

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

PROCESSO N° 0017128-36.2010.8.26.0114

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como Requerente Associação dos Amigos da Serra das Cabras, 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 Associação dos Amigos da Serra das Cabras e Requerida Flávia de Castro Guimarães, sendo que às fls. 322/325 dos autos, deu-se a nomeação de Perícia Técnica Avaliatória de Imóvel.

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.

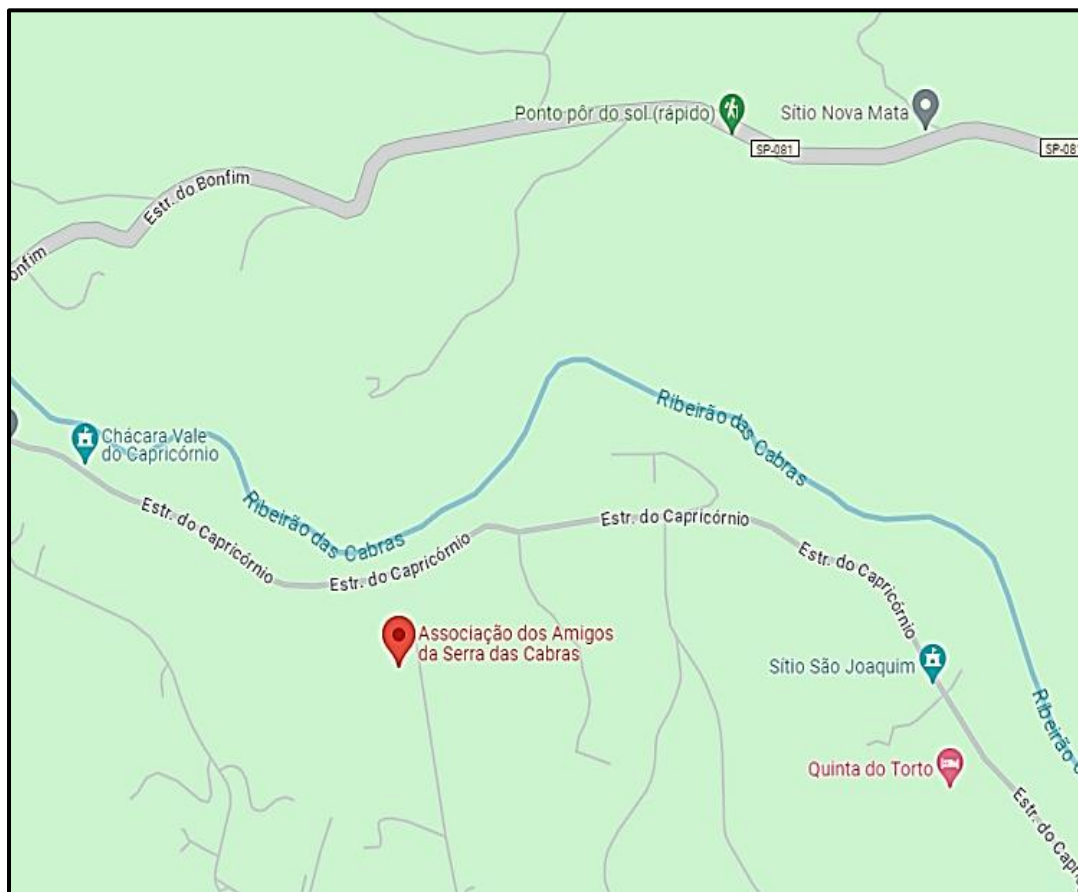
O critério utilizado é o orientado pela NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, ou seja, Método Evolutivo, Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

2.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote 120, do Loteamento Rural denominado Vale das Cabras, localizado à lateral direita da Estrada Municipal CAM-245, sentido Campinas-Morungaba, no Distrito de Joaquim Egídio, Município e Comarca de Campinas, iniciando no marco denominado 596, localizado na divisa 119, juto ao caminho 11; seguindo confrontando com o Lote 19, no azimuth 028°55'06'', e a distancia de 201,01 metros, até o marco 177, na cerca de divisa da Estrada Municipal CAM-245; deste marco deflete à direita e segue no azimuth 131°10'03'' e a distancia de 41,35 metros, até o marco 178; deste marco deflete à esquerda e segue no azimuth 117°15'52'' e a distancia de 42,76 metros, até o marco 179; deste marco deflete à esquerda e segue azimuth 104°12'55'' e a distancia de 18,11 metros até o marco 180, divisa do Lote 128, confrontando do marco 177; até aqui com a Estrada Municipal CAM-245; deste marco deflete à direita e segue confrontando com os Lotes 128 e 121 no azimuth 214°13'18'' e a distancia de 255,32 metros até o marco 599, junto ao caminho 11; deste marco deflete à direita e segue em curva na distancia de 60,14 metros até o marco 500; deste marco deflete à direita e segue no azimuth 337°09'32'' e a distancia de 35,31

metros até o marco 596, início da descrição, encerrando-se uma razoavelmente área plana de 20.211,00 m², matriculado no 2º CRIC, sob nº 100.637.

