

CRS
Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO(A) Sr.(A) Dr.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL DE
CAMPINAS - SP**

PROCESSO N° 1037547-06.2023.8.26.0114

ACÃO: Carta Precatória Cível

CARLOS ROBERTO SCOMPARIN, brasileiro,
Engenheiro Civil, CREA N° 43.211 / D, Perito Judicial, já devidamente
qualificado nos autos de Carta Precatória Cível, que tem como Requerente
Itaú Unibanco S/A, 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.

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.

04- CONCLUSÃO

Avalio o imóvel residencial, sito à Rua Irmão Pedro Biancone, n ° 65, Jardim Pacaembu – Campinas/SP, Matrícula n ° 179.873, do 3 ° CRIC e Código Cartográfico n ° 3413.24.59.0176.01001, em R\$ 991.173,75 (novecentos e noventa e um mil cento e setenta e três reais e setenta e cinco 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, 14 de março de 2025.

Eng. Carlos Roberto Scomparin
Perito Judicial CREA 43.211/D

ANEXO II

PESQUISAS COMPARATIVAS REALIZADAS :

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 01:



BAIRRO : Jd. Pacaembu **CA1074**
ÁREA : 184,00 m² (03 dormitórios, seno 01 suíte, 02 banheiros, 01 salão nos fundos com banheiro, AS, quintal pequeno)
PREÇO : R\$ 600.000,00 **R\$ 3.261,00/m² x 1,1(f. área) = R\$ 3.587,00/m²**
FONTE : Bancoimóvel **Tel. (19) 515 2800**
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-pacaembu-campinas-sp-184m2-id-2765097177/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 02:



BAIRRO : Jd. Pacaembu **S893874159**
ENDEREÇO : Rua Irmão Pedro Biancone, 65
ÁREA : 288,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 banheiros, 04 vagas)
PREÇO : R\$ 1.200.000,00 **R\$ 4.167,00/m²**
FONTE : Quinto Andar **Tel. 4020 1955**
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-interlagos-3-quartos-288-m-3007622434.html>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 05:



BAIRRO : Jd. do Vovô S893987115
 ENDEREÇO : Rua José Ferreira Filho
 ÁREA : 190,00 m² (03 dormitórios, 02 banheiros, quintal amplo, edícula com 02 cômodos)
 PREÇO : R\$ 650.000,00 R\$ 3.421,00/m²
 FONTE : Quinto Andar Tel. 4020 1955
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-jardim-interlagos-3-quartos-190-m-3000831182.html>

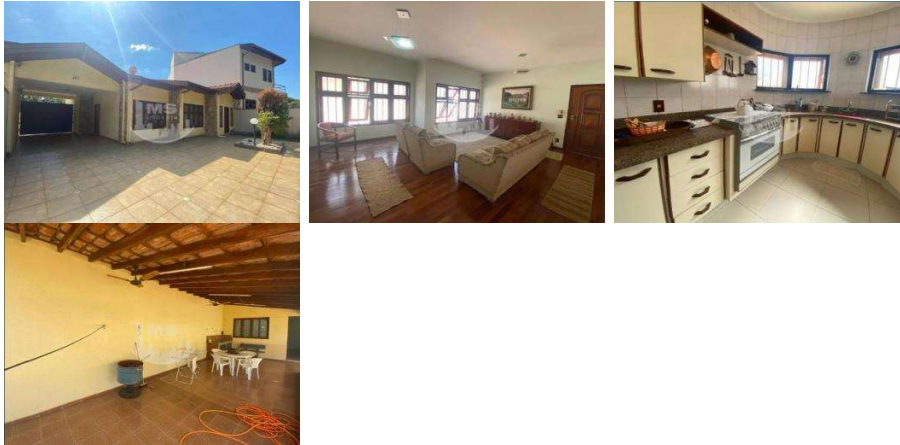
ELEMENTO COMPARATIVO N.º 06:



BAIRRO : Jd. do Vovô CA016169
 ENDEREÇO : Rua Padre Bertoni, 151, próximo Padaria São Judas
 ÁREA : 217,00 (03 dormitórios, 01 suíte, cozinha planejada, 02 banheiros, 05 vagas sendo 02 cobertas, lavanderia, despensa)
 PREÇO : R\$ 950.000,00 R\$ 4.378,00/m²
 FONTE : Off Imóveis Tel. (19) 3203 0001
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-jardim-do-vovo-2985687307.html>

CRS
Engenharia

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 07:



BAIRRO : Jd. do Vovô CA1305
ENDEREÇO : Av. Padre Gaspar Bertoni
ÁREA : 271,00m² (03 dormitórios, 01 suíte, 03 banheiros, 05 vagas, AS, Depósito, quintal)
PREÇO : R\$ 950.000,00 R\$ 3.506,00/m²
FONTE : MS Imóveis Tel. (19) 3253 2027
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-do-vovo-bairros-campinas-com-garagem-271m2-venda-RS950000-id-2710611340/>

ELEMENTO COMPARATIVO N.º 08:



BAIRRO : Jd. Interlagos CA009502
ENDEREÇO : Rua Santa Filomena, 88
ÁREA : 162,00 m² (03 dormitórios, sendo 01 suíte, 02 banheiros, 02 vagas, cozinha com coifa, AS, edícula)
PREÇO : R\$ 599.000,00 R\$ 3.698,00/m²
FONTE : Start Imóveis Tel. (19) 3705 9555
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-interlagos-bairros-campinas-com-garagem-162m2-venda-RS599000-id-2765068250/>

