



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Processo Digital nº: 1025636-12.2014.8.26.0114/01

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Compra e Venda

Exequente: REIS DE LIMA ATACADISTA DE HORTIFRUTIGRANJEIRO LTDA

Executado: PECM - DISTRIBUIDORA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Fazenda Duas Marias

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



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

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM JUNHO/2020
MATRÍCULA 3.265 - R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais)

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Execução por Despesas de Condomínio. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor do imóvel apresentado nos autos para satisfação da pretensão do autor.

Em síntese, ato contínuo a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça tentou contato com os procuradores das partes para tratativas da abertura e apresentação do imóvel, conforme preceitua o artigo 474 do Código de Processo Civil.

“As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Dessa forma, a advogada do exequente em seu foi informada da data e horário em que seria efetuado a vistoria no imóvel.

DA VISTORIA

Na data de 27 de maio de 2020, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi atendido no local pelo Sr. Aguinaldo, que facultou a entrada no condomínio, bem como apresentou o terreno objeto da lide.

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



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 04/03/2020

Índice FipeZap fecha fevereiro com nova alta (+0,16%) e supera inflação esperada para o mês

Comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais foi compartilhado pela maioria das capitais monitoradas no período

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, apresentou alta nominal de 0,15% em fevereiro, resultado similar ao observado no mês anterior (+0,16%). Comparativamente, a variação mensal do índice superou o comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mesmo período (+0,12%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Uma vez confirmada essa variação dos preços ao consumidor, calcula-se que o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará fevereiro próximo da estabilidade, com ligeira alta real de 0,03%. Individualmente, 11 das 16 capitais monitoradas apresentaram elevação nominal no preço médio de venda de imóveis residenciais no referido mês, destacando-se Florianópolis (+0,74%), Maceió (+0,61%) e Brasília (+0,57%). Em contraste, Manaus exibiu o maior recuo no preço médio entre as capitais monitoradas (-0,42%), sendo acompanhada por Recife (-0,32%) e Fortaleza (-0,08%). Considerando as duas cidades de maior representatividade no Índice FipeZap, São Paulo apresentou alta nominal de 0,15% nos preços de venda de imóveis residenciais em fevereiro, superando a alta observada no Rio de Janeiro no mesmo mês (+0,08%).

■ Balanço parcial de 2020: ao final do primeiro bimestre, o Índice FipeZap acumula alta nominal de 0,31%, face à inflação de 0,33% estimada para o período segundo o IPCA (IBGE)*. A comparação direta entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação ao consumidor indica que o preço médio de venda dos imóveis residenciais se manteve praticamente estável em termos reais no período (-0,02%).

■ Análise dos últimos 12 meses: nesse recorte temporal, o Índice FipeZap acumula ligeiro avanço nominal (+0,10%), resultado que contrasta com os resultados observados em 2017 (-0,53%), 2018 (-0,21%) e 2019 (0,0%). Todavia,



na comparação com a inflação acumulada nos últimos 12 meses (+3,87%), segundo o IPCA (IBGE)*, a variação real do Índice FipeZap no período acumula queda real de 3,63%. Entre as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória se destaca com o maior aumento nominal de preço no horizonte analisado (+3,58%), seguida por Florianópolis (+2,85%) e Maceió (+2,85%). Em contraste, Fortaleza exibiu a maior queda no preço de venda residencial entre as capitais (-9,08%), acompanhada por Curitiba (-2,37%) e Rio de Janeiro (-2,13%)

■ Preço médio de venda residencial: tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda em fevereiro de 2020, o preço médio calculado foi de R\$ 7.236/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.295/m²), seguida por São Paulo (R\$ 9.033/m²) e Brasília (R\$ 7.383/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², figuraram: Campo Grande (R\$ 4.173/m²), Goiânia (R\$ 4.309/m²) e João Pessoa (R\$ 4.328/m²).



(fonte: www.agenteimovel.com.br)

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Jaguariúna, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Jaguariúna.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> lazer	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plana

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no Condomínio Duas Marias, zona rural, Jaguariúna/SP. As principais vias de acesso para quem parte do centro da cidade são a Rodovia Adhemar de Barros e a estrada Alameda dos Pinheiros.

