



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo Físico nº: 0030755-39.8.26.0114
Classe – Espécies de Contratos
Requerente: Unimed Campinas Cooperativa de Trabalho Médico
Requerido: Elispar Comercial Ltda

114 FDS-19-00116105-5 011019 1415 928

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Casas Monte Mor

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES
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

CRECI-F: 133201



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 EM AGOSTO/2019
R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta 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 cobrança de 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.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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

CRECI-F: 133201



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

DA VISTORIA

Na data de 25 de setembro de 2019, 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.

No entanto, ao chegarmos ao imóvel, foi tentado sem sucesso contato com os moradores. Em ambos os imóveis (terreno com 2 casas) não fomos atendidos.

Assim, com o receio da possibilidade de delonga por interesse da parte e o prazo decorrendo, entendeu pertinente efetuar a avaliação da forma “indireta de vistoria”. Logicamente, esta conclusão só foi possível graças ao conhecimento deste Expert na região do imóvel, na avaliação efetuada sobre o padrão construtivo externo e quantidade suficiente de imóveis semelhantes para comparação. Este procedimento já foi adotado anteriormente, sendo estes casos isolados e de exceção, orientado e garantido por este Juízo.

Desta forma, foi efetuada a avaliação direta, legitimada na NBR 14653 que é a norma brasileira que define as diretrizes para avaliações de bens. Em adjacente, 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. Ainda, conforme orientação da portaria do prédio, o imóvel está anunciado.

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 06/08/2019

Com estabilidade em julho, preços de venda dos imóveis residenciais mantêm alta de 0,26% em 2019

No balanço dos últimos 12 meses, preço médio de venda no segmento residencial tem resultado similar (+0,28%)

■ **Análise do último mês:** o Índice FipeZap encerrou o mês de julho de 2019 próximo da estabilidade, com variação de -0,03% no preço médio de vendas de imóveis residenciais em relação a junho. A variação observada foi inferior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o referido mês (+0,23%), de acordo com informações do último Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Confirmada essa variação nos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o mês com queda de 0,26% (em termos reais). Individualmente, considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, Maceió foi a cidade que apresentou a maior elevação de preço no período (+1,00%), contrastando com Goiânia, que registrou o maior recuo mensal (-0,48%).

■ **Balanço parcial de 2019:** no acumulado até o mês de julho, o Índice FipeZap de Venda Residencial aponta alta nominal de 0,26%, variação inferior à inflação no período segundo o IPCA/IBGE* (+2,46%). A comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação ao consumidor impõe ao preço médio de venda de imóveis residenciais uma queda real de 2,15% no balanço parcial do ano.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** no horizonte mais longo de análise, o Índice FipeZap acumula um avanço nominal de 0,28%. Considerando a inflação prevista de 3,26% para esse intervalo, segundo o IPCA (IBGE)*, o Índice FipeZap acumula uma queda real de 2,89% nos últimos 12 meses. Considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória (+3,61%), Florianópolis (+3,28%) e Brasília (+3,04%) apresentaram as maiores elevações de preço no período, enquanto João Pessoa se manteve como a cidade com maior recuo no preço médio nos 12 meses encerrados em julho de 2019 (-3,16%), seguida por Campo Grande (-2,97%) e Fortaleza (-2,39%).

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

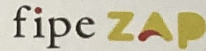
CRECI-F: 133201

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



■ Preço médio de venda residencial: em julho de 2019, o preço médio de venda de imóveis residenciais foi de R\$ 7.179/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\$ 9.398/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.952/m²) e Brasília (R\$ 7.268/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.102/m²), Goiânia (R\$ 4.247/m²) e João Pessoa (R\$ 4.492/m²).

ÚLTIMOS RESULTADOS

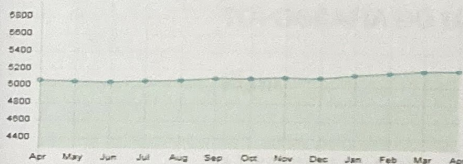


Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZap e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2019 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/M ²)
		janeiro/2019	dezembro/2018			
IPCA *	IBGE	+0,38%	+0,15%	+0,38%	+3,78%	-
IGP-M *	FGV	+0,08%	-1,08%	+0,08%	+6,66%	-
Índice FipeZap		+0,13%	+0,11%	+0,13%	-0,06%	7.174
Barueri	SP	+0,13%	+0,42%	+0,13%	+2,01%	6.605
Campinas	SP	-0,19%	+0,04%	-0,19%	-0,40%	5.350
Diadema	SP	+0,42%	+0,28%	+0,42%	-0,44%	4.601
Guarujá	SP	+0,40%	+1,26%	+0,40%	+2,83%	4.602
Guarulhos	SP	-0,08%	+0,05%	-0,08%	+0,51%	4.819
Osasco	SP	-0,03%	+0,83%	-0,03%	+0,04%	5.483
Praia Grande	SP	+0,01%	+0,15%	+0,01%	+0,71%	3.849
Ribeirão Preto	SP	+0,11%	-0,05%	+0,11%	+0,79%	4.092
Santo André	SP	-0,04%	+0,18%	-0,04%	+0,85%	5.343
Santos	SP	-0,20%	-0,16%	-0,20%	-0,14%	5.279
São Bernardo do Campo	SP	+0,15%	-0,08%	+0,15%	+0,08%	4.879
São Caetano do Sul	SP	+0,75%	+0,18%	+0,75%	+2,59%	6.138
São José do Rio Preto	SP	+0,15%	+0,38%	+0,15%	+0,45%	4.030



