

**EXCELENTÍSSIMO(A) Sr.(A) Dr.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
6^a VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP**

PROCESSO N^o 0017960-84.2001.8.26.0114

ACÃO: Cumprimento de sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N^o 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como Requerente Confederação Nacional da Agricultura, 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 – Imputação do Pagamento, que tem como Autora Confederação Nacional da Agricultura e Requerido Paulo Eduardo Berenguel, sendo que à fl. 365 dos autos, deu-se a nomeação de Perícia Técnica Avaliatória de Imóvel Penhorado (atualização de avaliação).

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:

Um Lote de Terreno de n ° 23, da Quadra 16, do Loteamento Nova Paulínia – Paulínia/SP, medindo 12,00 metros de frente para a Avenida Presidente Getúlio Vargas, n ° 613 – 10,80 metros nos fundos e 24,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando com os Lotes 10, 22 e 23, com área plana total de terreno de 279,50 m ², conforme Matrícula n ° 23.055, do 4 ° CRIC.

Existe no local uma construção, em bom estado de conservação, cadastrada na Prefeitura Municipal de Paulínia, certidão em anexo, e não regularizada no Cartório de Registro, com área total construída de 255,60 m ², sendo um salão comercial, com banheiros e escritório.

LOCALIZAÇÃO



2.2- AVALIAÇÃO:

2.2.1- Do Imóvel $A_c = 255,60 \text{ m}^2$

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.

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 10,00 % 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.

$T = (a/ar)^{1/4}$ para os limites $ar < a < 2ar$.

No caso, testada de referência = 10,00 – adotaremos então: 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 Imóvel:

$$q = \frac{R\$6.000,00 + R\$5.385,00 + R\$5.187,00 + R\$7.175,00 + R\$6.265,00 + R\$5.263,00 + R\$7.000,00}{7}$$

$$q = R\$ 6.039,30/m^2$$

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:

Limite Superior: R\$ 7.851,00/m²

Limite Inferior : R\$ 4.227,00/m²

Fator Oferta	10%	$K_1 = 0,90$
Fator Regul.	5%	$K_2 = 0,95$

Homogeneizando:

$$V = R\$ 6.039,30/m^2 \times 255,60 m^2 \times 0,90 \times 0,95$$

$$\boxed{V = R\$ 1.319.816,00}$$

03- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, sito à Avenida Presidente Getúlio Vargas, n ° 613, Nova Paulínia – Paulínia/SP, matrícula n ° 23.055, do 4 ° CRIC (terreno), em R\$ 1.319.816,00 (um milhão trezentos e dezenove mil oitocentos e dezesseis reais) e sua parte ideal de 50%, em R\$ 659.908,00 (seiscentos e cinquenta e nove mil novecentos e oito 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, 05 de dezembro de 2024.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do imóvel



Vistas do logradouro



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS :

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 01:



BAIRRO : Nova Paulínia **CA13600**
ENDEREÇO : Rua Salvador Lombardi Netto, 408
ÁREA : 300,00 m² (06 salas, 05 banheiros, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 1.800.000,00 **R\$ 6.000,00/m²**
FONTE : Cássia Adalla Sol. Imob. **Tel. (19) 9 9798 5505**
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-com-garagem-sp-paulinia-nova-paulinia-300m2-RS1800000/id-26323964/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 02:



BAIRRO : Nova Paulínia **CA0974**
ENDEREÇO : Rua Nossa Senhora Auxiliadora, 81
ÁREA : 260,00 m² (07 salas, 04 banheiros, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 1.400.000,00 **R\$ 5.385,00/m²**
FONTE : Imob. Consultoas de Imov. **Tel. (19) 2217 1212**
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-7-salas-com-garagem-sp-paulinia-nova-paulinia-300m2-RS1400000/id-25643656/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:


BAIRRO : Santa Cecília CA1064
ENDEREÇO : Av. Presidente Getúlio Vargas
ÁREA : 615,00 m² (18 salas, 09 banheiros, 03 vagas)
PREÇO : R\$ 3.190.000,00 R\$ 5.187,00/m²
FONTE : Unvistta Neg. Imob. Tel.(19) 9 9712 3832
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-18-salas-com-garagem-sp-paulinia-santa-cecilia-450m2-RS3190000/id-22042510/>

