

**EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA**  
**7ª VARA CÍVEL DE**  
**CAMPINAS - SP**

**PROCESSO Nº 1022921-94.2014.8.26.0114-01**

**ACÃO: Cumprimento de Sentença**

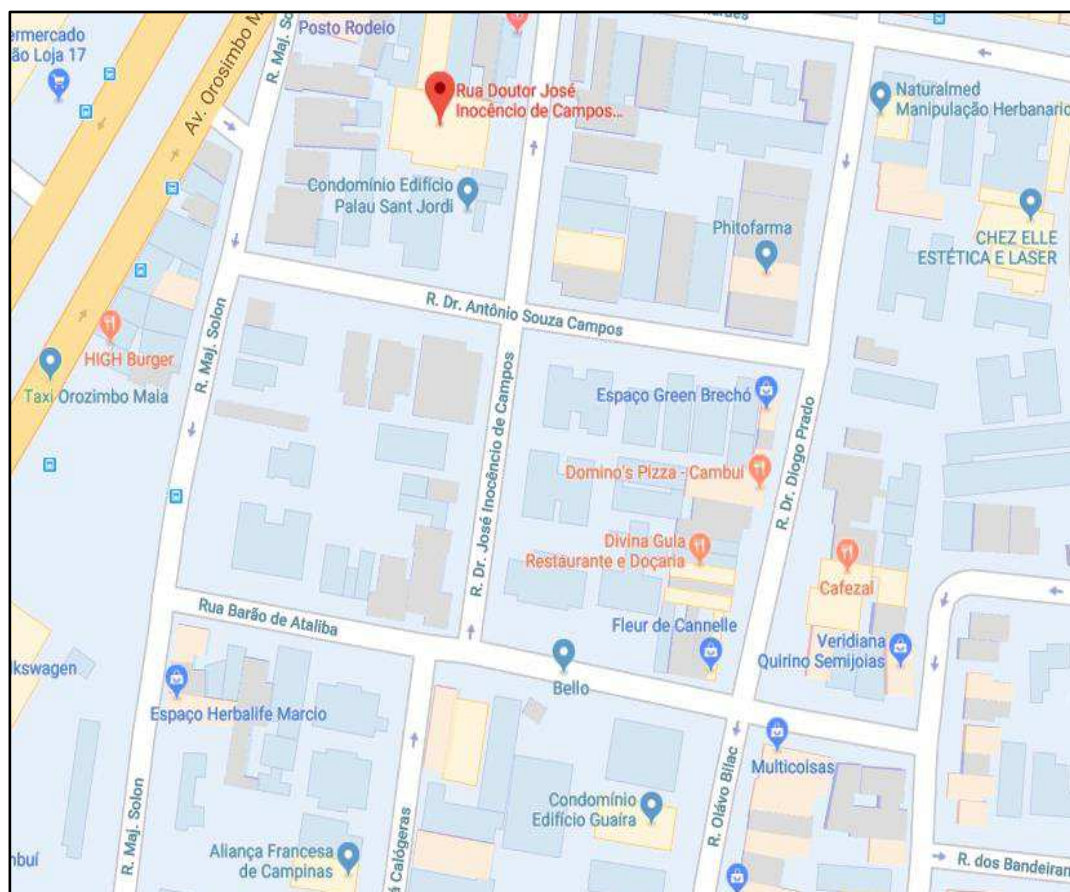
**CARLOS ROBERTO SCOMPARIN**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N º 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Cumprimento de Sentença, que tem como Requerente Condomínio Edifício Metropolitan Plaza Oficces & Services, vem respeitosamente à presença de V. Ex.<sup>a</sup>, para 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, que tem como Autor o Condomínio Edifício Metropolitan Plaza Offices & Services e Requerida J.M.M. UM Construtora Ltda., sendo que às fls. 342 dos autos, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória de imóveis.

## 02- VISTORIA

No dia 26 de novembro de 2019, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria aos imóveis, Conjuntos Comerciais, n ° 41, 42 e vagas e garagens de n ° 16 e 17, situadas no Condomínio Edifício Metropolitan Plaza Offices & Services, à Rua José Inocêncio de Campos, n ° 153, Cambuí – Campinas/SP.



