

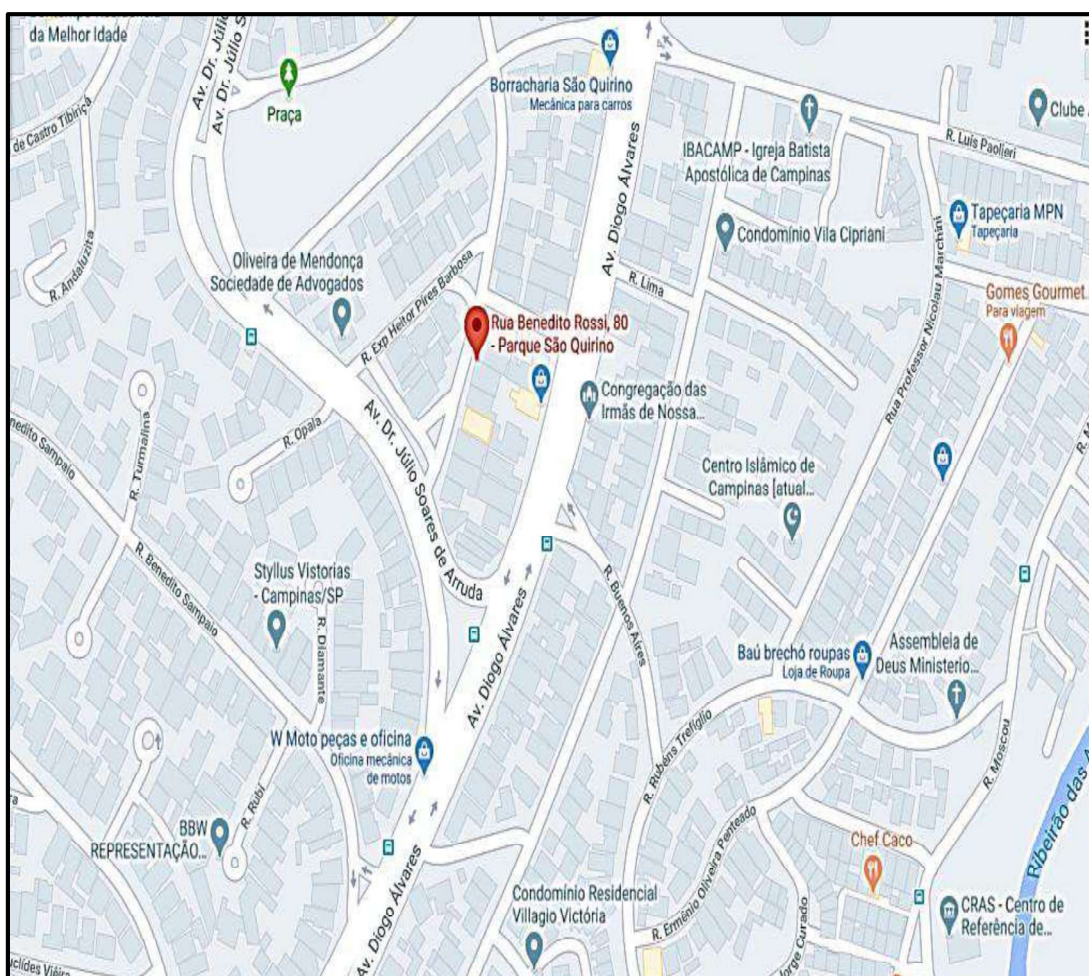
crsconstrutora@yahoo.com.br Fone (19) 3561 3911

01- PRELIMINARES

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, que tem como Autor Banco do Brasil S/A e Requeridos Cláudia Perandrani e outros, sendo que às fls. 130 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóveis.

02- VISTORIA

No dia 12 de agosto de 2020, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria aos imóveis, cito-os à Rua Benedito Rossi, n º 80, Parque São Quirino – Campinas/SP, sendo o local de fácil acesso e possui todos os melhoramentos e benfeitorias públicas possíveis.



