

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **10ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1014703-77.2014.8.26.0114**

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – NOTA PROMISSÓRIA

Exequente: Frato Fomento Mercantil Ltda.

Executado: Science Produtos para Laboratório Ltda. e outros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- elaborado em novembro/2020 -

VALOR AVALIADO PARA VENDA [TERRENO]

- **R\$ 306.868,00**
- **(trezentos e seis mil, oitocentos e sessenta e oito reais)**

Gilmar Nascimento Saraiva, Perito Judicial em Avaliação de Imóveis, Creci 59.259, CNAI 30014, tendo sido nomeado [fls. 711] para levantar o atual **VALOR DE VENDA** de mercado de um TERRENO, localizado no Bairro **Swiss Park**, em Campinas-SP, e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho, por meio deste documento, apresentar o resultado dos trabalhos realizados.

1. Leis e Normas reguladoras deste parecer

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), 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 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), 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. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens". E de acordo com a reconhecida doutrina.

2. VISTORIA TÉCNICA – Descrição e Localização

Informo a Vossa Excelência que, em 03 de novembro de 2020, próximo das 14h00, estive no **lote 35 da quadra "B11" do Residencial Luzern, Bairro Swiss Park em Campinas-SP, atualmente, Avenida Maria Fussi Bardan**, com o objetivo de conhecer, fotografar e avaliar o imóvel abaixo descrito.



2.1 – Da Descrição na Matrícula do Imóvel

O imóvel avaliando é assim descrito e caracterizado, conforme **matrícula 157877** do 3º Cartório de Registo de Imóveis de Campinas [fls. 319 e 320]:

IMÓVEL: UM TERRENO designado por Lote 35 da Quadra “B11”, integrante do RESIDENCIAL LUZERN, do Loteamento RESIDENCIAL SWISS PARK, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: frente para a Avenida 24 (hoje Avenida Maria Fussi Bardan) – lado A, medindo 12 metros em linha reta; pelo lado esquerdo de quem olha da Avenida para o lote confronta com o lote 36, medindo 30 metros em linha reta; no fundo onde existe uma viela sanitária, mede 12,00 metros em linha reta confrontando com o lote 6 e pelo lado direito confronta com o lote 34, medindo 30,00 metros em linha reta, com área de **360,00 m²**.

2.2 – Da Descrição das Características do imóvel

- Área do Terreno: **360,00 m²**
- Posição na quadra: **meio da quadra [não esquina]**
- Zoneamento: **residencial**
- Referência de localização no entorno: próximo à Anhanguera.
- Topografia: **passou por terraplenagem o que o tornou praticamente plano.**

2.3 – Da Descrição do entorno/bairro **Swiss Park**

O Residencial Swiss Park Campinas é o maior complexo urbanístico da região, com 17 residenciais fechados, sendo cada um com sua própria estrutura de segurança, lazer e comércio, uma generosa área verde preservada que conta com mais de 1 milhão de m², sendo destes, 600 mil m² referente ao Parque Botânico.

Por todo o complexo, estão mais de 410 câmeras de segurança de alta tecnologia, que garantem a tranquilidade sem abrir mão de viver bem e com liberdade. Além disso, o complexo conta também com rondas e uma central de monitoramento 24 horas por dia, reforçando ainda o quesito de proteção e segurança para os moradores.

O complexo Swiss Park Campinas possui atualmente cerca de 220 estabelecimentos comerciais, proporcionando a comodidade de uma mini cidade, com a conveniência que conta com: padaria, academias, restaurantes, pet shop, lojas de vestuário, entre outros.

Além do complexo residencial, o Swiss Park Campinas conta ainda com a estrutura de um condomínio empresarial, o Swiss Park Office, com mais de 570 salas comerciais, além de lojas variadas e completa praça de alimentação.

O bairro apresenta **infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede**

telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet.

Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo imediatamente próximos.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO APLICADA

Para definir o valor de venda atual de mercado do imóvel objeto deste parecer, empreguei o **MÉTODO COMPARTIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, ou seja, estabeleci comparação com o Valor de Venda de outros imóveis similares ao bem ora avaliado, ofertados ou recentemente vendidos.

