



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo nº: 1022290-53.2014

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Companhia de Empreendimentos São Paulo

Executado: José Cláudio Junque Júnior e outros

Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO PARA VENDA EM ABRIL DE 2017 R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais).

FUNDAMENTAÇÃO

O processo trata-se de Ação de Execução por Quantia Certa, em fase de avaliação do bem já penhorado, para finalidade de ser levado a hasta pública.

Em síntese, logo após a intimação para confecção deste Laudo, no dia 05 de abril de 2017, este Auxiliar da Justiça efetuou contato com a procuradora da parte executada, Dra. Priscila Piton Imenes, que informou não mais representar os réus.

Assim, este Perito foi até o imóvel e conseguiu contato com o Sr. José Cláudio Junque Junior, encaminhado posteriormente e-mails para ambas as partes informando a data e horário da realização da visita técnica.

Embora informado para ambas as partes, somente o proprietário do Imóvel esteve presente e proporcionou a entrada e acesso ao imóvel.



DA VISTORIA

Na data de 18 de abril de 2017, este perito efetuou inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

A depreciação e a medida de adequação ao estado de conservação, testada, entre outros fatores, ocorreu de forma natural por utilizar imóveis semelhantes.

A colheita de informações foi realizada na totalidade do imóvel, adquirindo este Perito informações suficientes para que o Laudo fosse realizado com alto grau de confiança e precisão.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

O IMÓVEL

O imóvel atualmente está locado pelo valor de R\$ 2 mil conforme proprietário.

O penhora do imóvel consta em sua matrícula de nº 148644, do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP.

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Campinas – Código Cartográfico - sob n. 3414.51.20.0506.01001 e, fica localizado na Av. Doutor Carlos de Campos, nº 105, bairro Vila Industrial, na cidade de Campinas.

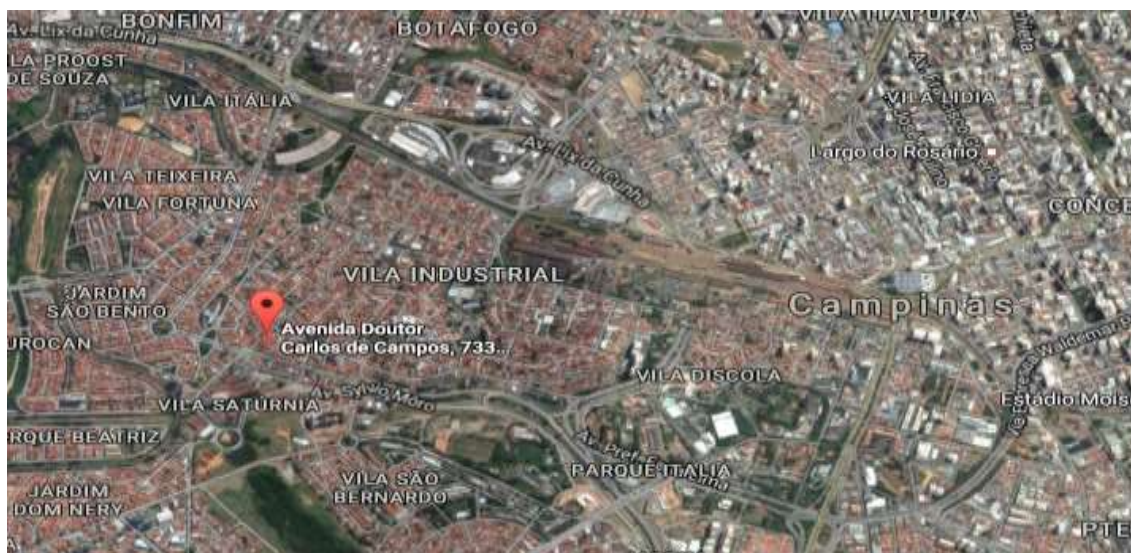
O imóvel trata-se de uma casa térrea, padrão simples de construção, embora tenha sido efetuado melhorias. A casa possui 3 quartos, sendo 1 suíte, sala conjunta com copa, cozinha, 1 banheiro social, quintal de bom tamanho, pequena cobertura com churrasqueira simples e piscina que necessita de reparos.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- A casa possuem 64m² de área útil
- Terreno com 182m² - conforme IPTU
- Possui apenas 7m de frente
- O imóvel possui características residenciais (suíte, piscina)
- O região é atendida por todos os melhoramentos públicos
- Possui garagem para 3 carros
- Possui portão eletrônico em toda frente
- Não possui armários planejados
- Apresenta bom quintal nos fundos
- Possui piscina que necessita de reparos de 32 mil litros (conforme proprietário)
- Terreno de meio de quadra
- O imóvel recebeu melhorias em seu acabamento
- Imóvel com idade aparente de 40 anos
- Necessita de reparos simples a Importantes
- Imóvel atualmente locado para Assistência Técnica de Máquinas de lavar
- Região com grande demanda de imóveis à venda



