



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

293
K

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

Processo nº: 0063997-23.2011.8.26.0114
Classe – Cumprimento de sentença
Requerente: Malharia Campinas Ltda Me
Requerido: Hellen Comercio & Confeções Ltda Me

1

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 SETEMBRO DE 2017
R\$ 155.361,00 (cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e sessenta e um reais)**

114 FCRS-17.001.64577-5 220917 1633 23

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e trata-se de Ação Monitória, já na fase de cumprimento de sentença, em etapa de avaliação do imóvel objeto da lide para fins de satisfazer a pretensão da Autora.

Em síntese, logo após a intimação para confecção deste laudo, este Auxiliar da Justiça verificou que a parte executada não se manifestou nos autos e assim sendo foi efetuada diligência até o local do imóvel na tentativa de contato com o proprietário.

Entretanto, após diversas tentativas e, mesmo com contato com a filha da requerida, não foi realizado agendamento voluntário para a visita de avaliação do imóvel.

Assim, em 24 de agosto de 2017 este Perito solicitou a este Juízo, o agendamento e publicação com o dia determinado para a realização da avaliação, intimando assim a advogada que representa a executada e em consequência à própria.



294

DA VISTORIA

Na data de 19 de setembro 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 colheita de dados ocorreu na parte externa do imóvel uma vez que este se encontrava fechado. Foi tentada comunicação de todas as formas possíveis no momento, sendo todas elas infrutíferas. Ainda, foi consultado um vizinho, morador de uma casa próxima ao imóvel avaliando que informou não ter visto a moradora naqueles dias.

2

Desta forma, foi efetuada a avaliação indireta ou impossibilidade de vistoria, legitimada na NBR 14653 que é a norma brasileira que define as diretrizes para avaliações de bens. Em adjacência, considerando o conhecimento deste perito sobre a região do imóvel avaliando, foi efetuada a homogeneização com imóveis com as mesmas características de localidade e perfil econômico.

A visita técnica não foi acompanhada por alguma das partes.

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

ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial venda – Publicado 05/09/2017

Índice FipeZap registra queda nominal pelo sexto mês consecutivo – 08/2017. Com o resultado de agosto (-0,12%), imóveis residenciais acumulam recuo de 0,5% no preço médio de venda em 2017.

Em 2017, o resultado do último mês implica queda acumulada de 0,5% no preço dos imóveis residenciais, em boa medida, por conta do recuo nos preços em cidades, como Fortaleza, Rio de Janeiro e Niterói.

Considerando-se que a inflação esperada* (IPCA/IBGE) é de 0,44% para o mês de agosto e de 1,87%, no acumulado no ano, o Índice FipeZap aponta queda real do preço de venda dos imóveis residenciais nos dois horizontes temporais.

Considerando os últimos 12 meses, o Índice FipeZap manteve-se praticamente estável (-0,07%).

Como resultado, o preço médio de venda de imóveis residenciais nas 20 cidades analisadas acumula queda real de 2,71% nos últimos 12 meses.

Em agosto de 2017, o valor médio de venda dos imóveis residenciais nas 20 cidades monitoradas foi de R\$ 7.643/m

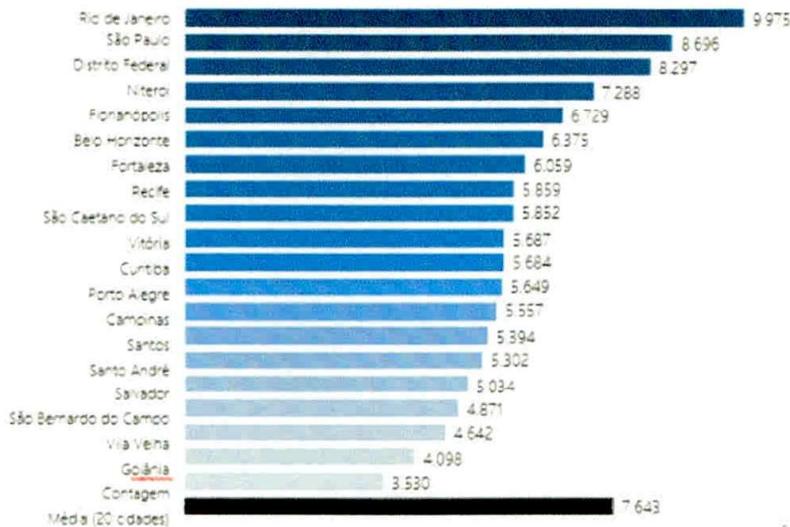


AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

295
P

Preço médio anunciado

VENDA (R\$/m²) em Agosto/2017



3

Fonte: FipeZap.