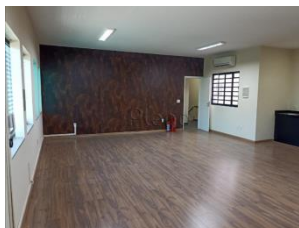
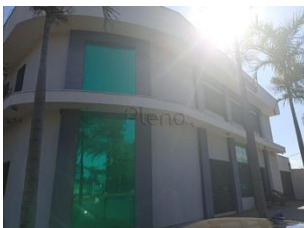
ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:


BAIRRO : Santa Cecília SL0187
ENDEREÇO : Av. Presidente Getúlio Vargas, 312
ÁREA : 223,00 m² (divididos em 02 salões, cada um com 02 banheiros, depósito no piso inferior, 02 vagas)
PREÇO : R\$ 1.600.000,00 R\$ 7.175,00/m²
FONTE : Exclusiva Imob. Paulínia Tel. (19) 3884 5788
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-santa-cecilia-paulinia-sp-223m2-id-2671569786/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:


BAIRRO : Santa Cecília **SL0008**
ÁREA : 415,00 m² (06 banheiros, cozinha, ar condicionado, 12 vagas, área livre)
PREÇO : R\$ 2.600.000,00 **R\$ 6.265,00/m²**
FONTE : Avenida Imob. **Tel. (19) 3874 1097**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/salao-comercial-a-venda-santa-cecilia-paulinia-3000675611.html>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:


BAIRRO : Santa Cecília **PR0269**
ENDEREÇO : Rua Conrado Tergulino, 5
ÁREA : 304,00 m² (02 pavimentos independentes com entradas isolada, 05 vagas, 05 banheiros)
PREÇO : R\$ 1.600.000,00 **R\$ 5.263,00/m²**
FONTE : Pleno Imóveis **Tel.(19) 3387 8533**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-a-venda-com-304.76-m-no-santa-cecilia-3001137968.html>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:


BAIRRO : Nova Paulínia **CA1652**
ÁREA : 200,00 m² (03 banheiros, 04 vagas, 08 salas)
PREÇO : R\$ 1.400.000,00 **R\$ 7.000,00/m²**
FONTE : Avenida Imob. **Tel. (19) 3874 1097**

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-8-dormitorios-a-venda-200-m-por-r\\$-3002731751.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-8-dormitorios-a-venda-200-m-por-r$-3002731751.html)

ANEXO III

38



Prefeitura Municipal de Paulínia
Secretaria Municipal dos Negócios da Receita

Certidão de Valor Venal I- 10.613/2016

Certificamos, para os devidos fins, os valores venais do imóvel inscrito no Cadastro Fiscal do Município abaixo identificado.

Exercício do Lançamento: 2016
Inscrição cadastral: 905145093041100

Quarteirão: 21	Quadra: 16	Lote: 23
Endereço: AVN PRS GETULIO VARGAS, 613	Complemento:	
Loteamento: NOVA PAULINIA		
Proprietário: APARECIDA SOUZA LEREU E OUTROS		
Compromissário: PAULO EDUARDO BERENGUEL		
Área do Terreno: 279,50 m2	Área Construída: 255,60	

Valor Venal do Terreno.....: R\$ 89.285,26
Valor Venal da construção.....: R\$ 96.331,55
Valor Venal do Imóvel.....: R\$ 185.616,81

Certidão emitida no dia 13/12/2016 às 13:16:00

A validade desta certidão é de 90 dias.