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel avaliando:



Visão da rua



Faixa do imóvel



Entrada casa - Garagem fechada para oficina de eletrodomésticos



Garagem fechada para oficina de eletrodomésticos



Garagem



Sala/copa conjuntas



Copa



Quarto 1 - suíte



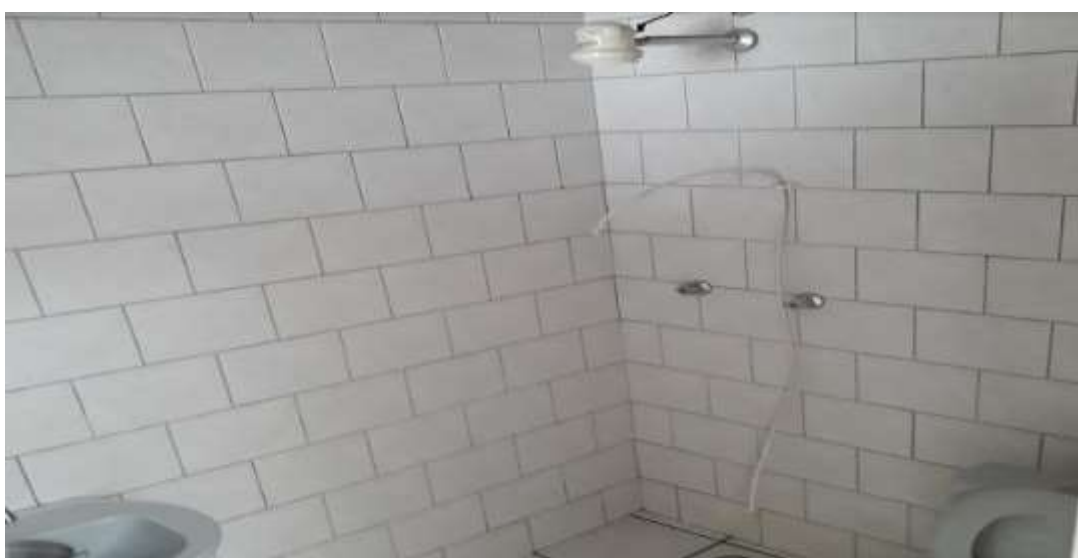
Quarto 2



Banheiro suíte com banheira



Cozinha



Banheiro social



Piscina – necessita de acabamento



Pequena área de lazer com churrasqueira

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

“Método direto comparativo de dados de mercado” se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, busca-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foi utilizado o site de busca Viva Real, que é o maior portal de imóveis do país e possui convênio com a maioria das imobiliárias da região de Campinas. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem.

Também foram consultadas imobiliárias nas proximidades do imóvel.

Abaixo alguns imóveis comparados no que tange ao valor do imóvel:

(a) casa localizada no mesmo bairro do imóvel

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Vila Industrial

← VOLTAR PARA OS RESULTADOS

IR PARA O PRÓXIMO IMÓVEL
Casa com 4 Quartos à Venda, 65r

Casa com 4 Quartos à Venda, 100 m² por R\$ 320.000

Vila Industrial, Campinas, SP COD. CA1145

PREÇO
R\$ 320.000

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
100m² (R\$ 3.200/m²)

4 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

3 vagas

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.200,00

(b) casa localizada no mesmo bairro do imóvel

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Vila Industrial

[← VOLTAR PARA OS RESULTADOS](#) [IR PARA O PRÓXIMO](#)

Casa com 4 Quartos à Venda, 65 m² por R\$ 370.000

Vila Industrial, Campinas, SP COD. CA2408



PREÇO
R\$ 370.000

IMPTU
R\$ 61

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
65m² (R\$ 5.692/m²)

4 quartos

2 banheiros

3 vagas

Valor de venda: R\$ 370.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 5.692,00

(c) casa localizada no mesmo bairro do imóvel

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Vila Industrial

[← VOLTAR PARA OS RESULTADOS](#) [IR PARA O PRÓXIMO](#)

Casa com 3 Quartos à Venda, 190 m² por R\$ 530.000

Vila Industrial, Campinas, SP COD. CA1160



PREÇO
R\$ 530.000

IMPTU
R\$ 800

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
190m² (R\$ 2.789/m²)

3 quartos

2 banheiros

3 vagas

Valor de venda: R\$ 530.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 2.789,00

(d) casa localizada no mesmo bairro do imóvel

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Vila Industrial

← VOLTAR PARA OS RESULTADOS IR PARA O PRÓXIMO Casa com 4 Quartos à Ve

Casa com 5 Quartos à Venda, 151 m² por R\$ 540.000

Vila Industrial, Campinas, SP COD. CA186134



PREÇO
R\$ 540.000
IMPTU
R\$ 3.642

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
151m² (R\$ 3.576/m²)

