

CRS
Engenharia

295
C

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

PROCESSO N° 2293/98 (0033704-27.1998.8.26.0114)

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, 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:

A- Pelos Requeridos (fls. 265/282):

- 01- Ao contrário do que afirmou o Perito, o valor correto de avaliação do imóvel periciado, localizado à Rua Major Sólton, n° 10 – Campinas/SP, pelo Método Comparativo é de R\$ 3.777.888,90.
- 02- Cabe acentuar desde logo que o digno Perito Judicial acometeu erros grosseiros no trabalho que apresentou o que acarretou em um valor de avaliação do imóvel muito abaixo do correto, senão vejamos.
- 03- Inicialmente nas pesquisas comparativas feitas pelo Perito constatarem tão somente 06 anúncios de imóveis. O que é inaceitável, pois em um número muito pequeno de elementos

296
✓**CBS
Engenharia**

comparativos, que, por via de consequência, não permitiu uma análise adequada de mercado.

- 04- Nesse passo, trazemos à baila, uma pesquisa muito mais ampla, realizada no dia 08 de março de 2020, contendo 14 imóveis semelhantes ao objeto de perícia pelo Método Comparativo, retirada do maior portal de venda, compara e locação de imóveis do país, denominado ZAP Imóveis, acarretando em uma média apurada muito superior à apresentada pelo Perito, no valor de R\$ 8.147,61/m².
- 05- Ademais, não é cabível que o valor de avaliação apresentado pelo Perito de R\$ 2.128.278,25 seja 29% menor do que o do valor venal do imóvel periciado, referente ao exercício fiscal de 2020, de R\$ 2.998.313,92, o que por si só, já é suficiente para demonstrar a existência de erro grosseiro na avaliação do imóvel.
- 06- Frise-se ainda, que o mesmo Perito Judicial, avaliou o imóvel contíguo ao imóvel avaliando, à Rua Major Sólton, n° 22, nos autos do Processo 0041934-29.1996, que tramita nesta 6ª Vara, observando que os critérios adotados para elaboração do Laudo Pericial, diferem dos adotados naquela outra perícia, conforme anexo.
- 07- E, utilizando dos mesmos critérios adotados pelo Senhor Perito no trabalho que executou na elaboração do Laudo de Avaliação desse imóvel contíguo, obteremos o valor de R\$ 3.777.888,90 conforme planilha.
- 08- E ainda não é tudo, pois o Senhor Perito, incorreu em erro grosseiro, ao calcular o valor médio "q" de folhas 254, haja vista que o valor correto é de R\$ 5.846,67/m² e não R\$ 5.011,40/m², erro esse que repercutiu, evidentemente, no resultado do Laudo Pericial.

297
J**CRS
Engenharia**

R= Quanto aos itens 1, 2 e 3, os 06 anúncios tomados no Laudo Pericial Inicial, conforme tabela de fundamentação da Norma NBR 14.653-2 da ABNT, Grau de Fundamentação II, o qual é o nosso caso, o número de variáveis independentes necessário para a avaliação é de 4 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes, portanto, as amostras colhidas são totalmente aceitáveis para a avaliação realizada, permitindo uma análise adequada, perante a norma NBR 14.653-2 da ABNT.

- Quanto ao item 4, os Requeridos trazem à baila, uma pesquisa mais ampla, realizada em 08 de março de 2020, que além de realizada em data posterior à data do Laudo Pericial, é feita unilateralmente, o que a torna inviável.
- Quanto ao Item 5, dependendo da época da avaliação do imóvel, os valores de mercado podem oscilar tanto para mais como para menos, e apresentar-se menor ou maior do que o valor venal do imóvel.
- Quanto aos itens 6 e 7, ao imóvel contíguo citado, foi também realizado em épocas diferentes, com quase 03 anos de diferença, quando os valores mercadológicos se alteram, tanto para baixo como para cima, bem como as áreas construídas, bem diversas.
- Quanto ao Item 8, estaremos respondendo no Item Reavaliação do Imóvel, neste esclarecimento, logo mais à frente.

