

**LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO
JUDICIAL**

**DETERMINANDO-SE O VALOR REAL E ATUALIZADO PARA
VENDA**

**do imóvel que será a seguir descrito, cuja finalidade será
fazer parte integrante no**

PROCESSO Nº – 1003730-22.2015.8.26.0084

**Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial –
Espécies de Contratos**

**Que corre perante a 2ª Vara Judicial do Foro Regional
de Vila Mimosa, requerida por**

REQTE: MARIA PEDRA BATISTA

E

REQDA: SOLANGE JODAS ESTEVES e outros

BREVE RELATO

Tem este Laudo por finalidade a vistoria do imóvel cujo endereço é na Rua Marcos Teodoro, nº 255 – Jardim Shangai, CEP 13056-650, Campinas-SP.

Foi apresentada a Certidão de Matrícula nº 71.606 do 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS-SP.

Anexas Certidão de Valor Venal e Demonstrativo de Débito Completo do Imóvel.

DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

IMÓVEL: Casa residencial sob nº 6-A, integrante do núcleo RESIDENCIAL JARDIM SHANGAI, e seu respectivo terreno situado à rua 4, nº 241 sendo que a casa é composta de: sala de estar-jantar, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, com área total de 44,30 ms², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 4%, e nas partes e coisas comuns, uma área de 118,1408ms².

Constatamos que se trata de um terreno com duas edificações utilizadas para fins residenciais. Na parte da frente existe uma casa, composta de garagem, depósito, sala, banheiro, dois quartos e cozinha, onde reside a Sra. Sandra Jodas Esteves. Na parte do fundo, encontramos outra construção tipo sobrado, guarnecida de: parte inferior- quintal, cozinha, sala e um quarto de despejo, no piso superior- três quartos e um banheiro, onde reside a Sra. Kelly Esteves, filha da referida Sra. Sandra. Os imóveis estão de regular para mau estado de conservação, sendo certo que onde há acabamento este é muito simples, pintura em mau estado, muitas paredes externas em bloco aparente e o piso no interior dos imóveis é na sua maioria de cimento colorido. Na parte externa em cimento rústico com várias trincas, necessitando muita reforma. Cabe ressaltar que o bairro dispõe de toda infraestrutura de água, luz, asfalto e transporte público.

Abaixo seguem as fotos realizadas no local.

Vista do Imóvel:

FRENTE DO IMÓVEL



GARAGEM



QUARTO DA PORTA DE AÇO



SALA



BANHEIRO



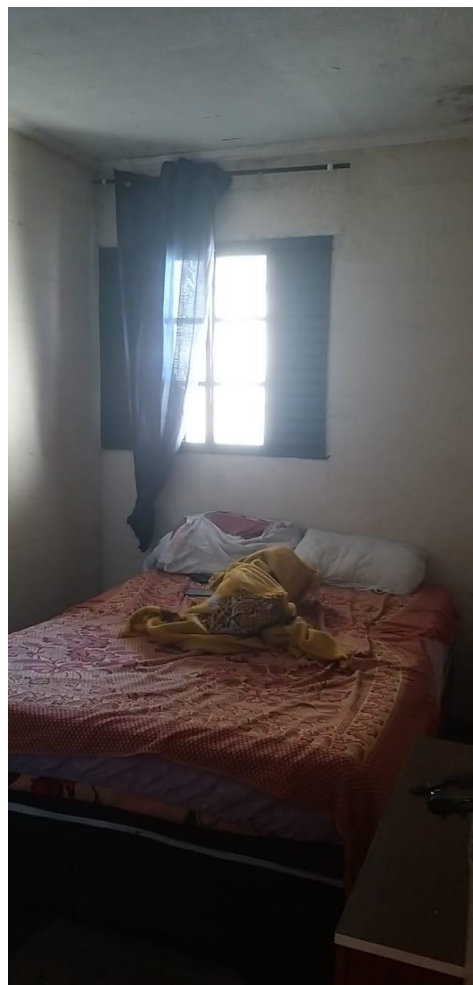
COZINHA



QUARTO 1



QUARTO 2



ACESSO A CASA DO FUNDO

CORREDOR



QUINTAL



QUARTO DO FUNDO –PISO TÉRREO



COZINHA



SALA



QUARTO



ESCADA



QUARTO1-PISO SUPERIOR



QUARTO 2



QUARTO 3



BANHEIRO



AVALIAÇÃO:

O presente Laudo tem como propósito valorar o imóvel descrito nesse trabalho. O valor de mercado foi estimado pela média dos preços praticados no referido mercado ou pelo valor mais provável a ser atingido em transações normais. Cumpre ressaltar que o preço é a quantia que se paga em uma determinada transação, podendo ser inferior ou superior ao valor de mercado. Na avaliação do imóvel utilizou-se o método comparativo direto de dados do mercado, que consiste em fazer uma comparação direta com os preços pagos no mercado para imóveis similares. Ressalte-se que cada imóvel tem suas particularidades, como padrão de acabamento, estado de conservação, entre outras.

Acrescente-se que devido à crise em virtude da Pandemia de Covid que assola o País e a grande dificuldade de negociação dos bens de maneira geral os imóveis têm seu valor de venda depreciados.