Localização



2.2- AVALIAÇÃO:

2.2.1- Do Terreno $A = 20.211,00 \text{ m}^2$

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 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 II

Do terreno:

$$q = \frac{R\$38,09 + R\$50,00 + R\$50,00 + R\$50,00 + R\$60,00 + R\$41,68 + R\$37,50 + R\$50,00 + R\$50,00}{9}$$

$$q = R\$ 47,47/m^2$$

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\$ 61,80/m²

Limite Inferior : R\$ 33,25/m²

Homogeneizando:

Fator Fonte 5% $K_2 = 0,95$

$$V = R\$ 47,47/m^2 \times 20.211,00 m^2 \times 0,95$$

$$V = R\$ 911.472,50$$

2.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, Lote de Terreno de n ° 120, do Loteamento Rural denominado Vale das Cabras, localizada na lateral direita da Estrada Municipal CAM-245, sentido Campinas-Morungaba, no Distrito de Joaquim Egídio, Município de Campinas/SP, matriculado no 2 ° CRIC sob n ° 100.637, em R\$ 911.472,50 (novecentos e onze mil quatrocentos e setenta e dois 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.

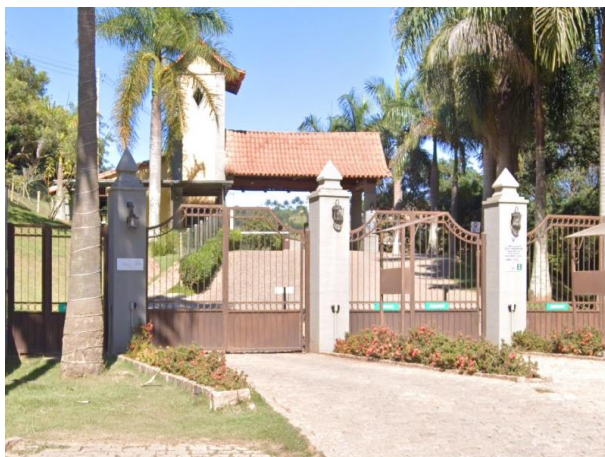
Não obstante, este Perito prestará, tanto quanto seja necessário, quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, ao completo entendimento do Processo em Curso.

Campinas, 05 de fevereiro de 2024.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da portaria do Condomínio Serra das Cabras



Vistas da Estrada do Capricórnio



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO	: Joaquim Egídio	TE012245
ENDEREÇO	: Rua Heitor Penteado, Km 15	
ÁREA	: 21.000,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 800.00,00	R\$ 38,09/m ²
FONTE	: Imob. Prado Gonçalves	Tel. (19) 3258 5858
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-joaquim-egidio-bairros-campinas-21000m2-venda-RS800000-id-2642783329/		

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:

BAIRRO	: Joaquim Egídio	CH0054
ENDEREÇO	: Rodovia SP81 (Estrada Joaquim Egídio/Cabras) Km 19	
ÁREA	: 20.000,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.000.000,00	R\$ 50,00/m ²
FONTE	: AB Imóveis	Tel. (19) 9 9177 2637
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-sp-campinas-joaquim-egidio-20000m2-RS1000000/id-17099549/#listPic&Maps		

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:


BAIRRO : Joaquim Egídio **TE0640**
ENDEREÇO : Rua Heitor Penteado, 956 – Lote 149
ÁREA : 20.000,00 m²
PREÇO : R\$ 1.000.000,00 **R\$ 50,00/m²**
FONTE : AB Imóveis **Tel. (19) 9 9177 2637**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-sp-campinas-joaquim-egidio-20000m2-RS1000000/id-17100074/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:


BAIRRO : Joaquim Egídio **TE0641**
ENDEREÇO : Rua Heitor Penteado, 956 – Lote 146
ÁREA : 20.950,00 m²
PREÇO : R\$ 1.050.000,00 **R\$ 50,00/m²**
FONTE : AB Imóveis **Tel. (19) 9 9177 2637**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-sp-campinas-joaquim-egidio-20950m2-RS1050000/id-17100077/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:

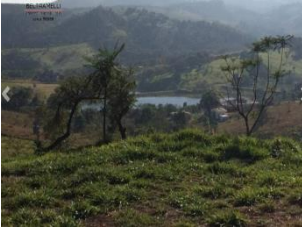

BAIRRO : Joaquim Egídio **TE0719**
ENDEREÇO : Estrada das Cabras, Km 15
ÁREA : 20.000,00 m²
PREÇO : R\$ 1.200.000,00 **R\$ 60,00/m²**
FONTE : AB Imóveis **Tel. (19) 9 9177 2637**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-campinas-joaquim-egidio-20000m2-RS1200000/id-17742643/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:


