

EXCELENTÍSSIMA Sra. Dra. JUIZA DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP

PROCESSO N° 1032335-14.2017.8.26.0114

ACÃO: Execução de Título Extrajudicial

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que tem como Requerente Condomínio Residencial Recanto da Fortuna, 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 Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, que tem como Autor Condomínio Residencial Recanto da Fortuna e Requerido Duílio Henrique Ferrari sendo que às fls. 484 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóvel.

02- VISTORIA

No dia 07 de março de 2023, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, Apartamento n ° 51, Condomínio Residencial Recanto da Fortuna, à Rua Maria Grassi Sinigaglia, n ° 128, Loteamento Recanto da Fortuna – Campinas/SP.

03- LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

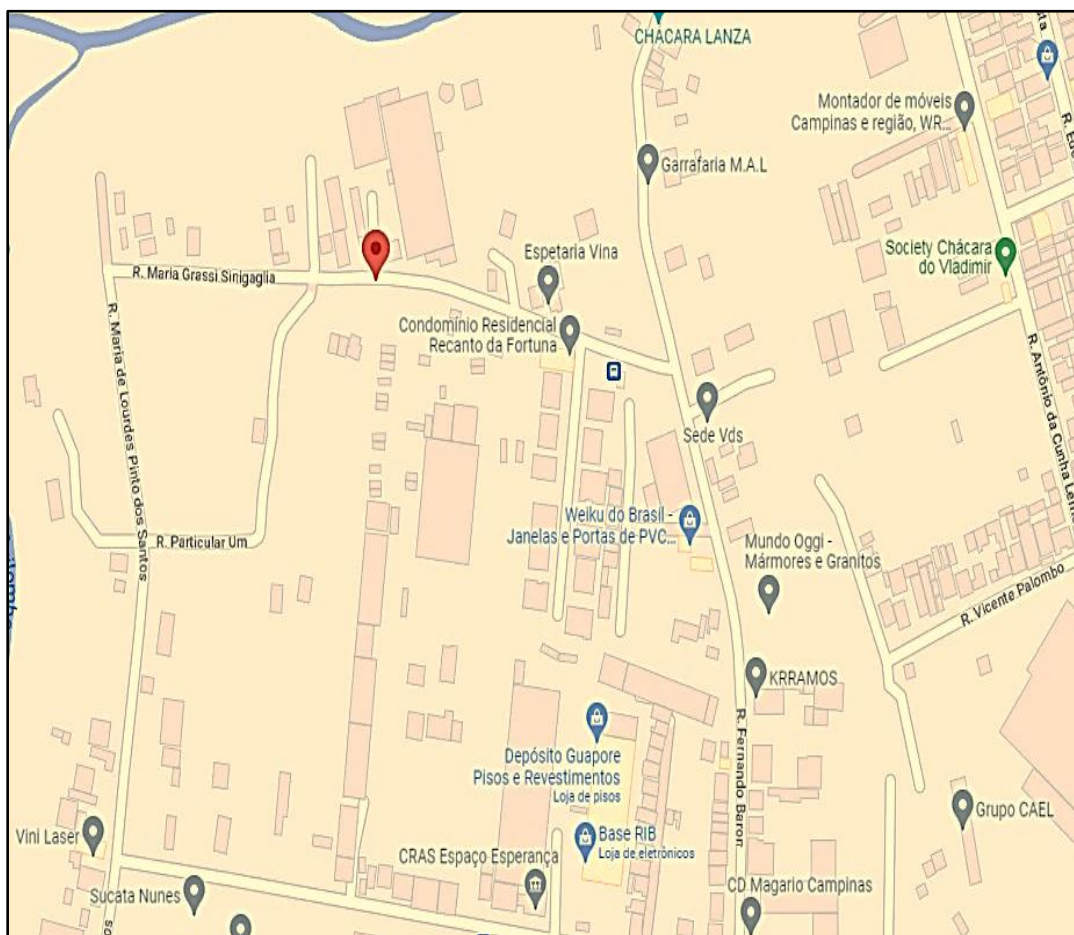
Para nossas conclusões e elaboração do presente laudo, além de nossos conhecimentos técnicos desenvolvidos em mais de 30 anos de Perícias, principalmente nas Varas Cíveis de Campinas, nos socorremos também de fontes de informações dignas de credibilidade.

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:

Apartamento n ° 51, situado no 5 ° andar, do Bloco K, do Condomínio Residencial Recanto da Fortuna, à Rua Maria Grassi Sinigaglia, n ° 128, Recanto da Fortuna – Campinas/SP, contendo 02 dormitórios, 01 banheiro, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço, com área útil de 43,83 m² - comum coberta de 0,6556 m² - comum padrão de 14,3321 m² e uma vaga de garagem n ° 216, já inclusa na área padrão, idade aparente de 05 anos, em ótimo estado de conservação, matriculado no 2º CRIC, sob n ° 146.080.

Localização



3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- 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.

3.2.2- Análise dos elementos pesquisados.

3.2.2.a- Tratamento dado à pesquisa.

3.2.2.b- 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.c- 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.d- Fórmula para Avaliação.