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 DOS IMÓVEIS:

Imóvel 1:

Imóvel residencial construído em terreno com declive, medindo 13,00 metros de frente para a Rua Benedito Rossi, n.º 80, no Parque São Quirino – Campinas/SP e área de 390,00 m², construído em dois pavimentos, sendo no térreo, abrigo para 02 autos, escritório, sala de estar e jantar, copa, cozinha e área de serviço, 02 dormitórios, um banheiro e 01 suíte completa, com piso em parquet de madeira, nas áreas molhadas cerâmica e azulejo até o teto, e no pavimento inferior (subsolo), escada, 01 sala, 01 dormitório e 01 banheiro, e nos fundos uma edícula, com área construída total de 387,18 m², e uma piscina medindo 4,00 x 10,00 m ou 40,00 m², inclusa na área construída, em bom estado de conservação e idade aparente de 20 anos, matriculado no 1.º CRIC, sob n.º 304 e código cartográfico n.º 3263.33.71.0128.01001 em anexo (área construída);

Imóvel 2:

Um lote de terreno, designado pelo n.º 09, da quadra AA, do Loteamento Parque São Quirino, medindo 4,00 metros de frente para a Rua Benedito Rossi, esquina com a Rua Deoclésio Maia – Campinas/SP, 21,00 metros para esta Rua Deoclésio Maia – 13,00 metros nos fundos e do lado esquerdo 30,00 metros confrontando com o lote 08, e área total de 373,00 m², conforme matrícula 14.286, do 1.º CRIC, sendo este terreno todo murado e anexado ao imóvel anterior, da Rua Benedito Rossi, n.º 80.

3.2- AVALIAÇÃO:

3.2.1- Do Imóvel 1

$$A_c = 387,18 \text{ m}^2$$

Para avaliação do imóvel 1 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:

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 1:

$$q = \frac{R\$2.312,00 + R\$2.507,00 + R\$2.727,00 + R\$2.610,00 + R\$2.372,00 + R\$2.428,00 + R\$2.528,00}{7}$$

$$q = R\$ 2.497,70/m^2$$

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\$ 3.250,00/m²

Limite Inferior : R\$ 1.750,00/m²

Fator Fonte adotado $K_2 = 1,00$

Fator Transp. $K_3 = 1,10$ (em frente à praça)

Homogeneizando:

$$V_1 = R\$ 2.497,70/m^2 \times 387,18 m^2 \times 1,00 \times 1,10$$

$$V_1 = \text{R\$ } 1.063.765,40$$

3.2.3- Do Imóvel 2

$$A = 373,00 \text{ m}^2$$

$$q = \frac{\text{R\$}769,00 + \text{R\$}743,00 + \text{R\$}784,00 + \text{R\$}697,00 + \text{R\$}743,00 + \text{R\$}637,00 + \text{R\$}880,00 + \text{R\$}779,00}{8}$$

$$q = \text{R\$ } 754,00/\text{m}^2$$

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: $\text{R\$ } 980,00/\text{m}^2$

Limite Inferior : $\text{R\$ } 527,00/\text{m}^2$

Fator Fonte $K_2 = 1,00$

Fator Transp. $K_3 = 1,10$

Homogeneizando:

$$V_2 = \text{R\$ } 754,00/\text{m}^2 \times 373,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 1,10$$

$$V_2 = \text{R\$ } 309.366,20$$

3.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel residencial, sito à Rua Benedito Rossi, n° 80, Parque São Quirino – Campinas/SP, matriculado no 1° CRIC sob n° 304, em $\text{R\$ } 1.063.765,40$ (um milhão sessenta e três mil setecentos e sessenta e cinco reais e quarenta centavos), e o imóvel tipo terreno de n° 09, da quadra AA, do Loteamento Parque São Quirino, anexado ao imóvel 1, matriculado no 1° CRIC sob n° 14.286, em $\text{R\$ } 309.366,20$ (trezentos e nove mil trezentos e sessenta e seis reais e vinte 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, 19 de agosto de 2020.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO I