5 quartos

3 banheiros

4 vagas

Valor de venda: R\$ 540.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.576,00

(e) casa localizada no mesmo bairro do imóvel

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Vila Industrial

← VOLTAR PARA OS RESULTADOS IR PARA O PRÓXIMO Casa com 5 Quartos à

Casa com 4 Quartos à Venda, 140 m² por R\$ 650.000

Vila Industrial, Campinas, SP COD. CA211309



PREÇO
R\$ 650.000
IMPTU
R\$ 1.300

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
140m² (R\$ 4.642/m²)

4 quartos

2 banheiros

12 vagas

Valor de venda: R\$ 650.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.642,00

(f) casa localizada no mesmo bairro do imóvel

COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Vila Industrial

← VOLTAR PARA OS RESULTADOS
IR PARA O PRÓXIMO
Casa com 3 Quartos à Ve

Casa com 3 Quartos à Venda, 95 m² por R\$ 390.000

Vila Industrial, Campinas, SP COD. CA0683

R\$
PREÇO
R\$ 390.000

IPTU
R\$ 70

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
95m² (R\$ 4.105/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

2 banheiros

3 vagas

Valor de venda: R\$ 390.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.105,00

HOMOGENIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Comparativo	Valor de oferta m²
Imóvel A	R\$ 3.200,00
Imóvel B	R\$ 5.692,00
Imóvel C	R\$ 2.789,00
Imóvel D	R\$ 3.576,00
Imóvel E	R\$ 4.642,00
Imóvel F	R\$ 4.105,00
Média do m²	R\$ 4.000,00

O mercado atual de negociação de imóveis na região do imóvel avaliando, vem praticando o valor em média de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)** o m².

Assim, o cálculo fica representado: **64m² X R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar de: **R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais)**.

O valor está em conformidade com valores sugerido por corretores que trabalham na região. O tamanho do terreno e da frente do imóvel prejudicam o imóvel.



CONCLUSÃO

Nesta seara, o valor sugerido do imóvel para venda em abril de 2017, arredondado em milhar, é de: **R\$ 256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis mil reais).**

Anexos:

Quesitos e respostas

Cópia e-mail de aviso as partes

Capa carnê IPTU

Sem mais.

Campinas, 24 de abril de 2017.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



QUESITOS

01) Descrever a localização do imóvel penhorado, na Comarca de Campinas/SP, situado na Av. Carlos de Campos, sob nº 733, matrícula nº 148644, do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP, de propriedade do Executado José Cláudio Junque Junior.

R: ***Favor dirigir-se ao laudo.***

02) Qual a destinação do imóvel? Residencial ou não residencial?

R: ***Imóvel com características residencial, porém atualmente utilizado como comercio. Localizado em zona mista da cidade.***

03) Qual é a característica do imóvel, quantos cômodos existem?

R: ***Favor dirigir-se ao laudo.***

04) Qual a metragem da área do terreno e da área construída do imóvel?

R: ***Favor dirigir-se ao laudo.***

05) O imóvel possui garagem?

R: ***Sim.***

06) Informar se o imóvel localiza-se em área valorizada ou não da região.

R: ***Sem influência. Imóvel com características residencial, localiza-se em avenida, porém em bairro antigo da cidade com grande demanda de imóveis à venda.***

07) Qual o valor de mercado atual do imóvel penhorado às fls. 131?

R: ***Favor dirigir-se ao laudo.***

Campinas, 24 de abril de 2017.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



● Vistoria/Perícia

De: Gustavo Guedes

Para:

Cópia:

Cópia oculta: luci@danelonadvogados.com.br , junquejr@hotmail.com

Assunto: Vistoria/Perícia

Data: 12/04/2017 14:14

Boa tarde!

Aos interessados,

conforme intimação de fls. 179 do processo abaixo, informo que a vistoria do imóvel de Matrícula 148.644 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas será efetuada na próxima terça-feira dia 18/04/17 as 12:20hs.

Informo ainda, que cabe aos representantes do executado garantir o acesso ao imóvel.