### **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:**

- 01- Conjunto Comercial n ° 41, situado no 4 ° pavimento do Edifício Metropolitan Plaza, Cambuí – Campinas, constituído por sala, dois wcs, compartimento para equipamento de ar condicionado, tendo área útil de 54,14 m<sup>2</sup> - comum de 31,87 m<sup>2</sup> - total de 86,01 m<sup>2</sup> - área equivalente de 78,83 m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 1,6046%, com idade aparente de 20 anos, em muito bom estado de conservação, matrícula n ° 78.793, do 1 ° CRIC;
- 02- Vaga de garagem n ° 16, situada no subsolo 1, do Edifício Metropolitan Plaza, com área útil de 11,00 m<sup>2</sup> - comum de 14,206 m<sup>2</sup> - total de 25,00 m<sup>2</sup> - área equivalente de 12,603 m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno de 0,2564 m<sup>2</sup>, em bom estado de conservação, idade aparente de 20 anos, matrícula n ° 78.794, do 1 ° CRIC;
- 03- Conjunto Comercial n ° 42, situado no 4 ° pavimento do Edifício Metropolitan Plaza, Cambuí – Campinas, constituído por sala, dois wcs, compartimento para equipamento de ar condicionado, tendo a área útil de 64,83 m<sup>2</sup> - comum de 34,36 m<sup>2</sup> - total de 99,191 m<sup>2</sup> - área equivalente de 91,442 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 1,8613 do terreno, com idade aparente de 20 anos, em bom estado de conservação, matrícula n ° 78.795, do 1 ° CRIC;
- 04- Vaga de garagem de n ° 17, situada no subsolo 1, do Edifício Metropolitan Plaza, com área útil de 11,00 m<sup>2</sup> - comum de 14,206 m<sup>2</sup> - total de 25,206 m<sup>2</sup> - área equivalente de 12,603 m<sup>2</sup>

e fração ideal de terreno de 0,2564 m<sup>2</sup>, em bom estado de conservação, idade aparente de 20 anos, matrícula n.º 78.796, do 1.º CRIC.

### 3.2- AVALIAÇÃO:

#### 3.2.1- Dos Imóveis:

Para avaliação dos imóveis 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 feitas 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

**01- Dos Conjuntos Comerciais n ° 41 e 42:**

$$q = \frac{R\$4.167,00 + R\$6.667,00 + R\$4.049,00 + R\$5.396,00 + R\$5.116,00 + R\$5.139,00 + R\$5.714,00 + R\$7.959,00}{8}$$

$$q = R\$ 5.525,80/m^2$$

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:

$$\text{Limite Superior: } R\$ 7.183,00/m^2$$

$$\text{Limite Inferior : } R\$ 3.868,00/m^2$$

Homogeneizando:

$$V_1 = R\$ 5.178,30/m^2 \times 78,83 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$V_1 = R\$ 367.384,85$$

$$V_1 = \text{R\$ } 367.384,85 - \text{R\$ } 31.962,00$$

$$\underline{V_1 = \text{R\$ } 335.422,85}$$

$$V_2 = \text{R\$ } 5.178,30/\text{m}^2 \times 91,442 \text{ m}^2 \times 0,90$$

$$V_2 = \text{R\$ } 426.162,00$$

$$V_2 = \text{R\$ } 426.162,00 - \text{R\$ } 31.962,00$$

$$\underline{V_2 = \text{R\$ } 394.200,00}$$

**02- Das Vagas de Garagem n ° 16 e 17:**

Considerando conforme bibliografias tradicionais, e o livro de José Filker, da Editora PINI, o valor até 10% sobre o valor cheio do imóvel.

Considerando 7,5%, teremos:

$$V_3 = \text{R\$ } 426.162,00 \times \frac{7,5}{100}$$

$$\underline{V_3 = \text{R\$ } 31.962,00}$$

$$\underline{V_4 = 31.962,00}$$

**Obs.:** por ocasião da vistoria realizada aos conjuntos de n ° 41 e 42 estavam sendo utilizados como um único imóvel e estava locado, o que para efeito de avaliação não será levado em consideração.

**3.3- QUESITOS:****01- Pelos Requeridos (fls. 363 dos autos):**

- 01- Qual a metodologia aplicada na avaliação do imóvel penhorado?
- 02- Qual o valor do metro quadrado utilizado na avaliação? Explique.
- 03- Houve comparação com outros imóveis localizados no mesmo prédio comercial?
- 04- Houve critério de depreciação do imóvel? Esclareça.
- 05- Foi levada em conta a unificação de todas as unidade edilícias na composição do valor final?

R= No item 3.2 – Avaliação estão as respostas, a todos os quesitos.

