

EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DE
HORTOLÂNDIA - SP

PROCESSO N° 0000174-06.2020.8.26.0229

ACÃO: Cumprimento de Sentença

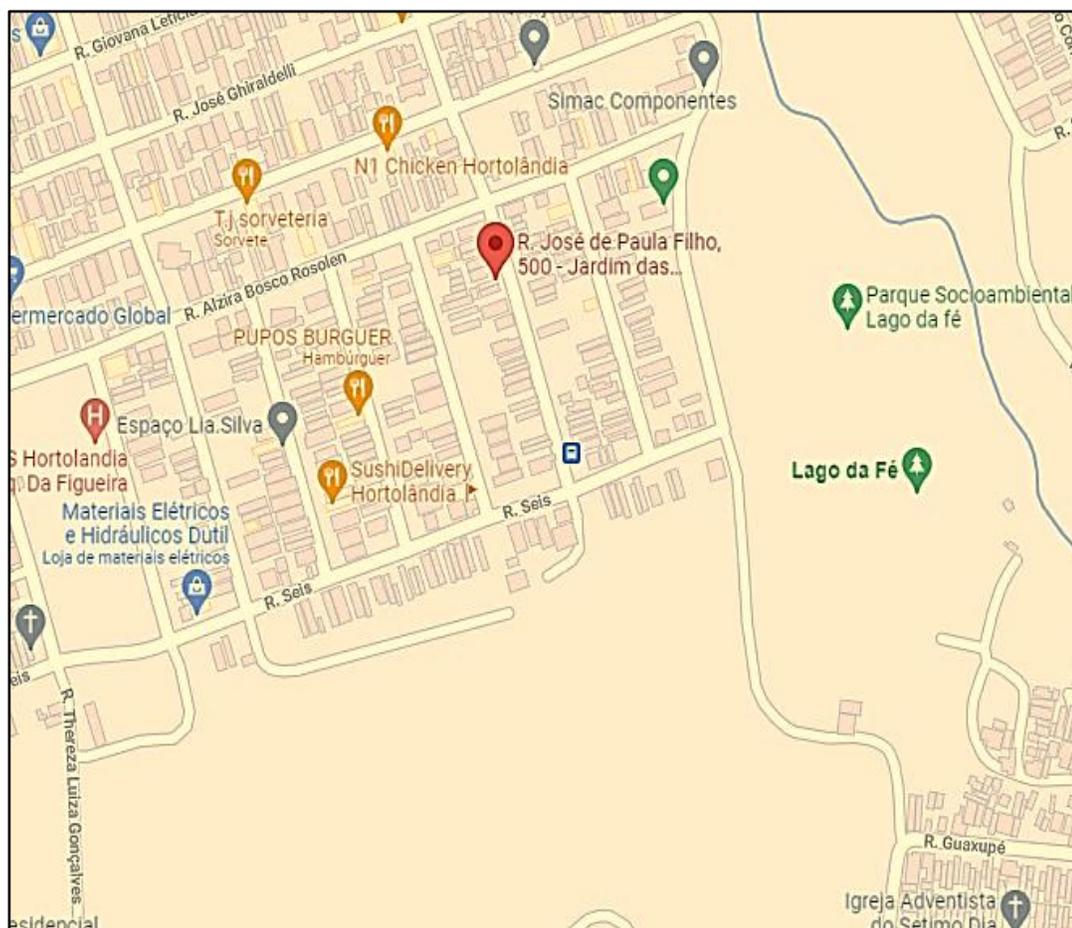
CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como Requerente Entre – Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda., vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª, para apresentar as conclusões 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, que tem como Autor Entre – Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Requerido Douglas de Paula Silva, sendo que às fls. 106 dos autos, deu-se a nomeação de perícia avaliatória de imóvel.

02- VISTORIA

No dia 02 de fevereiro de 2022, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, sito à Rua José de Paula Filho (antiga Rua 2), n° 500, no Jardim das Figueiras II – Hortolândia/SP, nos acompanhou a Sra. Ednéia, moradora do imóvel. O local é de relativo fácil acesso e possui todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis.



03- 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.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um Lote de Terreno de n ° 34, da Quadra H, do Jardim das Figueiras II, com 10,00 metros de frente para a Rua José de Paula Filho, n ° 500 e 25,00 metros da frente aos fundos dos dois lados, com área de 250,00 m², onde foi edificada uma residência na frente, contendo abrigo para autos, sala de estar/tv, cozinha e uma copa separados por um balcão, dois dormitórios, um banheiro social e uma suíte, em piso tipo porcelanato, lajotada, em bom estado de conservação, faltando apenas uma demão na pintura externa, área construída aproximada de 170,00 m² (não regularizada nos órgãos competentes).

Nos fundos conforme Certidão de IPTU, regularizada na Prefeitura apenas, uma edícula contendo uma sala, um quarto, um banheiro e uma cozinha aberta, em bom estado de conservação, e área construída de 60,00 m², portanto área total construída de 230,00 m², Inscrição Municipal n ° 01.02.067.0412.001.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel A = 230,00 m²

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:

$$\text{Fator testada} = 1,00$$

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 II

Do Imóvel:

$$q = \frac{\text{R\$}3.875,00 + \text{R\$}4.375,00 + \text{R\$}4.430,00 + \text{R\$}4.000,00 + \text{R\$}4.697,00 + \text{R\$}3.667,00}{6}$$

$$q = \text{R\$ } 4.174,00/\text{m}^2$$

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\$ 5.426,00/m²

Limite Inferior : R\$ 2.922,00/m²

Fator Fonte 10% $K_2 = 0,90$

Fator Deprec. não regulariza (estimado) 4% $K_3 = 0,96$

Homogeneizando:

$$V = \text{R\$ } 4.174,00/\text{m}^2 \times 230,00 \text{ m}^2 \times 0,96 \times 0,90$$

$$V = \text{R\$ } 829.457,00$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, Lote de Terreno n ° 34, da Quadra H, com frente para a Rua José de Paula Filho, n ° 500, cadastrado na Prefeitura Municipal de Hortolândia sob n ° 01.02.067.0412.001, e matrícula n ° 124.359, do CRI de Sumaré (fl. 109) e todas as benfeitorias e edificações existentes, em R\$ 829.457,00 (oitocentos e vinte e nove mil quatrocentos e cinquenta e sete 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.