Ambas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Terreno/chácara em declive para os fundos, localizado na Quadra P, no Condomínio Duas Marias, situado na Alameda dos Pinheiros, zona rural do Município de Jaguariúna/SP.

Jaguariúna é um município da Região Metropolitana de Campinas, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a 22°42'20" de latitude sul e 46°59'09" de longitude oeste, a uma altitude de 584 metros. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2018, era de 56 221 habitantes. Possui uma área de 141,391 km², o que corresponde a uma densidade populacional de 313,37 habitantes por quilômetro quadrado, em dados de 2010.

De acordo com as pesquisas arqueológicas mais recentes, os primeiros vestígios de assentamentos humanos na região central do atual estado de São Paulo datam de cerca de 9.500 anos atrás, sendo identificados como grupos de caçadores-coletores nômades, produtores de diversos artefatos em pedra lascada. Estes grupos construíam assentamentos provisórios nos vales e margens dos rios Jaguari, Camanducaia e Atibaia, utilizando-os como rotas fluviais e fonte de alimentos. Em geral, esses primeiros grupos são costumeiramente associados às tradições tecnológicas Umbu e Humaitá, devido ao tipo de ferramentas líticas que produziam e utilizavam.

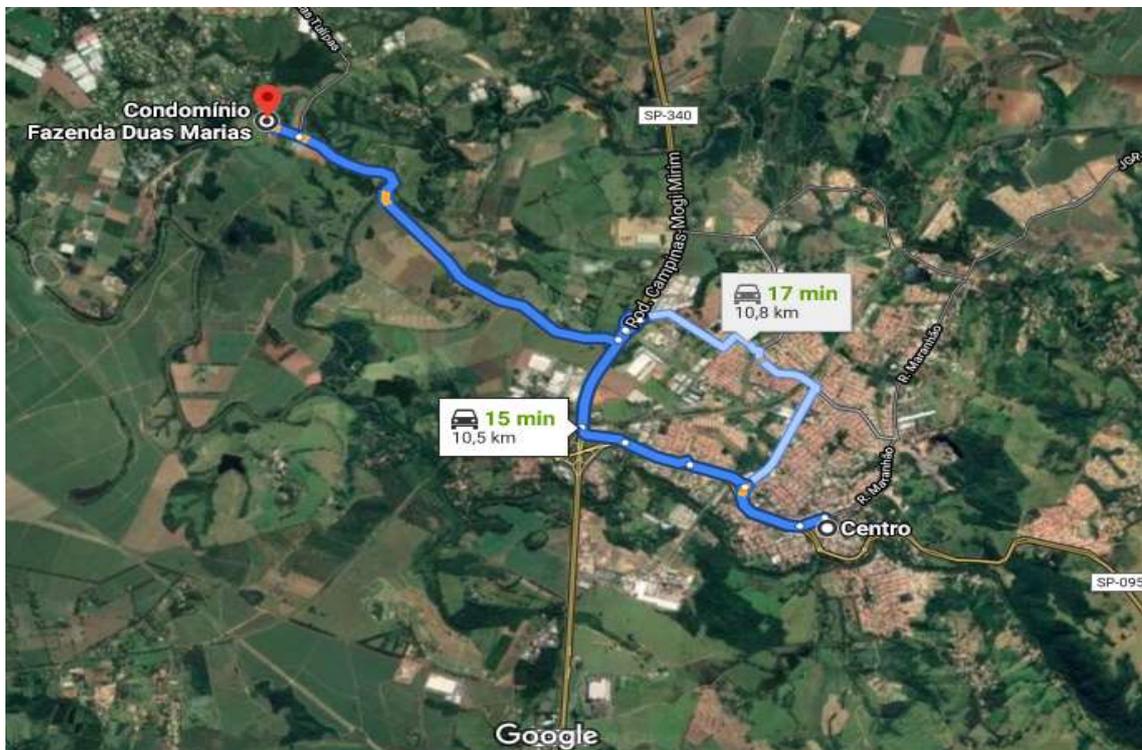
Por sua vez, grupos indígenas ceramistas teriam alcançado a região entre Mogi Mirim, Campinas e Jaguariúna a partir do século I da Era Cristã. Em maior número, e agricultores, baseavam sua dieta alimentar em plantas ricas em carboidratos (como o milho e a mandioca), coleta de frutos, raízes e nozes silvestres, além da proteína obtida através de pesca e caça. Vestígios dessa antiga ocupação da região ainda podem ser observados em sítios arqueológicos locais, onde fragmentos cerâmicos associados às tradições tecnológicas Tupiguarani e Aratu foram identificados.