CIDADE/LOCAL	NO MÊS	NO ANO	12 MESES	36 MESES
FIPEZAP VENDA	-0.12	-0.5	-0.04	3.22
CAMPINAS	-0.06	-0.61	-0.82	7.1

Acima é possível identificar especificamente dados da cidade de Campinas, sendo indicada recessão nos períodos mais recentes analisados.

Não há estudo publicado específico para a região do imóvel, porém é certo que a crise econômica que atingiu o mercado imobiliário alcançou todas as classes. A análise do valor pedido no mercado imobiliário no mesmo período do **Preço Médio dos imóveis** à venda em Campinas, SP **Reduziu** de **0.19%**, ou **R\$ 1.365** para **R\$ 731.836**. O número total da amostra aumentou **0.23%** para um total de **80.088** imóveis divulgados para venda. (fonte Agenteimovel.com.br)

O IMÓVEL

O Imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Campinas – Código Cartográfico - sob n. 3453.32.00.0558.01001 e está localizado na rua Athos Astolfi, 145, bairro Jardim San Diego, na região sul do município de Campinas. *A Região Sul faz fronteira com municípios de Indaiatuba e Valinhos, é cortada pelas maiores rodovias do estado*

www.guedesavaliacoes.com.br



(Anhanguera e Bandeirantes), sedia o Aeroporto de Viracopos, possui variados tipos de ocupação urbana: Áreas rurais, complexos urbanos de classe média alta como o maior residencial da América Latina (Swiss Park), outros como e também existem bairros sem legalização. Considerada uma área em constante crescimento, possui área industrial relevante, galpões, estruturas de logística, hipermercados (Extra, Wall Mart), Shoppings (Campinas Shopping, Prado) e engloba Rede Hoteleira, Salões de Convenções, Mall Comercial e Offices (Swiss Park ,Royal Palm Plaza e Aeroporto). (fonte Wikipédia).

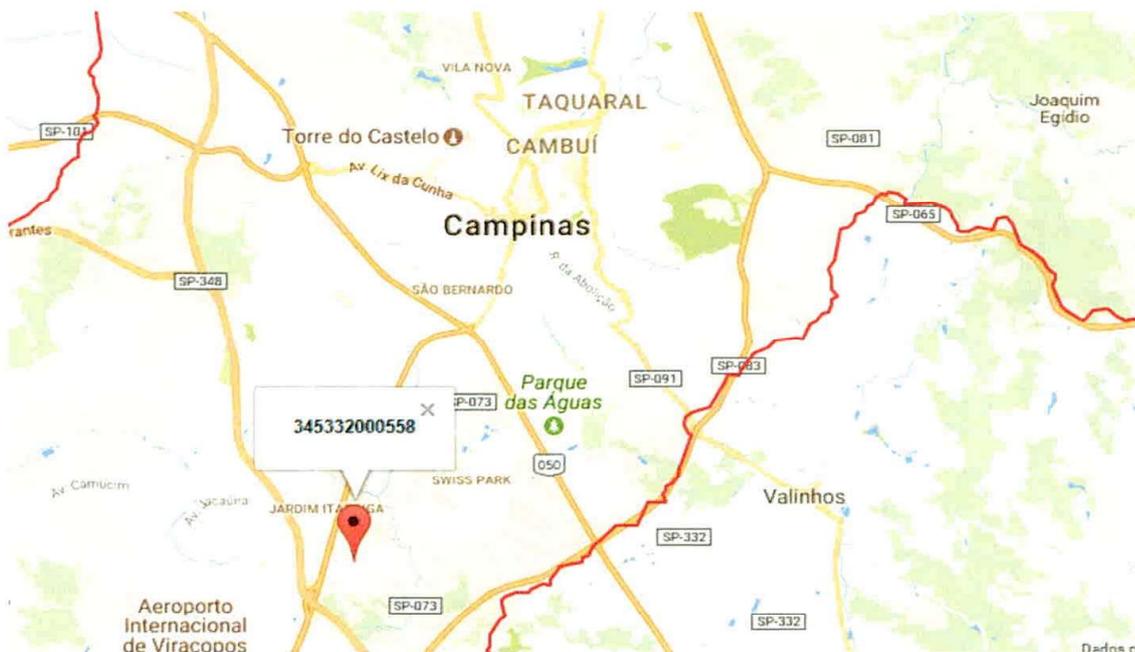
Conforme constatado pela vistoria externa, o imóvel trata-se de uma casa de padrão simples. Devido à impossibilidade de entrada no imóvel, a avaliação foi efetuada em consonância com o padrão de casas do bairro e na medida apontada pelo IPTU.



