

**EXCELENTESSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA
6^a VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP**

PROCESSO N^º 1010085-79.2020.8.26.0114
AÇÃO: Carta Precatória Cível

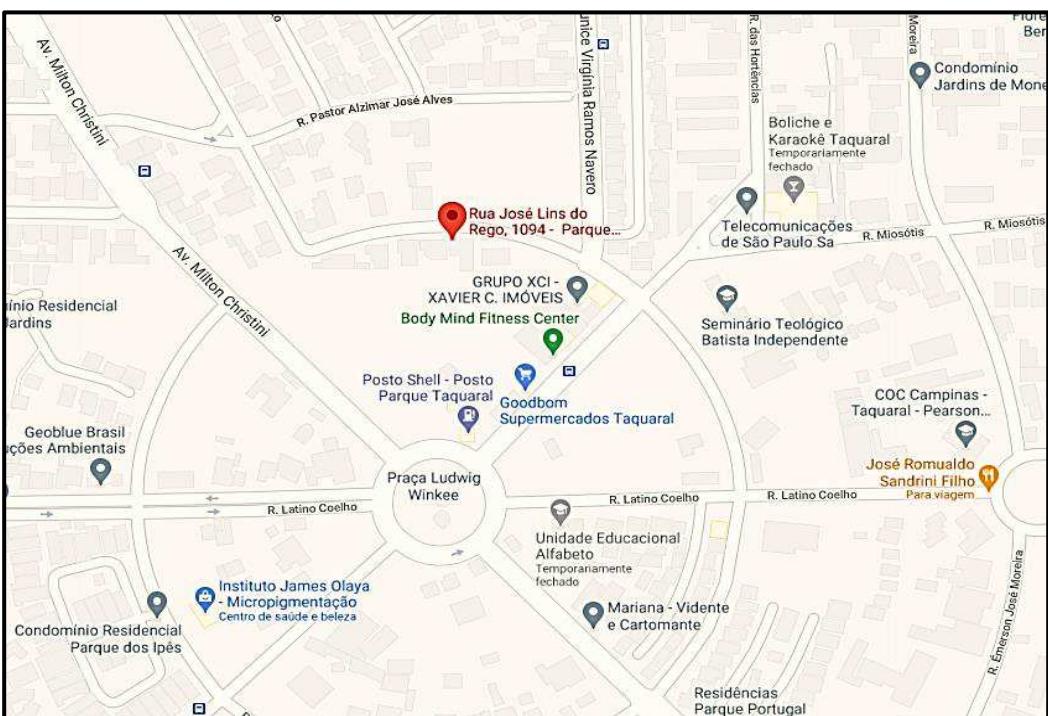
CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N^º 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Carta Precatória Cível, que tem como Requerente Konica Minolta Business Solutions do Brasil Ltda., vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a, para apresentar as conclusões 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 Carta Precatória Cível – Penhora/Depósito/Avaliação, que tem como Autora Konica Minolta Business Solutions do Brasil Ltda. e Requerida X Division A Soluções em Documentos Ltda., sendo que às fls. 70 dos autos, deu-se a nomeação de perícia avaliatória de imóveis.

02- VISTORIA

No dia 25 de agosto de 2020, 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 Lins do Rego, n ° 1.094, Parque Alto Taquaral – Campinas/SP, local de fácil acesso, pela caixa d’água do Parque Alto Taquaral, possuindo todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis. A vistoria foi realizada porquanto da procura da localização realizada no Parque Alto Taquaral, uma vez que solicitei nos autos que as partes me fornecessem sua localização exata, o que não foi feito, e durante a procura, já que encontrei o imóvel, aproveitei e realizei a vistoria no imóvel. Caso as partes acreditem necessário acompanhamento, marcaremos uma data para tal.