Entre as atrações turísticas de Jaguariúna, o passeio de maria-fumaça é um dos mais tradicionais. Realizado na legítima locomotiva da Cia. Mogiana, fabricada em 1952, percorre as cidades de Jaguariúna a Campinas, passando pelas antigas estações de Anhumas, Pedro Américo, Tanquinho, Desembargador Furtado e Carlos Gomes.

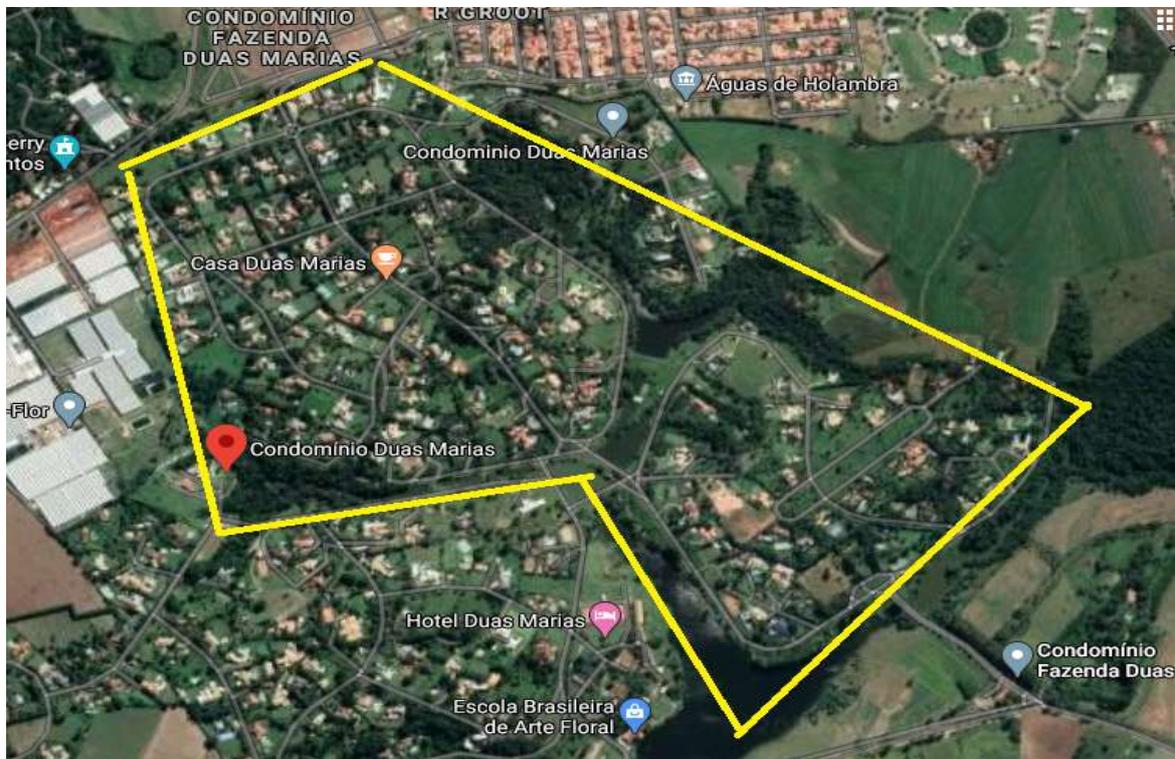
(fonte Wikipédia)

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área total privativa do terreno: 5.062m²
- Área comum: 1.567m²
- Área total: 6.629m²
- Matrícula 3.265 do CRI de Jaguariúna
- Frente de 27 metros
- Sem qualquer construção
- Apresenta manutenção
- Vegetação baixa
- Fechado com cerca de arame
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Condomínio oferece lazer completo.
- Preço do condomínio na média da região
- Região atendida por serviços públicos
- Região oferece comércios (saída Holambra)
- Aproximadamente a 10km do centro da cidade de Campinas



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Acesso na Rodovia



Placa- Indicação entrada



Visão ampla- Entrada do condomínio

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 – Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Entrada do condomínio - Fachada



Visão interna do condomínio - Ruas



Rua da chácara



Chácara 3 ao lado



Chácara - frente



Chácara - frente



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que 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, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.**

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

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.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.