Outras características do imóvel e sua localidade:

- Terreno de 155,75m²
- Casa de 47,54m² de área útil (conforme Capa Carnê IPTU)
- Imóvel com garagem para 2 veículos
- Frente de apenas 6 metros – toda construída
- Portão de entrada em boa condição
- Imóvel com idade aparente de 15 anos
- Visivelmente necessita de reparos simples
- Fácil acesso a rodovia Santos Dumont
- Possui opções de comércios, bancos, escolas, postos de saúde, área de lazer
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Região com grande demanda de imóveis à venda

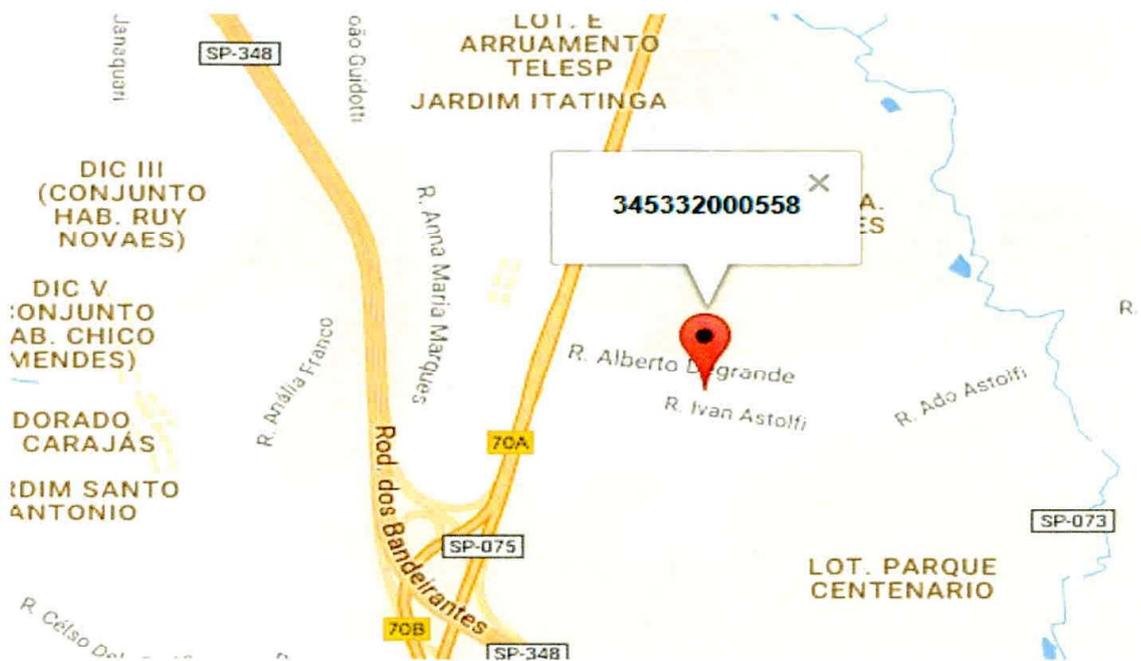
Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