FORMALIZA-SE, ASSIM, O VALOR DE AVALIAÇÃO

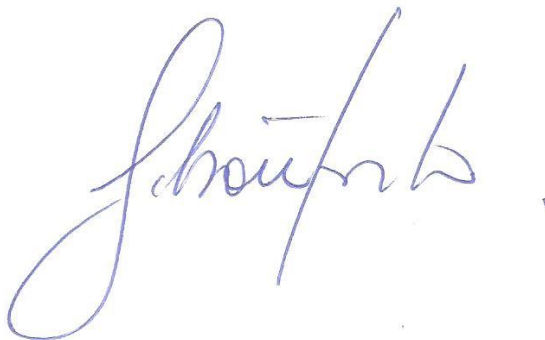
**VALOR PARA VENDA DO IMÓVEL: R\$170.000,00
(CENTO E SETENTA MIL REAIS)**

FONTES DE PESQUISA:

- Walter Imóveis- tel : 3266-3432 / 99638-5057
- Imobiliária Ouro Verde - tel: 3266-7260
- Rocha e Ramos Imóveis- tel: 3226-7048
- Imobiliária Horizonte - tel: 98704-0293

Encerramos assim, o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO que vai devidamente datado e assinado pelo Perito, em número de (14) quatorze folhas para todos os fins de direito ou judiciais, se necessários.

Campinas, 08 de Abril de 2021.



GILSON FORTUNATO

CPF 044.527.898-62

CADASTRO NO CCM Nº 279278-8

 Prefeitura Municipal de Campinas Secretaria Municipal de Finanças Departamento de Receitas Imobiliárias	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças CERTIFICA que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.	
EXERCÍCIO FISCAL DE 2021	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3362.23.86.0097.01001
Endereço do Imóvel:	RUA MARCOS TEODORO, 255
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	JARDIM SHANGAI
Quarteirão / Quadra / Lote:	09088-M1 006-A
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	555,08
Valor do terreno - R\$:	90.167,80
Área terreno / Fração Ideal:	162,44
Produto dos fatores de correção:	1,0000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	759,52
Valor da construção - R\$:	23.047,86
Área construída:	44,30
Ano da construção:	1983
Padrão da construção:	RH - 2,0
Fator de depreciação:	0,6850
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 113.215,66	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	06/04/2021
Assinatura eletrônica:	000121.0599720.210406
IP do solicitante:	172.21.15.167

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

* Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado.

* Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF nº 001/2011, de 10 de março de 2011.

* A autenticidade desta certidão **deverá** ser confirmada no endereço eletrônico - <http://www.campinas.sp.gov.br> ou <https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS									
07.03.01 Demonstrativo de Débito Completo									
Tipo de Benefício: Lei Complementar Nº 42/2013									
ID do Contribuinte: 1347845					Data Projetada: 06/04/2021				
Origem: Imóvel Principal					Código Cartográfico: 3362.23.86.0097.01001				
Endereço: RUA MARCOS TEODORO 255 JARDIM SHANGAI, Qt. Qd.Lt.Sub.Lt. 09088-M1 006-A					Cód. Anterior: 02-042070055				
DÍVIDA CORRENTE NÃO INSCRITA									
TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL	
Taxa de Lixo	2021	1	1	116,99	0,00	6,67	2,15	125,81	
TOTAL				116,99	0,00	6,67	2,15	125,81	
DÍVIDA ATIVA EXTRA JUDICIAL									
TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL	
IPTU	2014	1	1a3	116,52	51,48	8,40	139,98	316,38	
Taxa de Lixo	2014	1	1a3	62,04	27,42	4,47	74,54	168,47	
IPTU	2016 PE	1	1a3	141,66	31,44	8,64	103,42	285,16	
Taxa de Lixo	2016 PE	1	1a3	75,45	16,74	4,62	55,06	151,89	
IPTU	2017 PE	1	1a3	152,13	20,97	8,64	82,86	264,60	
Taxa de Lixo	2017 PE	1	1a3	81,00	11,16	4,62	44,12	140,90	
Taxa de Lixo	2018	1	1	104,70	12,29	11,70	43,53	172,22	
Taxa de Lixo	2019	1	1	108,89	8,10	11,70	29,78	158,47	
Taxa de Lixo	2020	1	1	111,67	5,33	11,70	16,02	144,72	
TOTAL				954,06	184,93	74,49	589,33	1.802,81	
DÍVIDA ATIVA AJUIZADA									
TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL	
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***									
TOTAL				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DÍVIDA SUSPensa									
TRIBUTO	SALDO ANO	MÊS	PARCELAS	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	TOTAL	
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***									
TOTAL				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DÍVIDA PARCELADA									
Nº ACORDO	EXERC. PARC.	DT. ACORDO	SITUAÇÃO	VENCIDAS	A VENCER	TOTAL			
*** NENHUM DÉBITO ENCONTRADO ***									
TOTAL						0,00			
TOTAL GERAL						1.928,62			
Informações Importantes:				RESUMO					
				SITUAÇÃO	TOTAL	DESCONTO	À VISTA		
				Dívida Corrente:	125,81	11,32	114,49		
				Dívida Ativa:	1.802,81	162,24	1.640,57		
				Dívida Ajuizada:	0,00	0,00	0,00		
				Dívida Suspensa:	0,00	0,00	0,00		
				Dívida Parcelada:	0,00	0,00	0,00		
				Total:	1.928,62	173,56	1.755,06		
PE = Débito(s) em protesto extrajudicial				Solicitado por:					