Hortolândia, 07 de fevereiro de 2022.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel



Vista do abrigo



Vistas do dormitório



Vista do banheiro



Vistas da suíte



Vista da sala



Vista da cozinha



Vista da área de serviço nos fundos



Vista do dormitório nos fundos



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO : Jd. das Figueiras II CA4517
ENDEREÇO : Rua Marcel de Oliveira, 42
ÁREA : 80,00 m² (02 dormitórios, sendo 01 suíte, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 310.000,00 R\$ 3.875,00/m²
FONTE : Plena Mais Imóv. Tel. (19) 3396 0375

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



BAIRRO : Jd. das Figueiras II CA0008
ENDEREÇO : Rua José Aparecido de Campos, 2
ÁREA : 80,00 m² (02 dormitórios, 02 vagas, 02 banheiros)
PREÇO : R\$ 350.000,00 R\$ 4.375,00/m²
FONTE : Arbo Imóv. Tel. (11) 4003 3793

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



BAIRRO : Jd. das Figueiras II CA1216
ENDEREÇO : Rua Um
ÁREA : 79,00 m² (02 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 350.000,00 R\$ 4.430,00/m²
FONTE : Melhor Neg. RMC Tel. (19) 9 9534 5602

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:



BAIRRO : Jd. das Figueiras II **CA014500**
ENDEREÇO : Rua José de Paula Filho, 580
ÁREA : 80,00 m² (02 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 320.000,00 **R\$ 4.000,00/m²**
FONTE : Dut Prime Imov. **Tel. 919) 2121 9100**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:



BAIRRO : Jd. das Figueiras II **202365**
ÁREA : 66,00 m² (02 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 310.000,00 **R\$ 4.697,00/m²**
FONTE : Remanso Imob. **Tel. (16) 3865 1270**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:



BAIRRO : Jd. das Figueiras II **CA0109+SEVEN**
ENDEREÇO : Rua Sete de Setembro, 700
ÁREA : 60,00 m² (02 dormitórios, 02 vagas, 01 banheiro)
PREÇO : R\$ 220.000,00 **R\$ 3.667,00/m²**
FONTE : Arbo Imov. **Tel. (11) 4003 3793**

ANEXO III

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS, 585 - CEP 13184-472 - REMANSO CAMPINEIRO - FONE (19) 3965-1400 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 1177/2022	
Número do Processo: / Interessado: Internet	
Certifica que compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, é atribuído ao imóvel abaixo identificado, para fim de calculo e lançamento de tributo imobiliário, conforme a Planta de Valores Imobiliários, o seguinte valor venal nos termos e períodos abaixo descritos:	
Inscrição 01.02.067.0412.001 IdFísico 89122 Situação: Ativo	
Local do Imóvel 13187-249 - RUA JOSÉ DE PAULA FILHO, 500	
Bairro/Loteamento JARDIM DAS FIGUEIRAS II Quadra: H Lote: 34	
Exercício de Lançamento 2022	
Área Terreno 250.00	Valor Venal Territorial 73.597,12
Área Edificada 60.00	Valor Venal Predial 59.094,00
Quadra Imóvel H	Valor Venal Excesso 0,00
Lote Imóvel 34	Valor Venal Imóvel 132.691,12
HORTOLÂNDIA, 19 de Janeiro de 2022 Esta Certidão é válida até: 19/07/2022	
Data Geração: 19/01/2022	Data Emissão: 19/01/2022
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www2.hortolandia.sp.gov.br/	
Identificação 143773 Número da Certidão: 1177/2022 Controle: 89122	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.	

	<p align="center">PREFEITURA DO MUNICIPIO DE HORTOLANDIA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - DEPARTAMENTO TRIBUTÁRIO 13184-472 - RUA JOSE CLAUDIO ALVES DOS SANTOS REMANSO CAMPINEIRO HORTOLANDIA SP</p>		
	<p align="center">CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA</p> <p>Número: 143773/2022 Data Geração: 19/01/2022 Data Validade: 19/07/2022</p> <p>CERTIFICA que, compulsados os registros constantes do sistema de cadastro fiscal imobiliário, foi atribuído ao imóvel acima identificado, a seguinte área de construção, para fins de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) os seguintes termos:</p>		
Identificação			
Inscrição 01.02.067.0412.001 IdFísico 89122			
Local do Imóvel 13187-249 - RUA JOSÉ DE PAULA FILHO, 500			
Bairro/Loteamento JARDIM DAS FIGUEIRAS II		Quadra: H	Lote: 34
Exercício	Área Construída		
2022	60,00 m²		
<p>Data Emissão: 19/01/2022</p> <p>Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:</p> <p>www2.hortolandia.sp.gov.br</p> <p>Número: 143773/2022</p> <p>Inscrição: 89122</p> <p>ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.</p> <p align="center"><i>Certidão Emitida Gratuitamente</i></p>			