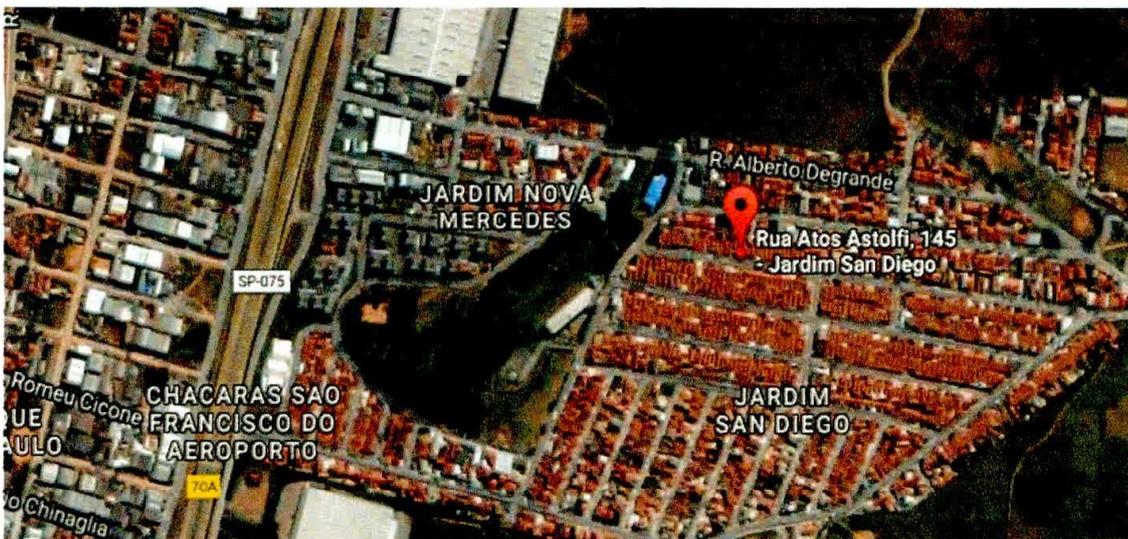


AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

297
A



5





298



6

Segue fotos do imóvel avaliando:



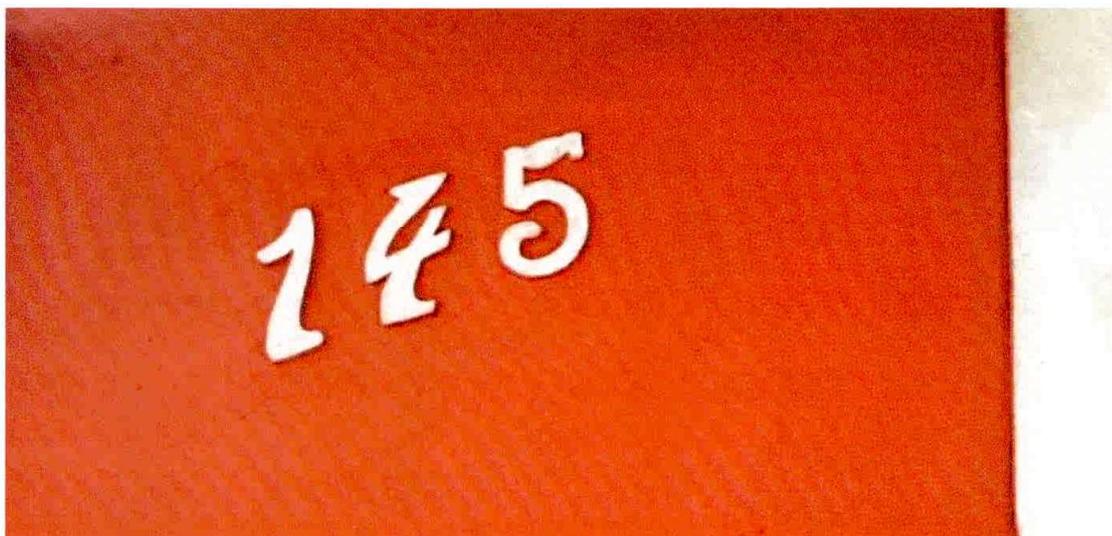
Rua do imóvel



Frente do imóvel



299

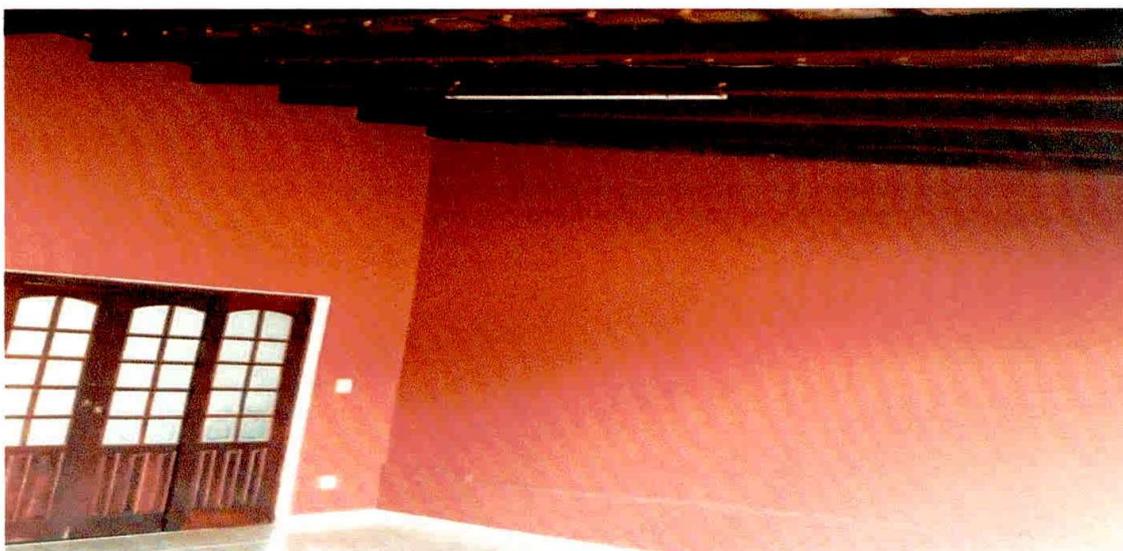


Indicação do número

7



Garagem



Garagem e porta de entrada

CRECI 133201



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Método direto comparativo de dados de mercado associado ao Método Indireto de vistoria, 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 ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

8

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes (terreno e benfeitorias), para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado. Tudo segue conforme:

NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.

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 e os imóveis foram conferidos. Ainda, foram consultadas imobiliárias próximas ao imóvel.

Aos imóveis comparados foram aplicados fatores de *Oferta ou Fonte*. No mais, os imóveis comparados estão localizados no mesmo bairro e em condições semelhantes.

- **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.



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

30/

Abaixo alguns imóveis comparados:

(a) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

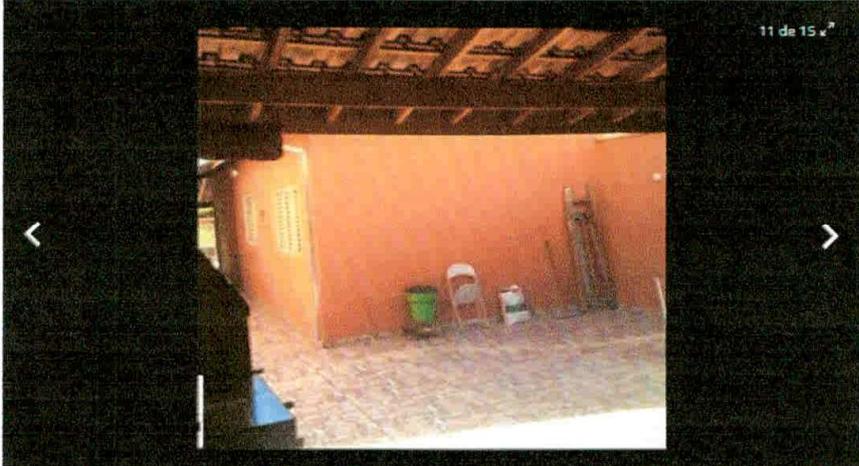
VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim San Diego

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Casa com 2 Quartos à Venda, 80 m² por R\$ 250.000

Jardim San Diego, Campinas - SP COD. d7c94a



11 de 15 v^o

PREÇO DE COMPRA
R\$ 250.000

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
80m² (R\$ 3.125/m²)

2 quartos

2 banheiros

2 vagas

9

Valor de venda: R\$ 250.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.125,00

(b) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim San Diego

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Casa com 3 Quartos à Venda, 65 m² por R\$ 255.000

Jardim San Diego, Campinas - SP COD. CA6465



2 de 6 v^o

PREÇO DE COMPRA
R\$ 255.000

IPTU
R\$ 90

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
65m² (R\$ 3.923/m²)

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

Valor de venda: R\$ 255.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.923,00