Processo: 1022290-53.2014

Requerente: Companhia de Empreendimentos de SP

Requerido: José Cláudio Junque Jr

Aguardo retorno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS			
2017			
Capa Carnê - Completo			
Data: 26/04/2017			
Hora: 14:38			
Identificação do Imóvel			
End. Cartográfico:	1111-33-33-3304-3301		
Tipo do Imóvel:	RURAL		
Cód. Anterior:	02-013043000		
Localização:	AVENIDA DOUTOR CARLOS DE CAMPOS, 133 - VILA INDUSTRIAL		
Quilômetros/Quilômetro:	01123-***		
Lote/Sublote:	016-		
Responsável Tributário:	ISRAEL MARCELO DE OLIVEIRA - RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO		
Endereço de Entrega:	AVENIDA DOUTOR CARLOS DE CAMPOS, 133 - VILA INDUSTRIAL - CAMPINAS - SP		
CEP:	13115-410		
Dados do Terreno			
Área do Terreno:	181,00		
Valor do M² do Terreno:	R\$	180,04 / M²	50,9730
Distância da Correlação:	1,0000		
PG / PE / PV:	NÃO / NÃO / NÃO		
PLA / PL / PLB:	NÃO / NÃO / NÃO		
Valor do Terreno:	R\$	29.189,16 / M²	10.312,8988
Fronte:	7,00		
Posição do Lote:	Reito de Quilômetro		
Frequência Coleta Lote:	1 a 6 vezes por semana		
Dados da Edificação			
Área da Dependência:	54,00		
Área Total Construída:	54,00		
Valor M² da Construção:	R\$	887,52 / M²	200,4738
Ano de Depreciação:	1960		
Factor de Depreciação:	0,4000		
Valor da Dependência:	R\$	14.562,56 / M²	4.373,5364
Valor Total da Construção:	R\$	14.562,56 / M²	4.373,5364
Tipo Padrão Construção:	XB-2-3		
Dados Tributários			
Exercício:	2017		
Valor Venal do Imóvel:	R\$	49.185,91 / M²	14.329,0018
Ind. Valor Venal Rec. Judicial:			
Valor do IPTU:	R\$	546,62 / M²	184,1755
Valor Taxa de Lixo:	R\$	131,72 / M²	39,3480
Valor Taxa de Saneamento:	R\$	0,00 / M²	0,0000
Alíquota:	1,10000		
Desconto Fixo:	0,0000		
Valor Descontado:			
Número de Parcelas:	10		
Valor das Parcelas:	R\$	67,84 / M²	20,3744
Isenção de Imposto:			
Isenção de Ofício:			
Isenção:			
Vi. Renúncia - IPTU:	R\$	0,00 / M²	0,0000
Isenção de Taxa:			
Vi. Renúncia - Lixo:	R\$	0,00 / M²	0,0000
Vi. Renúncia - Saneamento:	R\$	0,00 / M²	0,0000
Qt. Vencido 1ª Parcela:	14/02/2017		
Perda Isenção Imposto:			
Perda Isenção Ofício:	Mais de um imóvel		
Ind. de Benefício CAIF:	0		
(F1) Fator Incremento	(F1E) Fator Lote Enclausurado		
(F2) Fator Fortunação	(F2E) Fator Verticalização		
(F3) Fator Gênero	(F3E) Fator Segurança		



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo nº: 1022290-53.2014

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Companhia de Empreendimentos São Paulo

Executado: José Cláudio Junque Júnior e outros

Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem MANIFESTAR quanto à impugnação ao laudo apresentado e APRESENTAR REVISÃO quanto ao mesmo.

MANIFESTAÇÃO

Este Perito apresentou o laudo de avaliação do imóvel utilizando-se do Método Comparativo de Dados de Mercado com valor sugerido de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) o m² e valor final do imóvel de R\$ 256.000,00(duzentos e cinquenta e seis mil reais).

Entretanto, após a entrega do trabalho, a parte Executada veio ao processo solicitar a impugnação do laudo, ofertando novos valores acima do apresentado anteriormente por este Auxiliar da Justiça.

Contudo, importante informar que o valor do m² não foi questionado, sendo que as duas avaliações apresentadas pelo Executado condizem com valor sugerido no laudo pericial.

Fato é que este Perito utilizou como área construída o informado na capa carnê IPTU fornecida pela Prefeitura Municipal de Campinas, ignorando reforma e aumento da construção.

Ademais, no dia 3 de julho este Auxiliar da Justiça, se dirigiu ao imóvel novamente e utilizando-se de uma trena tirou as medidas corretas.



Deste modo, foi constatado o tamanho a ser considerado como medida de construção de 96 m², sendo desconsiderado a cobertura da garagem, vista ser de estrutura metálica de valor muito inferior ao valor de construção apresentado.

Portanto, o valor sugerido à cobertura da garagem é proporcional à depreciação apresentada pelo imóvel, ficando um equivalente ao outro.

Recordo, conforme laudo anterior, que o imóvel está localizado em região com grande demanda de imóveis ofertados à venda e que, embora reformado, ainda precisa de reparos simples e possui apenas 7 metros de frente.

Assim, o cálculo fica representado: **96m² X R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar de: **R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais)**.

REVISÃO

Nesta seara, o valor sugerido do imóvel para venda em julho de 2017, arredondado em milhar, é de: **R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais)**.

Sem mais.

Campinas, 06 de julho de 2017.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000