03- 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.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, situado à Rua José Lins do Rego, n ° 1.094, Parque Alto Taquaral – Campinas/SP, construído em terreno com declive lateral acentuado, com 20,14 metros de frente, (lote 3, da quadra A), e área total de 536,13 m², contendo abrigo para autos, lajotado e em piso cerâmico, sala para dois ambientes, lavabo, cozinha e lavanderia com banheiro, despensa, 03 suítes (com banheiros) no corpo principal, nos fundos uma edícula contendo dormitório e 02 banheiros, e no subsolo com acesso pelo abrigo de autos, 01 dormitório com banheiro e mais no fundo uma outra cozinha (fora do corpo da casa) com acesso à edícula por uma escada externa também. Na fachada, vidros do tipo blindex, com área construída de 332,58 m², idade aparente de 15 anos, em condições razoáveis de manutenção, do tipo RH-5-0, região mista, residencial e comercial, tendo o local todos as benfeitorias e melhoramentos públicos possíveis.

O imóvel está cadastrado no Código Cartográfico do Município, com o n ° 3263.15.50.0159.01001 e matriculado no 2 ° CRIC sob n ° 64.833.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel Residencial A = 332,58 m²

Para avaliação do imóvel residencial 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 Residencial:

$$q = \frac{R\$2.720,00 + R\$2.625,00 + R\$3.082,50 + R\$2.787,00 + R\$3.036,00 + R\$3.232,80 + R\$3.266,10 + R\$3.333,00}{8}$$

$$q = R\$ 3.010,30/m^2$$

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:

Límite Superior: R\$ 3.914,00/m²
Límite Inferior : R\$ 2.107,00/m²

Homogeneizando:

Fator Fonte = 0,95 Depreciação = 2% (adotado)

$$V = R\$ 3.010,30/m^2 \times 332,58\ m^2 \times 0,95 \times 0,98$$

$$\underline{\underline{V = R\$ 932.085,15}}$$

3.3- QUESITOS:

- 01- Queira o Sr. Perito informar a metragem do terreno e valor atualizado do imóvel constante de matrícula 64.833 (fls. 32/37).

R= Ver item Descrição do Imóvel e Conclusão deste Laudo.

- 02- Queira o Sr. Perito informar o valor da terra nua e valor das benfeitorias, se existentes.

- R= Idem anterior.
- 03- Queira o Sr. Perito informar quem está de posse do imóvel, desde quando e qual a sua utilização.
- R= Os proprietários requeridos, desde 2003, e utilizado como residência.
- 04- Queira o Sr. Perito informar que área e zoneamento o imóvel está inserido.
- R= Zoneamento de área mista, comercial e residencial.
- 05- Queira o Sr. Perito informar se existem restrições incidentes sobre o imóvel, identificando e quantificando.
- R= Existe um débito de IPTU até setembro/2020 de R\$ 5.898,21, conforme planilha em anexo.
- 06- Queira o Sr. Perito informar as condições de acesso para a área, bem como, sua proximidade com centros urbanos.
- R= Acesso fácil, pela caixa d'água do Parque Alto Taquaral.
- 07- Queira o Sr. Perito informar, em face de imóveis análogos, qual o efetivo valor de mercado da área, no estado em que se encontra o imóvel.
- R= Ver item Avaliação e Conclusão deste Laudo.
- 08- Queira o Sr. Perito informar quais tipos de utilização podem ser dados a área.
- R= Residencial e comercial.
- 09- Proceda o Sr. Perito o tratamento matemático que comprove a validação dos fatores de homogeneização, utilizados com referência aos imóveis que servem de comparação.

R= Amostras similares colhidas nas proximidades do imóvel avaliando, conforme Anexo II.

10- Informe o Sr. Perito o valor do metro quadrado da área em questão.

R= Já respondido.

3.4- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel construído no lote 03, da quadra A, situado à Rua José Lins do Rego, n ° 1.094, no Parque Alto Taquaral – Campinas/SP, matrícula n ° 64.833, do 2 ° CRIC, em R\$ 932.085,15 (novecentos e trinta e dois mil oitenta e cinco reais e quinze 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, 23 de setembro de 2020.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vista da fachada (abrigo de autos)



Outra vista da fachada



Vista do logradouro



Vista da edícula nos fundos (uma suíte)



Vista da área de lazer nos fundos



Vista lateral do imóvel



Vistas da residência principal

Cozinha



Sala de estar e jantar



Banheiro

Vista no fundo pelo nível da garagem
(cozinha, em cima a área de lazer)