Foram aplicados alguns dos fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de frente ou testada (Ff):** Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.
- **Fator de profundidade (Fp):** Utilizado para considerar a desvantagem do imóvel possuir profundidades fora da faixa recomendável para a região
- **Fator de topografia (Fg):** Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano ($Fg = 1,0$).
- **Fator de esquina ou frentes múltiplas (Fe):** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo portanto mais valorizados.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Durante a procura por amostras semelhantes não foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca – somente dentro do condomínio

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Terreno localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jaguariúna · Condomínio Fazenda Duas Marias
Rua Dois A

Lote/Terreno à Venda, 5350 m² por R\$
800.000 COD. TE000225

Rua Dois A, 13 - Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 800.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 149,00

Imobiliária: Mais Negócios Imobiliários

(b) Terreno localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jaguariúna · Condomínio Fazenda Duas Marias
Rua Um

Lote/Terreno à Venda, 5200 m² por R\$
900.000 COD. TE004252

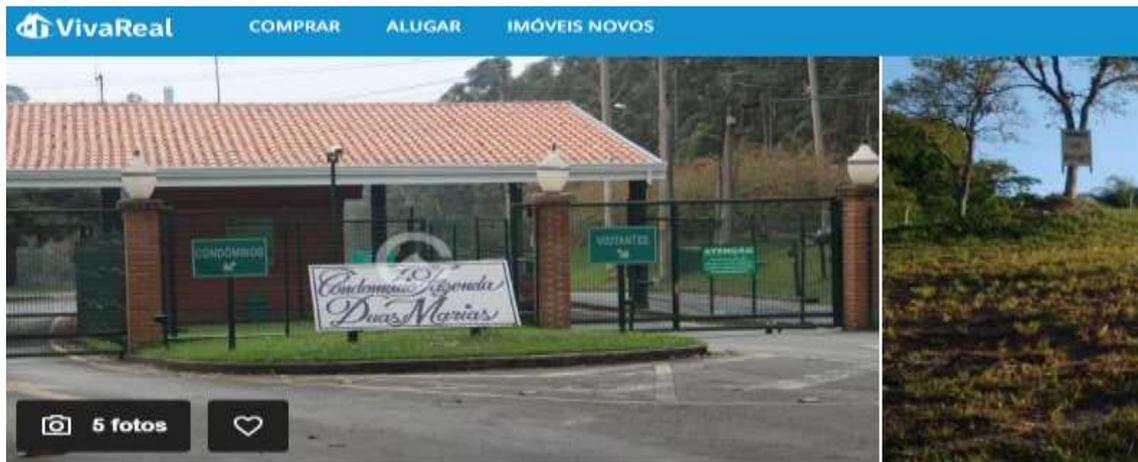
Rua Um, s/n - Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 900.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 173,00

Imobiliária: Rumo Imóveis

(c) Terreno localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jaguariúna · Condomínio Fazenda Duas Marias · Rua Dois A

Lote/Terreno à Venda, 4800 m² por R\$ 910.000

COD. TED15935

Rua Dois A, 1 - Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 910.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 189,00

Imobiliária: Criar Imobiliária

(d) Terreno localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jaguariúna · Condomínio Fazenda Duas Marias

Lote/Terreno à Venda, 5000 m² por R\$ 780.000

COD. 205

Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 780.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 156,00

Imobiliária: Pagare Negócios Imobiliários

(e) Terreno localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jaguariúna · Condomínio Fazenda Duas Marias Rua Dois A

Lote/Terreno à Venda, 5350 m² por R\$ 1.000.000 COD. TE013338

Rua Dois A, 1 - Jaguariúna - SP [VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 1.000.000 (sem quintal)