Vistas da fachada do lote de n ° 09



Vista da fachada da residência n ° 80



Vista do logradouro



Vista da garagem da residência de n º 80



Vistas internas da residência de n º 80

Salas



Vista do banheiro





Vistas da edícula nos fundos



Vista da piscina



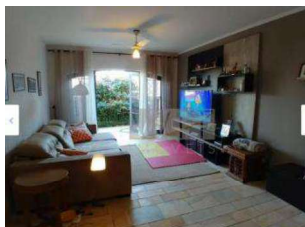
Vista lateral do imóvel



ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS DE RESIDENCIAS NO PQ. SÃO QUIRINO:

ELEMENTO COMPARATIVO N °. 01:



BAIRRO	: Pq. São Quirino	CA0013
ENDEREÇO	: Rua Maria Leonor Pinheiro Porto	
ÁREA	: 320,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 740.000,00	R\$ 2.312,00/m ²
FONTE	: Witimóveis	Tel. (19) 3325 3590

ELEMENTO COMPARATIVO N °. 02:



BAIRRO	: Pq. São Quirino	CA004732
ENDEREÇO	: Av. Dr. Júlio Soares de Arruda, 746	
ÁREA	: 339,00 m ² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 03 bhos., 06 vagas)	
PREÇO	: R\$ 850.000,00	R\$ 2.507,00/m ²
FONTE	: De Lucca Imóveis	Tel. (19) 3755 1600

ELEMENTO COMPARATIVO N °. 03:



BAIRRO	: Pq. São Quirino	4292455
ENDEREÇO	: Rua Maria Leonor Pinheiro Porto	
ÁREA	: 220,00 m ² (04 dormitórios, sendo 01 suíte, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 600.000,00	R\$ 2.727,00/m ²
FONTE	: Carnib	Tel. (19) 3251 9666

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:



BAIRRO : Pq. São Quirino **CA007316**
ENDEREÇO : Rua Sidnei, 67
ÁREA : 249,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 05 vagas)
PREÇO : R\$ 650.000,00 **R\$ 2.610,00/m²**
FONTE : Bonon e Amaral **Tel. (19) 3253 7070**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:



BAIRRO : Pq. São Quirino **CA003830**
ENDEREÇO : próximo à Cidade Judiciária
ÁREA : 295,00 m² (04 dormitórios, sendo 01 suíte, 06 vagas)
PREÇO : R\$ 700.000,00 **R\$ 2.372,00/m²**
FONTE : Abrelar Sol. Imob. **Tel. (19) 3395 5560**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:



BAIRRO : Pq. São Quirino **CA10116**
ENDEREÇO : Rua Dr. Euclides Vieira
ÁREA : 350,00 m² (05 dormitórios, 10 vagas)
PREÇO : R\$ 850.000,00 **R\$ 2.428,00/m²**
FONTE : D Lange Imóveis **Tel. (19) 3322 3800**

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:



BAIRRO	: Pq. São Quirino	CA00206
ENDEREÇO	: Av. Diogo Alvares	
ÁREA	: 352,00 m ² (04 suítes, 04 vagas)	
PREÇO	: R\$ 890.000,00	R\$ 2.528,00/m ²
FONTE	: Baden Imóveis	Tel. (19) 3090 2639

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS DE TERRENOS NO PQ. SÃO QUIRINO:
ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:


BAIRRO	: Pq. São Quirino	054
ENDEREÇO	: Rua Mario Bueno Camargo	
ÁREA	: 455,00 m ²	
FRENTE	: 12,00 metros	
PREÇO	: R\$ 350.000,00	R\$ 769,00/m ²
FONTE	: Akemi Yoshimori Cantarelli	Tel. (11) 3105 7914

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:


BAIRRO	: Pq. São Quirino	TE1967
ENDEREÇO	: paralelo a Av. Diogo Álvares, a 900 m do Supermercado Dia e Feltrin	
ÁREA	: 303,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 225.000,00	R\$ 743,00/m ²
FONTE	: Grupo XCI	Tel. (19) 3306 1980

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:


BAIRRO	: Pq. São Quirino	TE005929
ENDEREÇO	: Rua Topázio, 123	
ÁREA	: 829,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 650.000,00	R\$ 784,00/m ²
FONTE	: Rumo Empreend. Imob.	Tel. (19) 3794 1900

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 04:



BAIRRO	: Pq. São Quirino	TE006041
ENDEREÇO	: em rua sem saída	
ÁREA	: 402,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 280.000,00	R\$ 697,00/m ²
FONTE	: Rumo Empreend. Imob.	Tel. (19) 3794 1900

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:



BAIRRO	: Pq. São Quirino	TE017261
ENDEREÇO	: Rua Luís Paolieri, 614/640	
ÁREA	: 350,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 260.000,00	R\$ 743,00/m ²
FONTE	: De Lucca Imóveis	Tel. (19) 3755 1600

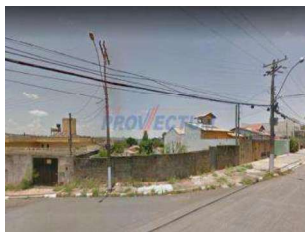
ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:



BAIRRO	: Pq. São Quirino	TE118969-CCM
ENDEREÇO	: em frente ao Clube da PM	
ÁREA	: 314,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 200.000,00	R\$ 637,00/m ²
FONTE	: Libert Leilões Unid. Paulínia	Tel. (19) 3253 7070

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:


BAIRRO	: Pq. São Quirino	TE00164
ENDEREÇO	: Rua Professor Nicolau Marchini	
ÁREA	: 250,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 220.000,00	R\$ 880,00/m ²
FONTE	: Façanha Imóveis	Tel. (19) 2121 5600

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:


BAIRRO	: Pq. São Quirino	TE275446
ENDEREÇO	: Av. Diogo Álvares	
ÁREA	: 475,00 m ²	
PREÇO	: R\$ 370.000,00	R\$ 779,00/m ²
FONTE	: Provectum Imóveis	Tel. (19) 3112 1511

ANEXO III

03/08/2020
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)

Prefeitura Municipal de Campinas
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2020 (Exercício)

03/08/2020 12:50:40

Dados do Imóvel

Código cartográfico: 3263.33.71.0128.01001
Tipo do Imóvel: Predial 2 - Residencial
Matrícula Unidade Imobiliária: 02-042028825
Localização: RUA BENEDITO ROSSI,80/ PARQUE SÃO QUIRINO
Quarteirão/Quadra: 03167-AA
Lote/Sub-lote: 008-

Dados do Terreno

Área do Terreno (m²): 390,00
FG / FP / FV / FA / FB: Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL: Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno: R\$ 266.916,17 / UFIC 73.813,2720
Valor m² do Terreno: R\$ 684,40 / UFIC 189,2648
Frente (m): 13,00
Fatores de Correção: 1,0000

Dados Gerais da Edificação

Fatores de Correção: 1,0000
FV / FB: Não / Não
FC / FL: Não / Não
Área Total Construída: 387,18
Valor Total da Construção: R\$ 445.706,65 / UFIC 123.256,1736

Dados da Edificação

Área construída (m²): 387,18
Valor m² Construção: R\$ 1.680,53 / UFIC 464,7348
Ano de Depreciação: 1986
Fator de Depreciação: 0,6850
Valor da Construção: R\$ 445.706,65 / UFIC 123.256,1736
Tipo Padrão Construção: RH-5-0

Dados Tributários

Exercício: 2020
Valor Venal do Imóvel: R\$ 712.622,82 / UFIC 197.069,4456
Alíquota: 0,7000%
(+) Imposto: R\$ 4.222,94 / UFIC 1.167,8168
(+) Imposto com limitador: R\$ 3.964,67 / UFIC 1.096,3950
(+) Taxa de Lixo: R\$ 1.301,38 / UFIC 359,8838
Número de Parcelas: 11
Valor das Parcelas: R\$ 478,73 / UFIC 132,3890
Isenção de Imposto: -
Isenção de Taxas: -
Imunidade: -
Data de Vencimento 1ª Parcela: 07/02/2020

(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

<https://iptu.campinas.sp.gov.br/demonstrativo.php>
1/1



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 309.366,20

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2020 a 01/09/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

1857 dias

1,370428

Percentual correspondente

1857 dias

37,042778 %

Valor corrigido para 01/09/2025

(=)

R\$ 423.964,03

Sub Total

(=)

R\$ 423.964,03

Valor total

(=)

R\$ 423.964,03[Retornar](#) [Imprimir](#)