

**EXCELENTÍSSIMO Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA**  
**1ª VARA CÍVEL DE**  
**CAMPINAS - SP**

**PROCESSO N° 1047413-77.2019.8.26.0114**

**ACÃO: Execução de Título Extrajudicial**

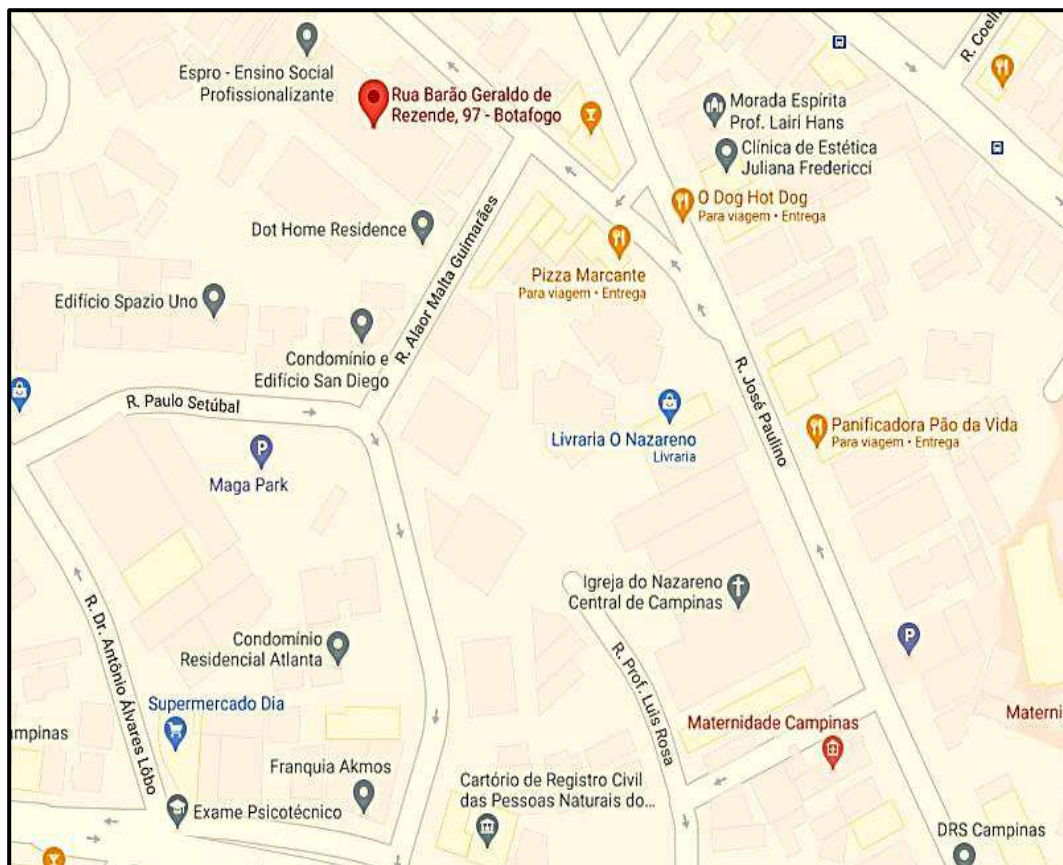
**CARLOS ROBERTO SCOMPARI**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, que tem como Requerente Condomínio Dot Home & Office, vem respeitosamente à presença de V. Ex.<sup>a</sup>, para apresentar as conclusões 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 Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício, que tem como Autor Condomínio Dot Home & Office e Requerido PDG Barão Geraldo Incorporações SPE Ltda., sendo que às fls. 566, deu-se a nomeação de perícia técnica avaliatória.

## 02- VISTORIA

No dia 05 de outubro de 2020, à luz de inteira liberdade de ação, que é concedida aos peritos pelo artigo 429, do CPC, procedemos à vistoria ao imóvel, Sala 710, localizada no 7 ° andar, do Edifício Dot Home & Office, à Rua Barão Geraldo de Resende, n ° 97, Botafogo – Campinas/SP, nos atendeu o Sr. Rubens, síndico/zelador do Edifício. Por ocasião da vistoria, a sala estava sem ocupação e para locação.



### **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:**

Sala de n ° 710, localizada no 7 ° pavimento, do Edifício Dot Home & Office, à Rua Barão Geraldo de Resende, n ° 97, Botafogo – Campinas/SP, com área privativa de 40,170 m<sup>2</sup> - comum de 71,769 m<sup>2</sup> (sendo área coberta de 64,885 m<sup>2</sup> e descoberta de 6,884 m<sup>2</sup>) já incluso o direito ao uso de 02 vagas na garagem coletiva do Edifício e área total de 111,939 m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0027370, edifício novo, sala nunca usada, idade aparente de 05 anos, em estado de novo, faltando o assentamento de piso, matrícula n ° 142.371, do 2 ° CRIC.

#### **3.2- AVALIAÇÃO:**

##### **3.2.1- Do Imóvel:**

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.