B- Pelos Autores (fls. 283/284):

02/03- Conforme verificado no Laudo do Sr. Perito Judicial, o método utilizado para a avaliação do imóvel, se deu pelo Método Comparativo, pelo qual teve por base o valor do m^2 de 06 imóveis para obter o quociente "q" a ser utilizado. Contudo, pelo cálculo apresentado pelo Perito, o valor obtido foi de R\$ 5.011,40/ m^2 ,

298
C**CRS
Engenharia**

sendo que pela soma dos valores apresentados, o valor alcançado é de R\$ 5.846,67/m² e além do valor do quociente aparentemente estar equivocado, também não o foi utilizado para a realização da avaliação do imóvel, posto que o valor foi de R\$ 5.290,75/m².

R= Com razão as partes quanto ao equívoco ocorrido, o que passo a retificação:

- Reavaliação do Imóvel:

Retificando o equívoco cometido e devido ao transcurso de quase 02 anos da data do último Laudo, passo a atualizar o valor do imóvel, com pesquisas dos valores de mercado para a data atual:

$$q = \frac{\text{R\$6.285,70} + \text{R\$7.660,00} + \text{R\$3.853,00} + \text{R\$8.571,40} + \text{R\$5.187,30} + \text{R\$5.552,00} + \text{R\$6.136,00} + \text{R\$5.882,30} + \text{R\$8.421,00} + \text{R\$3.387,00}}{10}$$

$$q = \text{R\$ 6.093,57/m}^2$$

Limite Superior : R\$ 7.921,00/m²

Limite Inferior : R\$ 4.265,50/m²

Homogeneizando:

$$V = \text{R\$ 6.117,20/m}^2 \times 446,96 \text{ m}^2 \times 0,90 \text{ (fator oferta)}$$

$$\underline{V = \text{R\$ 2.460.729,30}}$$



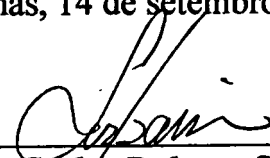
CRS
Engenharia

299
U

- CONCLUSÃO:

Atualizo o valor do imóvel sito à Rua Major Sólton, n ° 10, Centro/Cambuí – Campinas/SP, matriculado no 1 ° CRIC, sob n ° 3.917, em R\$ 2.460.729,30 (dois milhões quatrocentos e sessenta mil setecentos e vinte e nove reais e trinta centavos).

Campinas, 14 de setembro de 2021.



Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D
CPF 820.440.668-15

300
✓

ANEXO I

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO	: Cambuí	LI0743
ENDEREÇO	: Rua Coronel Francisco de Andrade Coutinho, 160	
ÁREA	: 175,00 m ² (05 salas, 04 banheiros, 04 vagas, edícula nos fundos)	
PREÇO	: R\$ 1.100.000,00	R\$ 6.285,70/m ²
FONTE	: Terra Imóveis	Tel. (19) 3253 4633

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



BAIRRO	: Cambuí	59712
ENDEREÇO	: Rua Doutor Diogo Prado	
ÁREA	: 235,00 m ² (04 salas, 02 banheiros, cozinha, quintal, 05 vagas)	
PREÇO	: R\$ 1.800.000,00	R\$ 7.660,00/m ²
FONTE	: Bauer Imóveis	Tel. (19) 3751 2000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



BAIRRO	: Cambuí	CA15233
ENDEREÇO	: Rua Anuar Murad Bufarah	
ÁREA	: 205,00 m ² (04 salas, 03 banheiros, 02 vagas, cozinha)	
PREÇO	: R\$ 790.000,00	R\$ 3.853,00/m ²
FONTE	: D Lange Imóveis	Tel. (19) 3322 3800