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 01:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CSAALTOROB
ENDEREÇO	: Rua Mário Galante Júnior, 417	
ÁREA	: 250,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 680.000,00	R\$ 2.720,00/m ²
FONTE	: Regis Martins, CRECI166.293F Tel. (19) 9 9165 2060	

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 02:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA011259
ENDEREÇO	: Rua Dr. Joflei Peres Filipin, 185	
ÁREA	: 341,00 m ² (04 dormitórios, sendo 2 suítes, 04 vagas, piscina)	
PREÇO	: R\$ 895.000,00	R\$ 2.625,00/m ²
FONTE	: Bonon e Amaral	Tel. (19) 3253 7070

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 03:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA000205
ENDEREÇO	: Rua Pastor Alzimar José Alves, 77	
ÁREA	: 292,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 06 vagas)	
PREÇO	: R\$ 1.000.000,00 R\$3.425,00/m ² x 0,90 (sobrado) = R\$ 3.082,50/m ²	
FONTE	: Davant Neg. Imob.	Tel. (19) 3234 3755

crsconstrutora@yahoo.com.br Fone (19) 3561 3911

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 04:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA005263
ENDEREÇO	: Rua Dr. Roque Marco Gatti, 297	
ÁREA	: 310,00 m ² (04 dormitórios, sendo 1 suíte, 05 vagas, piscina)	
PREÇO	: R\$ 960.000,00 R\$ 3.097,00/m ² x 0,90 (sem piscina) = R\$ 2.787,00/m ²	
FONTE	: Bonon e Amaral	Tel. (19) 3253 7070

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 05:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA109556
ENDEREÇO	: Rua Prof ^a . Maria Terezinha Pires Monacci, 374	
ÁREA	: 280,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 850.000,00	R\$ 3.036,00/m ²
FONTE	: Canova Imóveis	Tel. (19) 3795 3030

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 06:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA000687
ENDEREÇO	: Rua dos Guaicurus, 635	
ÁREA	: 277,00 m ² (04 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 995.000,00 R\$ 3.592,00/m ² x 0,90 (sobrado) – R\$ 3.232,80/m ²	
FONTE	: Provectum Imóveis	Tel. (19) 2511 4111

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 07:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA116470
ENDEREÇO	: Rua Eoys Black Vieira Alves, 224	
ÁREA	: 248,00 m ² (03 dormitórios, sendo 1 suíte, 04 vagas, piscina)	
PREÇO	: R\$ 900.000,00 R\$ 3.629,00/m ² x 0,90 = R\$ 3.266,10/m ²	
FONTE	: AR Santiago Cons. de Imov. Tel. (19) 3255 5575	

ELEMENTO COMPARATIVO N º. 08:



BAIRRO	: Pq. Alto Taquaral	CA089392
ENDEREÇO	: Rua Padre Petrus Dinge Nouts, 60	
ÁREA	: 360,00 m ² (04 dormitórios, sendo 2 suítes, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.333,00/m ²
FONTE	: Star Neg. Imob.	Tel. (19) 3705 9555

ANEXO III

20/08/2020	Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)
<p style="text-align: center;">Prefeitura Municipal de Campinas</p> <p style="text-align: right;">20/08/2020 13:13:21</p> <p>Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)</p> <p>Dados do Imóvel</p> <p>Código cartográfico: 3263.14.50.0159.01001 Tipo do Imóvel: Predial 2 - Residencial Matrícula Unidade Imobiliária: 03-055070039 Localização: RUA JOSÉ LINS DO REGO,1094/ PARQUE ALTO DO TAQUARAI. Quarteirão/Quadra: 00827-A Lote/Sub-lote: 003-</p> <p>Dados do Terreno</p> <p>Área do Terreno (m²): 536,13 FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não Valor do Terreno: R\$ 386.156,02 / UFIC 106.787,9818 Valor m² do Terreno: R\$ 720,27 / UFIC 199,1830 Frente (m): 20,14 Fatores de Correção: 1,0000</p> <p>Dados Gerais da Edificação</p> <p>Fatores de Correção: 1,0000 FV / FB: Não / Não FC / FL: Não / Não Área Total Construída: 332,58 Valor Total da Construção: R\$ 445.451,14 / UFIC 123.185,5153</p> <p>Dados da Edificação</p> <p>Área construída (m²): 332,58 Valor m² Construção: R\$ 1.680,53 / UFIC 464,7348 Ano de Depreciação: 2003 Fator de Depreciação: 0,7970 Valor da Construção: R\$ 445.451,14 / UFIC 123.185,5153 Tipo Padrão Construção: RH-5-0</p> <p>Dados Tributários</p> <p>Exercício: 2020 Valor Venal do Imóvel: R\$ 831.607,16 / UFIC 229.973,4971 Alíquota: 0,70000% (+) Imposto: R\$ 4.972,36 / UFIC 1.375,0629 (+) Imposto com limitador: R\$ 4.903,69 / UFIC 1.356,0706 (+) Taxa de Lixo: R\$ 1.117,86 / UFIC 309,1331 Número de Parcelas: 11 Valor das Parcelas: R\$ 547,41 / UFIC 151,3822 Isenção de Imposto: - Isenção de Taxas: - Imunidade: - Data de Vencimento 1ª Parcela: 07/02/2020</p> <p>(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</p>	