Valor de venda do m²: R\$ 186,00

Imobiliária: Criar Imobiliária

(f) Terreno localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Jaguariúna · Fazenda Duas Marias

Lote/Terreno à Venda, 5350 m² por R\$ 800.000 COD. TE0234

Fazenda Duas Marias, Monte Alegre do Sul - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR **R\$ 800.000**

Condomínio **R\$ 1.655**

IPTU [SOLICITAR](#)

5350m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

ANUNCIANTE UNION SP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS ERELI

Valor de venda: R\$ 800.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 174,00

Imobiliária: Union Negócios Imobiliários

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Ff	Fg	Fe	Final
Imóvel 1	R\$ 149,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 134,10
Imóvel 2	R\$ 173,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 155,70
Imóvel 3	R\$ 189,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 170,10
Imóvel 4	R\$ 156,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 140,40
Imóvel 5	R\$ 186,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 167,40
Imóvel 6	R\$ 149,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 134,10
Média do m ²	R\$ 167,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 150,30

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

Média simples  R\$ 150,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20%  R\$ 180,00

Menor que 20%  R\$ 120,00

Média Saneada  R\$ 150,00

Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo condomínio, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 150,00 (cinquenta reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **5062m² x 150,00 (cinquenta reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais)**.



CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, “Avaliações de Bens”, Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e uma páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 12 de junho de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 40/41 - Jardim Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: campinas1cv@tjsp.jus.br

C O N C L U S Ã O

Aos 28 de julho de 2020, faço estes autos conclusos ao MM(a). Juiz(a) de Direito Titular/Auxiliar da 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas, **Dr(a). JOSE FERNANDO STEINBERG** Eu, ANA LAURA ZANOTTI STEVANATO, Assistente Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **1025636-12.2014.8.26.0114/01**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Exequente: **REIS DE LIMA ATACADISTA DE HORTIFRUTIGRANJEIRO LTDA**
 Executado: **PECM - DISTRIBUIDORA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS LTDA. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOSE FERNANDO STEINBERG**

Autos nº 2014/001906.

Vistos.

HOMOLOGO o valor de avaliação em R\$760.000,00.

1-**Defiro** o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

2-O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

3-No primeiro pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

4-Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

5-No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

6-A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

7-Para a realização do leilão, nomeio o leiloeiro oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO – Gestora Picelli Leilões**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Providencie a serventia o cadastro no sistema SAJ do leiloeiro ora nomeado, bem como a exclusão do gestor anteriormente nomeado caso verificada esta hipótese.**

8-Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 40/41 - Jardim Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: campinas1cv@tjsp.jus.br

9-O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

10-Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal mencionado no edital para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

11-Durante a alienação os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

12-Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

13-O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

14-O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos **artigos 886 e 843 do Código de Processo Civil**. Deverá constar do edital, também, que:

A) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

B) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação;

C) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

15-Intime-se a empresa leiloeira, por meio do **portal dos auxiliares da justiça**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente a **minuta do edital, pelo peticionamento eletrônico em caso de processo digital, ou, via protocolo, em se tratando de processo físico**, e promova a sua respectiva publicação na rede mundial de computadores no sítio com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data marcada para o leilão (CPC, art. 887, §§ 1º e 2º). Atente-se para o valor da avaliação do bem constante dos autos.

16-Intime-se o executado, na pessoa na pessoa de seu advogado, mediante a publicação desta decisão no Diário da Justiça Eletrônico (CPC, art. 889, I). Caso a parte executada não tenha advogado constituído, competirá ao leiloeiro providenciar a sua cientificação.

17-No mesmo prazo, deverão ser cientificadas as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo ao leiloeiro providenciar o necessário para a concretização de tais cientificações.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

1ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 40/41 - Jardim Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: campinas1cv@tjsp.jus.br

18-A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

19-Intime-se com urgência.

Campinas, 28 de julho de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que inseri o despacho/decisão/sentença/ato ordinatório/nota de cartório acima mencionado na relação de publicação n. _____ em ____/____/____. Eu, ANA LAURA ZANOTTI STEVANATO, Assistente Judiciário.