301
C**CRS**
Engenharia**ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:**

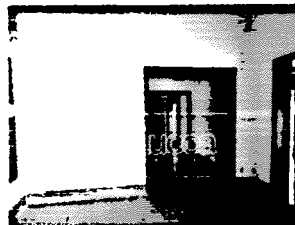
BAIRRO	: Cambuí	CA005194
ENDEREÇO	: Av. Orosimbo Maia, 1460	
ÁREA	: 105,00 m ² (04 salas, 02 banheiros, copa, 03 vagas, 01 quarto nos fundos com prateleiras)	
PREÇO	: R\$ 900.000,00	R\$ 8.571,40/m²
FONTE	: Manhathan Imóveis	Tel. (19) 3754 5010

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:

BAIRRO	: Cambuí	48722
ENDEREÇO	: Rua Doutor Sampaio Peixoto	
ÁREA	: 347,00 m ² (04 dormitórios, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 1.800.000,00	R\$ 5.187,30/m²
FONTE	: Bauer Imóveis	Tel. (19) 3751 2000

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:

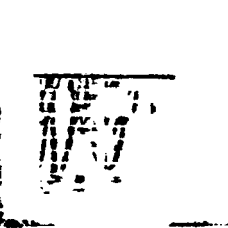
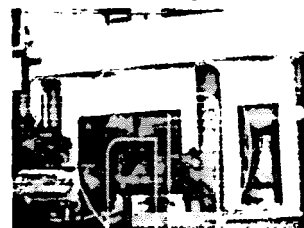
BAIRRO	: Cambuí	CC00216
ENDEREÇO	: Rua José Villagelim Jr., 120	
ÁREA	: 317,00 m ² (03 dormitórios, 02 banheiros, 04 salas, 05 vagas)	
PREÇO	: R\$ 1.760.000,00	R\$ 5.552,00/m²
FONTE	: CMB Imóveis	Tel. (19) 3797 9999

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:

BAIRRO : Cambuí **CA002787**
ENDEREÇO : Rua Anchieta, 1016
ÁREA : 220,00 m² (ambientes amplos, 03 banheiros, 07 quartos, 06 vagas)
PREÇO : R\$ 1.350.000,00 **R\$ 6.136,00/m²**
FONTE : De Lucca Imóveis **Tel. (19) 3755 1600**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:

BAIRRO : Cambuí **CA043121**
ENDEREÇO : excelente localização
ÁREA : 255,00 m² (03 banheiros, 04 vagas, 05 quartos)
PREÇO : R\$ 1.500.000,00 **R\$ 5.882,30/m²**
FONTE : Cássia Adala **Tel. (19) 3388 2222**

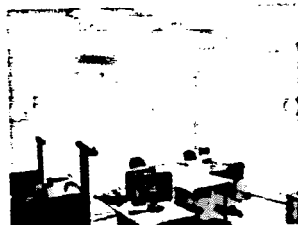
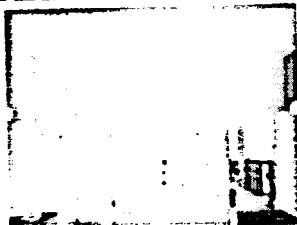
ELEMENTO COMPARATIVO N.º 09:

BAIRRO : Cambuí **CA135612**
ENDEREÇO : Rua Doutor Sampaio Peixoto, 283
ÁREA : 190,00 m² (05 salas, 02 banheiros, 03 vagas, edícula com 02 salas + wc, ar cond.)
PREÇO : R\$ 1.600.000,00 **R\$ 8.421,00/m²**
FONTE : Piccoloto Imóveis **Tel. (19) 2138 3838**

CRS
Engenharia

303
✓

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 10:



BAIRRO
ENDEREÇO
ÁREA
PREÇO
FONTE

: Cambuí
: Rua Doutor Carlos Francisco de Paula, 91
: 375,00 m² (03 banheiros, 15 vagas, 06 quartos)
: R\$ 1.270.000,00
: Dut Imóveis

CA004504

R\$ 3.387,00/m²
Tel. (19) 3397 7566