Preços de imóveis por m² em Campinas



Preço médio anunciado: R\$ 582.911 (R\$ -53.770 (-9,45%))
Preço metro quadrado: R\$ 5.099 (R\$ -2 (-0,04%))

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Campinas no mês de dezembro 2018, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -2 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 95.141 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.099. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -53.770.

Nº do Quarteiro	Nº de Imóveis	Apr 2019	Anual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	9.021	5.666	+1,12%	5.590	5.609	5.604
2	38.737	5.046	+2,23%	5.054	5.013	4.936
3	83.547	5.283	+2,93%	5.264	5.219	5.133
4	16.182	5.137	+6,82%	5.051	4.947	4.854
4*	3.783	4.595	-21,22%	4.628	4.152	4.036
Total	129.310	6.184	-2,72%	6.188	6.153	6.066

Bairro	Aferição Mensal	Preço/m ²	Preço médio
Condomínio Chácara do Alto da Nova Campinas	-3,28%	R\$ 9.216	R\$ 7.481.193
Fazenda São Quintino	-3,11%	R\$ 9.796	R\$ 1.414.330
Jardim Belo Horizonte	-2,86%	R\$ 6.433	R\$ 983.178
Residencial Parque das Arcaúbas	-2,78%	R\$ 9.023	R\$ 3.911.308
Loteamento Residencial Vila Bela	-2,77%	R\$ 7.240	R\$ 1.074.888
Jardim Madalena	-2,26%	R\$ 7.310	R\$ 1.778.448
Vila Santa Helena	-2,21%	R\$ 7.719	R\$ 2.886.802
Loteamento Mont Blanc Residence	-2,02%	R\$ 7.679	R\$ 3.017.178
Cambut	-2,00%	R\$ 7.487	R\$ 1.033.968
Alphaville Dom Pedro	-2,00%	R\$ 7.119	R\$ 2.381.941
Parque das Flores	-1,17%	R\$ 6.998	R\$ 972.820
Sítios de Recreio Gramado	-0,34%	R\$ 6.778	R\$ 3.982.278

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

**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 Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Uso Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Padrão Construt Predominante:	NORMAL/MÉDIO
Nível Socioeconomico:	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

Plano

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no Bairro Jardim Alvorada. O acesso pode ser efetuado através da Rodovia Jornalista Francisco Aguirra Proença, para quem vem de Campinas.

A rodovia encontra-se em boa situação de uso.

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



O IMÓVEL

Lote nº 09, dividido em 2, com residências em ambos, no Loteamento Jardim Alvorada, situado na Rua Florite Santana (antiga Vinte), nº 100, localizado no Bairro Jardim Alvorada, Município de Monte mor/SP.

Monte Mor é um município brasileiro do Estado de São Paulo. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 116,6 km a nordeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 240,6 km². Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 55.409 habitantes. A cidade de Monte Mor ocupa posição 940^º no Ranking Nacional de IDHM, na Região Metropolitana de Campinas o valor do IDHM é 0,733, se o valor varia entre 0,7 e 0,799, ele é considerado "alto". De acordo com Atlas IDHM no Programa de Desenvolvimento das Nações Unidas com dados do Censo Demográfico de 2010, feito pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

Por decreto de 16 de agosto de 1832, a antiga Capela Curada foi ereta em Freguesia com a denominação de Nossa Senhora do Patrocínio de Água Choca e por lei provincial da Assembleia Legislativa, a Freguesia foi elevada à categoria de Vila de Monte Mor em 24 de março de 1871, data essa que se comemora o aniversário da Cidade. Até 1878, Monte Mor pertenceu ao Termo de Itu, desta época em diante passou ao termo de Capivari, através de solicitação da Câmara Municipal à Assembleia Provincial.

A instalação de indústrias nos últimos anos, facilitada ainda pelos múltiplos loteamentos de baixo custo, feitos a pagamento de longo prazo, intensificaram a migração de várias regiões para Monte Mor. O crescimento populacional acarretou também no desenvolvimento similar de vários outros aspectos.