* <https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>

1/1

ANEXO IV

22/09/2020	2ª Via IPTU																		
<h3>Informações do Imóvel</h3> <p>Código cartográfico: 3263.14.50.0159.01001</p> <p>Tipo do Lote: Predial</p> <p>Quarteirão/Quadra: 00827-A</p> <p>Lote/Sub-lote: 003-</p> <p>Número: 1094</p> <p>Logradouro: RUA JOSÉ LINS DO REGO</p> <p>Complemento:</p>																			
<h3>Informações do Lançamento</h3> <p style="text-align: center;">Ver demonstrativo de lançamento</p> <p>Identificação para débito automático 1002020010000000028630810 (ver bancos conveniados)</p> <p>Marque abaixo as parcelas desejadas para geração do boleto. Mais abaixo, marque "Guia Única" ou "Carnê" e clique em "Gerar".</p> <p>Só podem ser gerados boletos para parcelas que estão na situação de parcela não paga. Para parcelas atrasadas ou para Guia Única deve-se fornecer uma nova data de vencimento.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Lançamento (EMISSÃO GERAL) em Janeiro de 2020</th> </tr> <tr> <th>Parcela</th> <th>Data Vencimento</th> <th>Tributo</th> <th>Situação</th> <th>Valor (UFIC)</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Única</td> <td style="text-align: center;">07/02/2020</td> <td>IPTU - Imposto Predial Urbano</td> <td style="text-align: center;">Não pago</td> <td style="text-align: center;">UFIC 1.301,8278</td> <td style="text-align: center;">R\$ 4.707,54</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><small>https://iptu.campinas.sp.gov.br/lancamento_IPTU.php?dadosLanc=204835139%2C204835140</small></p>		Lançamento (EMISSÃO GERAL) em Janeiro de 2020						Parcela	Data Vencimento	Tributo	Situação	Valor (UFIC)	Valor (R\$)	Única	07/02/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 1.301,8278	R\$ 4.707,54
Lançamento (EMISSÃO GERAL) em Janeiro de 2020																			
Parcela	Data Vencimento	Tributo	Situação	Valor (UFIC)	Valor (R\$)														
Única	07/02/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 1.301,8278	R\$ 4.707,54														

CRS
Engenharia

22/09/2020

2ª Via IPTU

Parcela	Data Vencimento	Tributo	Situação	Valor (UFIC)	Valor (R\$)
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 296,7678	R\$ 1.073,14
□ 1	07/02/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 2	09/03/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 3	07/04/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 4	07/05/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 5	08/06/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 6	07/07/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 7	07/08/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 8	08/09/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 9	07/10/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 10	09/11/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62
□ 11	07/12/2020	IPTU - Imposto Predial Urbano	Não pago	UFIC 123,2791	R\$ 445,79
		Taxa de Coleta e Remoção de Lixo	Não pago	UFIC 28,1030	R\$ 101,62

Guia Única Carnê

 Gerar

IMA - Informática de Municípios Associados (<http://www.ima.sp.gov.br>).

https://iptu.campinas.sp.gov.br/lancamento_IPTU.php?dadosLanclo=204835139%2C204835140

2/3