CRECI 133201

Gustavo Guedes Avaliações

Rua General Osorio, 492 - Vila Martina - Valinhos/SP - CEP: 13271-130

Fone: 19 98397-1775 | E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br | www.guedesavaliacoes.com.br



302
M

(c) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando



VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim San Diego

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Casa com 3 Quartos para Venda ou Aluguel, 80 m² por R\$ 259.000

Jardim San Diego, Campinas - SP COD. CA1354



PREÇO DE COMPRA
R\$ 259.000

ALUGUEL
R\$ 1.100 / Mês

IPTU
R\$ 60

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
80m² (R\$ 3.237/m²)

3 quartos

1 banheiro

2 vagas

10

Valor de venda: R\$ 259.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.237,00

(d) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

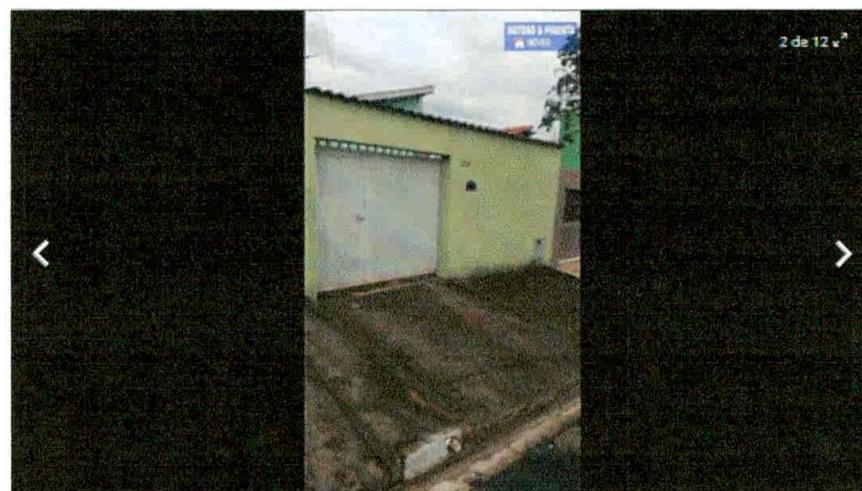


VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim San Diego

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Casa com 2 Quartos à Venda, 68 m² por R\$ 265.000

Jardim San Diego, Campinas - SP COD. CA2321



PREÇO DE COMPRA
R\$ 265.000

IPTU
R\$ 350

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
68m² (R\$ 3.897/m²)

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

Valor de venda: R\$ 265.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 3.897,00



2023

(e) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

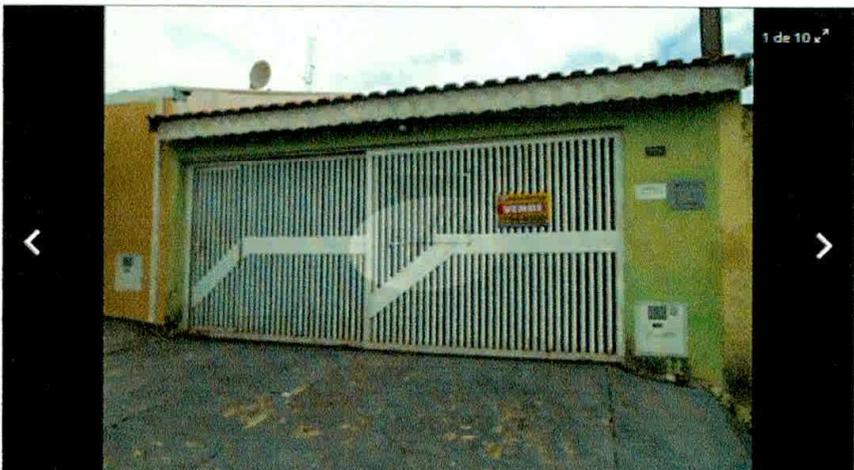
VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim San Diego

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Casa com 2 Quartos à Venda, 72 m² por R\$ 270.000

Jardim San Diego, Campinas - SP COD. CA210778



1 de 10 v.⁹

PREÇO DE COMPRA
R\$ 270.000

IPTU
R\$ 124

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
72m² (R\$ 3.750/m²)

2 quartos (sendo 1 suite)

2 banheiros

2 vagas

11

Valor de venda: R\$ 270.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 3.750,00