Fatores como a boa qualidade do solo e a água em abundância, através dos rios, ribeirões e córregos, contribuíram para atrair e fixar o homem neste local. Os primeiros a se fixarem, em razão destes fatores, foram os Índios, como mencionamos acima; bem mais tarde os cargueiros, que vindos de Piracicaba, conduziam suas mercadorias agrícolas para serem comercializadas em centros maiores como São Paulo e Santos, encontravam aqui condições adequadas para um pouco de descanso.

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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

CRECI-F: 133201



Em épocas posteriores, famílias vindas de Itu, Porto Feliz, passaram a adquirir, através de compra, suas propriedades, cultivando-as, tendo assim iniciado o desenvolvimento de Monte Mor. O núcleo urbano era pequeno com uma organização social incipiente. Como católicos fervorosos, em 1820 as famílias Ferreira Alves, Bicudo de Aguirre e Aguirre Camargo, doaram terras para a construção e sustentação de uma Capela sob a invocação de Nossa Senhora do Patrocínio. Nesta época o local era denominado Capela Curada de Nossa Senhora do Patrocínio de Capivari de Cima.

(fonte Wikipédia)

O imóvel original apresenta-se dividido em dois terrenos, nos quais há construções de duas casas utilizadas como residências.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Casas com 109m² de construção (valor total das duas casas)
- Área do terreno 250m²
- Inscrição municipal: 14.41.15.0109.01.000
- Idade aparente 20 anos
- Padrão construtivo popular
- Estado de conservação externo: necessitando de reparos simples
- Estado de conservação das residências: Não foi vistoriado, porém trata-se de imóveis considerados antigos e de padrão baixo
- Há vagas de garagem
- Apresenta quintal
- Terrenos murados e fechados com portões
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo à rodovia de acesso ao centro da cidade
- Localizado à 8,3 km do centro da cidade
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Próximo a diversos comércios
- Próximo a escolas
- Próximo a hospitais

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



Segue fotos do imóvel



Imagem da rua



Visão alternativa da rua



Frente do imóvel

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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

CRECI-F: 133201



Visão aproximada



Indicação - Número 100



Indicação - Número 100

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

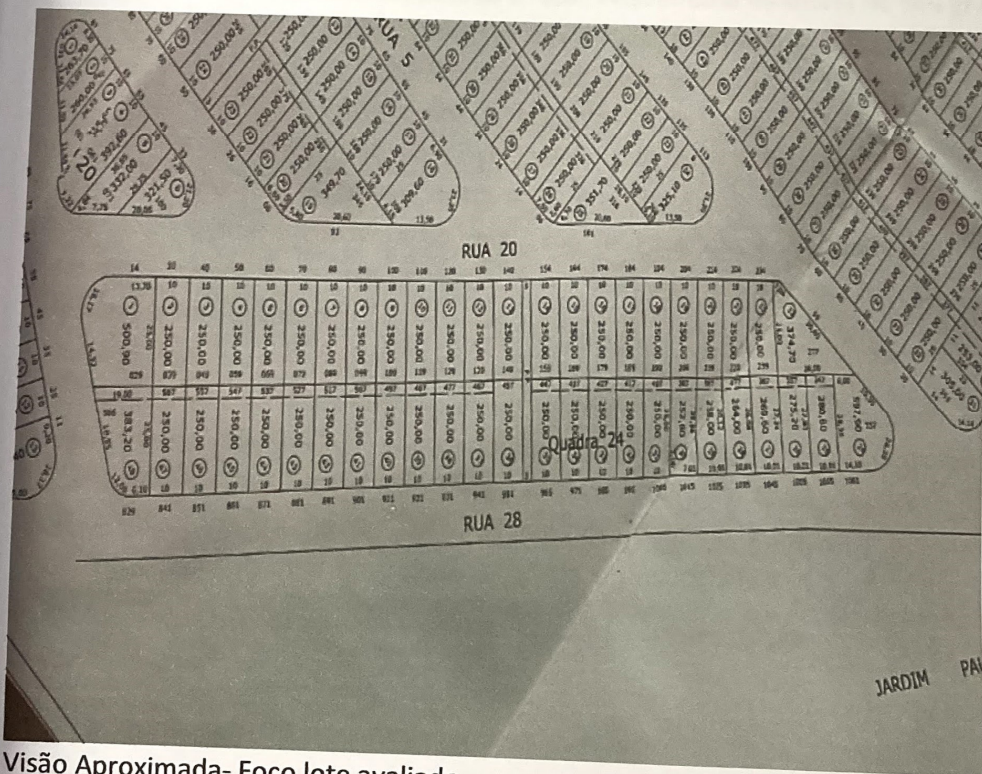
Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648

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

CRECI-F: 133201



Documentos do lote



Visão Aproximada- Foco lote avaliado

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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

CRECI-F: 133201