ANEXO II

Do imóvel:

$$q = \frac{R\$215.000,00 + R\$190.000,00 + R\$215.000,00 + R\$190.000,00 + R\$185.000,00 + R\$200.000,00 + R\$190.000,00 + R\$210.000,00}{8}$$

$$q = R\$ 199.375,00$$

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\$ 259.188,00

Limite Inferior : R\$ 140.000,00

Fator Oferta = 1,00

(todas as amostras colhidas no mesmo condomínio).

Homogeneizando teremos:

$$V = R\$ 199.375,00$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, Apartamento n ° 51, situado no quinto pavimento do Bloco K, no Condomínio Residencial Recanto da Fortuna, à Rua Maria Grassi Sinigaglia, n ° 128, Recanto da Fortuna – Campinas/SP, matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 146.080, em R\$ 199.375,00 (cento e noventa e nove mil trezentos e setenta e cinco 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, 13 de março de 2023.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do Condomínio



Vista do logradouro



Vista do acesso ao Bloco K



Vista da fachada do Bloco K



Vista do acesso ao Apartamento 51

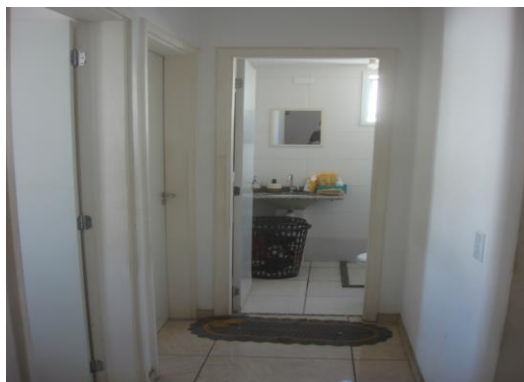


Vistas internas do Apartamento 51

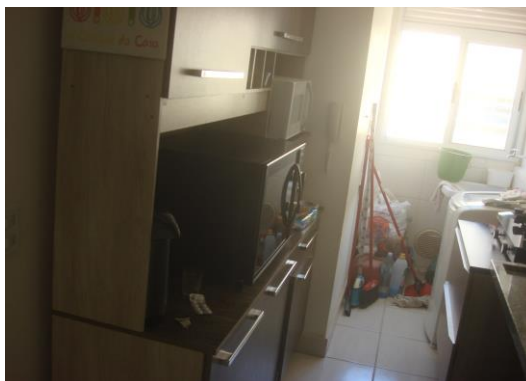
Sala



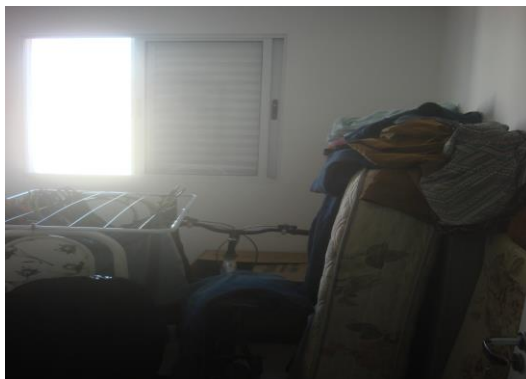
Corredor e Banheiro



Cozinha com armários



Dormitório



ANEXO II**PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:****ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:**

BAIRRO : Recanto da Fortuna **AP004509**
ENDEREÇO : Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 128
ÁREA : 44,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 215.000,00
FONTE : Ritt Neg. Imob. **Tel. (19) 9 8188 2005**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:

BAIRRO : Recanto da Fortuna **AP000193**
ENDEREÇO : Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 128
ÁREA : 44,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 190.000,00
FONTE : Lopes Real **Tel. (19) 3754 1300**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 03:

BAIRRO : Recanto da Fortuna **AP0877**
ENDEREÇO : Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 128
ÁREA : 44,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 215.000,00
FONTE : Coliseu Imóveis **Tel. (19) 3253 4703**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:


BAIRRO : Recanto da Fortuna **AP007861**
ENDEREÇO : Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 128
ÁREA : 44,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : 190.000,00
FONTE : Star Neg. Imob. Tel. (19) 3705 9555

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:

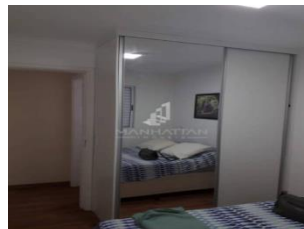

BAIRRO : Recanto da Fortuna **AP011532**
ENDEREÇO : Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 128
ÁREA : 44,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 185.000,00
FONTE : Verdeazul Imóveis Tel. (19) 3397 2793

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:


BAIRRO : Recanto da Fortuna **AP21394**
ENDEREÇO : Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 128
ÁREA : 44,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 200.000,00
FONTE : D Lange Imóveis Tel. (19) 3322 3800

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 07:


BAIRRO : Recanto da Fortuna AP016809
ENDEREÇO : Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 128
ÁREA : 44,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 190.000,00
FONTE : Dut Prime Imóveis Tel. (19) 2121 9100

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 08:


BAIRRO : Recanto da Fortuna AP004215
ENDEREÇO : Rua Maria Grassi Sinigaglia, n.º 128
ÁREA : 44,00 m² (02 dormitórios, 01 banheiro, 01 vaga)
PREÇO : R\$ 210.000,00
FONTE : MH3 Imóveis Tel. (19) 9 9797 9778