ 27.954,91 / UFIC 7.730,6783
(+) Imposto com limitador: R\$ 25.583,64 / UFIC 7.074,9263
(+) Taxa de Lixo: R\$ 561,94 / UFIC 155,3990
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 2.376,87 / UFIC 657,3023
Isenção de Imposto: -
Isenção de Taxas: -
Imunidade: -
Data de Vencimento 1ª Parcela: 07/02/2020

(FZ) Fator Zoneamento (FLE) Fator Lote Encravado (FL) Fator Loteamento
 (FP) Fator Profundidade (FV) Fator Verticalização (FB) Fator Bolsão
 (FG) Fator Gleba (FE) Fator Esquina (FC) Fator Condomínio (FA) Fator Área

→

https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php 1/1