### 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:

$$q = \frac{\text{R\$310.000,00} + \text{R\$300.000,00} + \text{R\$210.000,00} + \text{R\$250.000,00} + \text{R\$240.000,00} + \text{R\$220.000,00} + \text{R\$220.000,00} + \text{R\$ 250.000,00}}{8}$$

8

$$q = \text{R\$ 250.000,00}$$

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\$ 325.000,00

Limite Inferior : R\$ 175.000,00

Nas amostras colhidas, todas possuem uma vaga, neste caso existem duas vagas, no que acresce o valor do imóvel em 10% (valor de 1 vaga coberta), portanto:

$$V = \text{R\$ 250.000,00} \times 1,10$$

$$V = \text{R\$ 275.000,00}$$

### 3.3- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel, Sala 710, situado no 7 ° andar, do Edifício Dot Home & Office, à Rua Barão Geraldo de Resende, n ° 97, Botafogo – Campinas/SP, matrícula n ° 142.371, do 2 ° CRIC, em R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil 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, 09 de outubro de 2020.

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



## ANEXO I

### Vistas da fachada do imóvel



### Vistas do hall de acesso



Vista da porta da Sala 710



Vista do corredor de acesso



Vistas do estacionamento (subsolo)

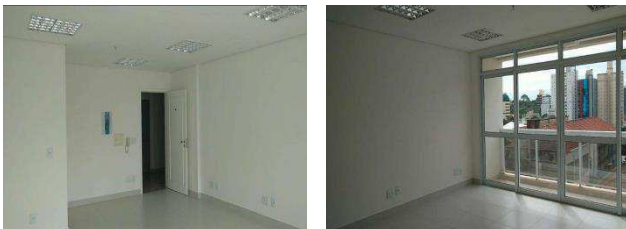




## ANEXO II

### PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS:

#### ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



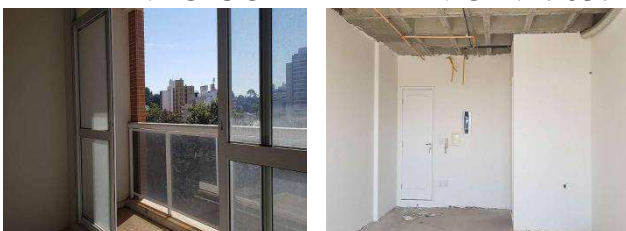
**BAIRRO** : Botafogo SA0017  
**ENDEREÇO** : Rua Barão Geraldo de Resende, 97  
**ÁREA** : 40,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 310.000,00  
**FONTE** : Sartori Machado Neg. Imob. Tel. 3326 5576

#### ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



**BAIRRO** : Botafogo SA190997  
**ENDEREÇO** : Rua Barão Geraldo de Resende, 97  
**ÁREA** : 40,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 300.000,00  
**FONTE** : Rede Provectum Tel. (19) 3112 1500

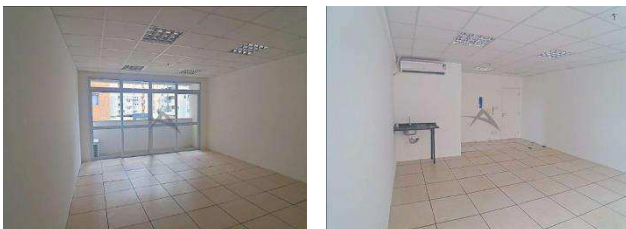
#### ELEMENTO COMPARATIVO N.º 03:



**BAIRRO** : Botafogo BF9999  
**ENDEREÇO** : Rua Barão Geraldo de Resende, 97  
**ÁREA** : 40,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 210.000,00  
**FONTE** : Barcos e Furlan Tel. (19) 3441 3927

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 04:**


**BAIRRO** : Botafogo SA0369  
**ENDEREÇO** : Rua Barão Geraldo de Resende, 97  
**ÁREA** : 40,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 250.000,00  
**FONTE** : Casteleti Imóveis Tel. (19) 3252 9966

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 05:**


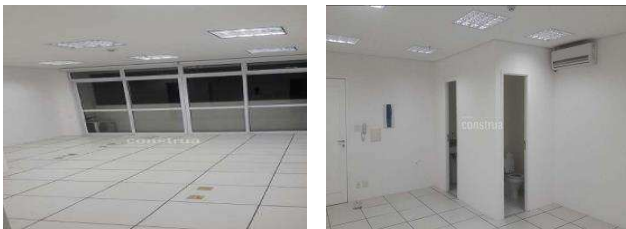
**BAIRRO** : Botafogo SA007471  
**ENDEREÇO** : Rua Barão Geraldo de Resende, 97  
**ÁREA** : 40,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 240.000,00  
**FONTE** : Adala Residencial Tel. (19) 3388 2222

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º. 06:**


**BAIRRO** : Botafogo SA014336  
**ENDEREÇO** : Rua Barão Geraldo de Resende, 97  
**ÁREA** : 40,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 220.000,00  
**FONTE** : Home Hunters Tel.(19) 3755 5555

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:**


**BAIRRO** : Botafogo SA006689  
**ENDEREÇO** : Rua Barão Geraldo de Resende, 97  
**ÁREA** : 40,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 220.000,00  
**FONTE** : De Lucca Imóveis Tel. (19) 3755 1600

**ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:**


**BAIRRO** : Botafogo SA004643  
**ENDEREÇO** : Rua Barão Geraldo de Resende, 97  
**ÁREA** : 40,00 m<sup>2</sup> (01 banheiro, 01 vaga)  
**PREÇO** : R\$ 250.000,00  
**FONTE** : Imob. Construa Tel. (19) 3295 0045