BAIRRO : Joaquim Egídio **TE0638**
ENDEREÇO : Rua Heitor Penteado, 956
ÁREA : 38.385,00 m²
PREÇO : R\$ 1.600.000,00 **R\$ 41,68/m²**
FONTE : AB Imóveis **Tel. (19) 9 9177 2637**

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-sp-campinas-joaquim-egidio-38385m2-RS1600000/id-17100059/?gal=1>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 07:


BAIRRO : Joaquim Egídio TE0151
ENDEREÇO : Rua Heitor Penteado, Km 15
ÁREA : 20.000,00 m²
PREÇO : R\$ 750.000,00 R\$ 37,50/m²
FONTE : AB Imóveis Tel. (19) 9 9177 2637

<https://www.abimoveis.com.br/385/imoveis/venda-terreno-em-condominio-rural-joaquim-egidio-campinas-sp>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 08:


BAIRRO : Joaquim Egídio AR008855
ENDEREÇO : Rua Heitor Penteado, Km 13,5, próximo ao Pico das Cabras
ÁREA : 40.000,00 m²
PREÇO : R\$ 2.000.000,00 R\$ 50,00/m²
FONTE : Imob. Prado Gonçalves Tel. (19) 3258 5858

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-joaquim-egidio-campinas-sp-40000m2-id-2642785763/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 09:

BAIRRO	: Joaquim Egídio	TE0649
ENDEREÇO	: Rua Heitor Penteado, 44	
ÁREA	: 21.000,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 1.050.000,00	R\$ 50,00/m ²
FONTE	: Adriano Cavalheri Beltramelli	Tel. (19) 9 9177 2637

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-joaquim-egidio-campinas-sp-21000m2-id-2663414752/>

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

PROCESSO N° 0017128-36.2010.8.26.0114

ACÃO: Cumprimento de Sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro,
Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente
qualificado nos autos, vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a, para
apresentar esclarecimentos solicitados:

01- Pelos Autores (fl. 378):

Concordante com o Laudo.

02- Pela Requerida (fls. 379/382):

- Em que pese o notório saber do Expert, uma análise ainda que perfunctória no dito documento, observa-se que em razão da localização do terreno, assim como, da valorização da área, o valor do metro quadrado está subdimensionado, devendo o Sr. Perito esclarecer quais os parâmetros utilizados para chegar ao valor indicado.

Apresenta 03 amostras de venda de terrenos e diz que demonstra, dessa forma, que o valor de mercado é diferente daquele lançado na avaliação, conforme se verifica pelos anúncios aqui juntados

que, mesmo utilizando-se do critério de homogeneização, teríamos um valor superior ao apresentado pelo Expert.

Diante do exposto, requer seja deferida a intimação do Sr. Perito, para que esclareça a divergência de valores apontada e considere os valores mais recentes dos imóveis similares aos aqui avaliados.

R= Os parâmetros utilizados para esta Avaliação, estão descritos no Corpo do Laudo, e de acordo com o que orienta a NBR 14.653 da ABNT.

Como já se passaram 06 (seis) meses da data da Avaliação, atendo o pedido da Requerida e atualizo o valor do imóvel, utilizando também as amostras fornecidas às fls. 380/381.

$$q = \frac{R\$38,09 + R\$50,00 + R\$50,00 + R\$50,00 + R\$60,00 + R\$41,68 + R\$37,50 + R\$50,00 + R\$50,00 + R\$60,00 + R\$59,00 + R\$62,00}{12}$$

$$q = R\$ 50,68/m^2$$

$$\text{Limite Superior: } R\$ 65,88/m^2$$

$$\text{Limite Inferior : } R\$ 35,47/m^2$$

Homogeneizando:

$$\text{Fator Fonte } 5\% \quad K_3 = 0,95$$

$$V = R\$ 50,68/m^2 \times 20.211,00 \text{ m}^2 \times 0,95$$

$$\mathbf{V = R\$ 973.079,00}$$

0.3- CONCLUSÃO

Reavalio o imóvel, Lote de Terreno de n ° 120, no Loteamento Rural denominado Vale das Cabras, localizado na lateral direita da Estrada Municipal CAM-245, sentido Campinas-Morungaba, no Distrito de Joaquim Egídio, Município de Campinas/SP, matriculado no 2 ° CRIC, sob n ° 100.637, em R\$ 973.079,00 (novecentos e setenta e três mil e setenta e nove reais).

Campinas, 15 de agosto de 2024.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 973.079,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Agosto/2024 a Novembro/2024

Dados calculados

Fator de correção do período

92 dias

1,009514

Percentual correspondente

92 dias

0,951397 %

Valor corrigido para 01/11/2024

(=)

R\$ 982.336,85

Sub Total

(=)

R\$ 982.336,85

Valor total

(=)

R\$ 982.336,85[Retornar](#) [Imprimir](#)