Número de Controle: 0AAACDFDB7DE4764DD7E469AC74A78D3

A veracidade desta certidão está condicionada a verificação de sua cópia original na internet, no

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNS/CNJ: 11.346-4	4 Oficial de Registro de Imóveis CAMPINAS
matrícula 23.055	ficha 01F		

IMÓVEL: Lote 23 da quadra 16 do loteamento denominado Nova Paulínia, localizado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 12,00 metros de frente para a Rua Seis; 10,80 metros no fundo; 24,50 metros da frente ao fundo, de ambos os lados, confrontando com os lotes nºs 10, 22 e 23, encerrando a área de 279,50 m². **Proprietários:** PAULO EDUARDO BERENGUEL, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF. MF. sob nº 263.206.148-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com LOUISE PORTICH BERENGUEL, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 6.802.795-SP, residentes e domiciliados na Av. Presidente Getúlio Vargas nº 910, Paulínia-SP. **Título aquisitivo:** R.03/11111 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local, datado de 22 de julho de 1988 (venda e compra). **Matrícula de Origem nº 11111 do 2º S.R.I., Campinas, 30 de janeiro de 2012.**

 Aline de Oliveira Vicentin Cuim
Escrevente

 André Bocchini Trotta
Oficial

AV-1/23055: - Prenotação nº 44.075, em data de 16/01/2012.

SEPARAÇÃO / DIVÓRCIO - Conforme o requerimento datado de Campinas aos 26 de dezembro de 2011, instruído com a certidão extraída do termo de casamento nº 115182 01 55 1977 2 00094 197 0003201-64 do 13º Oficial de Registro Civil do Subdistrito de Butantã, em São Paulo-SP, faço constar que (i) conforme sentença de 13 de maio de 2004, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Distrital de Paulínia, nos autos nº 1210/04, averbada à margem do termo de casamento mencionado anteriormente, faço constar que foi determinada a separação judicial do casal PAULO EDUARDO BERENGUEL e LOUISE PORTICH BERENGUEL; e (ii) a separação acima foi convertida em divórcio, conforme sentença proferida em 04 de agosto de 2010, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara de Família e Sucessões de Campinas, nos autos nº 114.01.2009.032000-7/000000-000, ordem nº 1133/2009, averbada à margem do termo de casamento já mencionado, continuando ela a usar o mesmo nome. Campinas, 30 de janeiro de 2012.

 Aline de Oliveira Vicentin Cuim
Escrevente

 André Bocchini Trotta
Oficial

AV-02/23.055: - Prenotação nº 67.869, em data de 29/05/2015.

PENHORA - Por certidão de penhora expedida pelo 6º Ofício Cível de Campinas-SP, em 29 de maio de 2015, extraída dos autos da execução civil, número de ordem 1497/2001, protocolo de penhora online nº PH000091694, tendo como exequente CONFEDERAÇÃO NACIONAL DA AGRICULTURA, inscrita no CNPJ sob nº 60.595.451/0001-40, e como executado PAULO EDUARDO BERENGUEL, já qualificado, faço constar que a parte ideal correspondente à 50% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada para garantia de uma dívida no valor de R\$41.504,25 (quarenta e um mil, quinhentos e quatro reais e vinte e cinco centavos), tendo como fiel depositário PAULO EDUARDO BERENGUEL. Campinas, 24 de junho de 2015.

 Ricardo Marcatto
Escrevente

 Aline de Oliveira Vicentin Cuim
Escrevente

 André Bocchini Trotta
Oficial

**EXCELENTÍSSIMO(A) Sr.(A) Dr.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP**

PROCESSO N° 0017960-84.2001.8.26.0114

ACÃO: Cumprimento de sentença

CARLOS ROBERTO SCOMPARI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos, que tem como Requerente Confederação Nacional da Agricultura, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª, para apresentar esclarecimentos solicitados:

01- Pelo Requerido – Paulo Eduardo (fls. 431/432):

Apresenta impugnação ao Laudo de Avaliação de Imóvel Oficial, uma vez que no próprio documento há avaliação de imóveis, cuja metragem é inferior e maior valor de mercado.

Outrossim, vale aquilatar que, em razão da localização do bem e a diversidade de comércio na região local, o imóvel penhorado neste feito possui valor de avaliação bem superior aquele indicado no laudo ofertado.

Depreende-se que o imóvel penhorado, resta localizado muito próximo ao elemento comparativo n.º 01, citado no laudo ofertado e cuja avaliação é muito superior aquela aquilatada e indicada pelo Sr. Perito.