(f) Casa localizada no mesmo bairro do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em Campinas > Jardim San Diego > Rua Atos Astolfi

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Casa com 2 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 270.000

Rua Atos Astolfi - Jardim San Diego, Campinas - SP COD. CA0882



1 de 10 v.⁹

PREÇO DE COMPRA
R\$ 270.000

IPTU
R\$ 72

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
70m² (R\$ 3.857/m²)

2 quartos

1 banheiro

4 vagas

Valor de venda: R\$ 270.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 3.857,00



30/9

HOMOGENIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Comparativo	Valor de oferta	Valor final (x0,9)
Imóvel A	R\$ 3.125,00	R\$ 2.812,00
Imóvel B	R\$ 3.923,00	R\$ 3.531,00
Imóvel C	R\$ 3.237,00	R\$ 2.913,00
Imóvel D	R\$ 3.897,00	R\$ 3.507,00
Imóvel E	R\$ 3.750,00	R\$ 3.375,00
Imóvel F	R\$ 3.857,00	R\$ 3.471,00
Média do m²	R\$ 3.631,00	R\$ 3.268,00

12

O mercado atual de negociação de casas residenciais na região do imóvel avaliando, vem praticando o valor em média de **R\$ 3.268,00 (três mil e duzentos e sessenta e oito reais)** o m².

Assim, o cálculo fica representado: **47,54m² X R\$ 3.268,00 (três mil e duzentos e sessenta e oito reais)**, totalizando o valor arredondado de: **R\$ 155.361,00 (cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e sessenta e um reais)**.

CONCLUSÃO

Nesta seara, o valor sugerido do imóvel como um todo para venda em setembro de 2017, arredondado em milhar, é de **R\$ 155.361,00 (cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e sessenta e um reais)**.

Este laudo é constituído de 12 páginas numeradas e 1 anexo (pág. 13).

Sem mais.

Campinas, 21 de setembro de 2017.


Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000

Anexos:

- Capa carnê IPTU



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

305
/

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS		2017		Data: 02/08/2017	
Capa Carnê - Completo				Hora: 12:22	
Identificação do Imóvel					
Cód. Cartográfico:	3493.32.00.0559.01001				
Tipo do Imóvel:	FUNDIAL				
Cód. Anterior:	02-055088894				
Localização:	RUA ATRÓS ASTOLFI, 1450 JARDIM SAN DIEGO				
Quartirão/Quadra:	10049-D				
Lote/Sublote:	03				
Responsável Tributário:	DEGLINO PEREIRA DA COSTA NETO - Responsável Tributário				
Endereço de Entrega:	RUA ATRÓS ASTOLFI, 1450 - JARDIM SAN DIEGO - CAMPINAS (SP) CEP: 13052-919				
Dados do Terreno					
Área do Terreno:	150,70				
Valor do Metro 2:	R\$	151,95 / UFIC	23,4108		
Fatores de Correção:	1,0000				
FG / FP / FV:	NÃO / NÃO / NÃO				
FLE / FE / FE:	NÃO / NÃO / NÃO				
Valor do Terreno:	R\$	22.140,76 / UFIC	1.646,2010		
Frete:	6,00				
Posição do Lote:	Meio da Quadra				
Frequência Coleta Lixo:	3 a 4 vezes por semana				
Dados da Edificação					
Área da Dependência:	47,54				
Área Total Construída:	47,54				
Valor Metro 2 Construção:	R\$	427,52 / UFIC	200,4738		
Ano de Depreciação:	2001				
Fator de Depreciação:	0,7970				
Valor da Dependência:	R\$	25.291,83 / UFIC	7.595,8280		
Valor Total da Construção:	R\$	25.291,83 / UFIC	7.595,8280		
Tipo Padrão Construção:	RM-2-0				
Dados Tributários					
Exercício:	2017				
Valor Venal do Imóvel:	R\$	37.432,58 / UFIC	11.242,0289		
Ind. Valor Venal Dec. Judicial:					
Valor do IPTU:	R\$	149,73 / UFIC	44,9681		
Valor Taxa de Lixo:	R\$	86,98 / UFIC	26,1232		
Valor Taxa de Sinistro:	R\$	0,00 / UFIC	0,0000		
Aliquota:	0,4000%				
-----	0,0000%				

13