**3.4- CONCLUSÃO:**

Avalio os imóveis, todos situados no Condomínio Edifício Metropolitan Plaza Offices & Services, à Rua José Inocêncio de Campos, n ° 153 – Cambuí – Campinas/SP:

- 01- Conjunto Comercial n ° 41, situado no 4 ° pavimento, matriculado no 1 ° CRIC, sob n ° 78.793, em R\$ 335.422,85 (trezentos e trinta e cinco mil quatrocentos e vinte e dois reais e oitenta e cinco centavos);
- 02- Vaga de garagem n ° 16, situada no subsolo 1, matriculada no 1 ° CRIC, sob n ° 78.794, em R\$ 31.962,00 (trinta e um mil novecentos e sessenta e dois reais);
- 03- Conjunto Comercial n ° 42, situado no 4 ° pavimento, matriculado no 1 ° CRIC, sob n ° 78.795, em R\$ 394.200,00 (trezentos e noventa e quatro mil e duzentos reais);



- 04- Vaga de garagem n ° 17, situada no subsolo 1, matriculada no 1 ° CRIC, sob n ° 78.796, em R\$ 31.962,00 (trinta e um mil novecentos e sessenta e dois 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, 10 de janeiro de 2020.

**Eng. Carlos Roberto Scomparin**  
**Perito Judicial CREA 43.211/D**



**ANEXO I**

Vista do logradouro



Vistas da fachada do imóvel



Vistas internas do conjunto de salas



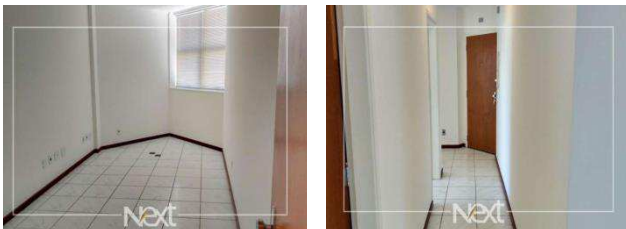
Vista do acesso



## ANEXO II

### PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

#### ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



<b>BAIRRO</b>	: Cambuí	SA003540
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Maria Monteiro	
<b>ÁREA</b>	: 72,00 m <sup>2</sup> (02 banheiros, 01 vaga)	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 300.000,00	R\$ 4.167,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Next Sol Imob.	Tel. (19) 2512 0000

#### ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



<b>BAIRRO</b>	: Cambuí	SA00006
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Dr. Inocêncio de Campos, 153	
<b>ÁREA</b>	: 120,00 m <sup>2</sup> (05 quartos, 04 banheiros, 02 vagas)	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 800.000,0	R\$ 6.667,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Grupo Housing	Tel. (19) 9 9214 6893

#### ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



<b>BAIRRO</b>	: Cambuí	SA273870
<b>ENDEREÇO</b>	: Rua Maria Monteiro, 786	
<b>ÁREA</b>	: 72,00 m <sup>2</sup> (01 lavabo, 01 banheiro, 01 vaga)	
<b>PREÇO</b>	: R\$ 291.500,00	R\$ 4.049,00/m <sup>2</sup>
<b>FONTE</b>	: Rede Provectum- Washington Luís	Tel. (19) 9 8234 6112

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:**


**BAIRRO** : Cambuí SA00001  
**ENDEREÇO** : Rua Dr. Emílio Ribas c/ Barreto Leme  
**ÁREA** : 63,00 m<sup>2</sup> (2 banheiros, 01 sala, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 340.000,00 R\$ 5.396,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Biasotto Imóveis Tel. (19) 2513 6739

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:**


**BAIRRO** : Cambuí SA01645  
**ENDEREÇO** : Rua Dr. Emílio ribas  
**ÁREA** : 60,00 m<sup>2</sup> (02 banheiros, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 310.000,00 R\$ 5.116,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Chiminazzo Imóveis Tel. (19) 3735 5700

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:**


**BAIRRO** : Cambuí SA230558  
**ENDEREÇO** : Rua Maria Monteiro  
**ÁREA** : 72,00 m<sup>2</sup> (02 salas, 02 banheiros, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 370.000,00 R\$ 5.139,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Provectum Imóveis Tel. (19) 3112 1511



**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 07:**


**BAIRRO** : Cambuí SA242657  
**ENDEREÇO** : Rua dos Alecrins  
**ÁREA** : 42,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 240.000,00 R\$ 5.714,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Piccolotto Imóveis Tel. (19) 2138 3838

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 08:**


**BAIRRO** : Cambuí SA037778  
**ENDEREÇO** : Rua Dr. Antônio Galízia  
**ÁREA** : 49,00 m<sup>2</sup> (01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 390.000,00 R\$ 7.959,00/m<sup>2</sup>  
**FONTE** : Piccolotto Imóveis Tel. (19) 2138 3838