De outra feita, verifica-se que tal como resta devidamente demonstrado, o imóvel fora submetido a avaliação por imobiliária local, qual manifestou e apresentou avaliação bem superior a avaliação pericial.

Assim, resta devidamente demonstrada a inocuidade do laudo pericial, eis que não perfez a devida avaliação do referido imóvel, o que fatalmente redundará em efetivos prejuízos ao Executado, qual poderá sofrer a excussão patrimonial mediante oferta de valor muito inferior ao referido bem junto ao mercado imobiliário.

Diante do exposto é o bastante para requerer a impugnação ao laudo pericial, eis que o valor indicado é muito inferior ao valor de mercado do referido bem imóvel penhorado, tal como informado e devidamente comprovado no laudo de avaliação acostado nesta oportunidade.

R= Apresenta parecer (não laudo) de avaliação à fl. 433, ofertado por uma única imobiliária, a 7 House, portanto, parecer unilateral e totalmente fora de norma qual a NBR 14.653-2 da ABNT, sem fundamentação e grau de precisão, não podendo então ser considerado, bem como as amostras apresentadas à fl. 434, com valores de locação e não de venda.

02- Pela Requerida – Louise Portich (fls. 435/436):

Apresenta impugnação ao Laudo Pericial Oficial e apresenta quesito complementar.

Em primeiro lugar, verifica-se que no Laudo Pericial de fls.404/415, há uma disparidade, tendo em vista que são utilizados como elementos comparativos a avaliação de imóveis cuja metragem é inferior ao imóvel penhorado, mas apresentam maior valor de mercado.

Nesse sentido, ressalta-se que considerando sua localização, o imóvel penhorado possui avaliação muito superior àquela indicada no Laudo

Pericial, fazendo com que a avaliação realizada cause prejuízos efetivos à coproprietária.

R= Os elementos comparativos utilizados no Laudo Oficial, estão todos condizentes com a Norma NBR 14.653-2, da ABNT, Grau de Fundamentação II e de Precisão III, pelo valor médio das amostras, e quanto à afirmação que considerando sua localização, esse imóvel possui avaliação muito superior àquela indicada no Laudo, é mera especulação, uma vez que não apresenta nenhuma fundamentação, nem parecer técnico avaliatório condizente com as normas técnicas e mesmo pelas normas do IBAPE/SP, portanto não deve ser considerado.

03- Quesitos (fls. 435/436):

01- O valor final atribuído ao imóvel penhorado é compatível com o valor de mercado apresentado por imobiliárias na região? Caso haja disparidade, qual seria a justificativa?

R= Sim o valor final atribuído ao imóvel penhorado é sim compatível com o valor de mercado apresentado por imobiliária na região (ver Anexo II), em média, conforme determina a NBR 14.653-2 da ABNT.

02- Qual foi o método específico utilizado para determinar o valor de mercado do imóvel penhorado?

R= Descrito nos itens 02 – Laudo e 2.2 – Avaliação.

03- A avaliação do imóvel penhorado levou em consideração a localização e diversidade de comércios na região? Em caso afirmativo, como esta característica influenciou o valor final atribuído ao imóvel?

R= Sim levou e pela média dos imóveis nas proximidades do imóvel avaliando.

04- Quais são as benfeitorias existentes no imóvel penhorado?

R= Descrito no item 2.1 – Descrição do Imóvel.

Foi considerado pela Perícia que conforme item 2.1 – Descrição do Imóvel, o imóvel não estava e não está regularizado no Cartório de Registro, portanto, considerada obra irregular, pois não consta na Matrícula n ° 23.055, do 4 ° CRIC.

Portanto, ratifico o valor do imóvel encontrado em meu Laudo Oficial, ou seja, R\$ 1.319.816,00 (um milhão trezentos e dezenove mil oitocentos e dezesseis 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, 11 de junho de 2025.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.319.816,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Dezembro/2024 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

427 dias

1,049750

Percentual correspondente

427 dias

4,975050 %

Valor corrigido para 01/02/2026

(=)

R\$ 1.385.477,50

Sub Total

(=)

R\$ 1.385.477,50

Valor total

(=)

R\$ 1.385.477,50[Retornar](#) [Imprimir](#)