● Método comparativo, segundo a ABNT é um método que permite a **comparação direta dos valores** praticados no mercado, os quais serão apurados a partir da **análise e tratamento adequado** de dados extraídos de imóveis **similares o mais possível** ao avaliando, no tocante a localização geoeconômica, destinação, forma, grau de aproveitamento e características físicas. Dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor por comparação direta que retrate o mercado imobiliário do local.

4. SELEÇÃO DE AMOSTRAS

Foi realizada **pesquisa mercadológica** somente no **Residencial Luzern no Swiss Park**, em segmentos de venda de imóveis, junto a empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

● levantamento visou coletar elementos comparativos para determinar **valor unitário do terreno** e poder calcular o **valor atual de venda do imóvel** que seja próximo o mais possível aos valores de mercado.

Todas as amostras coletadas **não** se encontram **em esquina**, como o imóvel ora avaliado.

Não foram encontrados amostras de terrenos **recentemente vendidos**.

5. DO TRATAMENTO DADO ÀS AMOSTRAS

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor unitário médio** (valor médio do m² de TERRENO) **homogeneizado e saneado**, praticado naquele bairro

5.1 – Dos Fatores de Homogeneização

Com o objetivo de tornar homogêneos o mais possível em relação ao imóvel avaliando.

Assim, aplicaram-se os seguintes coeficientes de fatores de homogeneização:

- **Fator Oferta (FO): 0,90**
- **Fator Esquina (FEsq): 0,90**
- **Fator Área (FA)**

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

- **Fator Topografia (FTopo):** Situação Paradigma: Terreno avaliando possui topografia **PLANA** (situação paradigma **1,0**)
 - Declive 5%: **0,95**
 - Declive de 5% a 10%: **0,90**
 - Declive de 10% a 20%: **0,80**
 - Declive maior que 20%: **0,70**
 - Aclive até 10%: **0,95**
 - Aclive até 20%: **0,90**
 - Aclive maior que 20%: **0,85**
- **Fator Transposição de Área: (FTransp)**
Não houve necessidade de aplicar este fator.

5.2 – Do Saneamento

Os elementos comparativos cujo valor unitário se encontrar 30% abaixo e 30% do valor acima do valor médio de metro quadrado obtido serão excluídos do cálculo do valor unitário médio, um a um.

6. VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO e SANEADO

Segue o tratamento dos elementos comparativos eleitos como paradigmas.

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
– objetivo: definir o Valor Médio de m ² de Terreno –					
Terreno avaliando: 360,00 m²					
	FONTE	CÓDIGO SITE	VALOR OFERTA VENDA = R\$ =	ÁREA = m² =	VALOR UNITÁRIO - POR M² -
1	PLENO (19) 3387-533 à venda www.plenoimoveis.com.br	TE022418	R\$ 320.000,00 Ftop = 1,0 plano Fo (oferta) = 0,9 R\$ 288.000,00	360,00 m ²	R\$ 800,00
2	SIMBRASIL (19) 3217-8333 à venda www.simbrasilimoveis.com.br	TE0494	R\$ 360.000,00 Ftop = 1,0 plano Fo (oferta) = 0,9 R\$ 324.000,00	360,00 m ²	R\$ 900,00
3	SIMBRASIL (19) 3217-8333 à venda www.simbrasilimoveis.com.br	TE0499	R\$ 370.000,00 Ftop = 1,0 plano Fo (oferta) = 0,9 R\$ 333.000,00	360,00 m ²	R\$ 925,00
4	SIMBRASIL (19) 3217-8333 à venda www.simbrasilimoveis.com.br	TE0488	R\$ 350.000,00 Ftop = 1,0 plano Fo (oferta) = 0,9 R\$ 315.000,00	360,00 m ²	R\$ 875,00
5	SIMBRASIL (19) 3217-8333 à venda www.simbrasilimoveis.com.br	TE0498	R\$ 350.000,00 Ftop = 1,0 plano Fo (oferta) = 0,9 R\$ 315.000,00	360,00 m ²	R\$ 875,00
6	PERFECT (19) 97404-2228 à venda	TE00087	R\$ 315.000,00 Ftop = 1,0 plano Fo (oferta) = 0,9 R\$ 283.500,00	360,00 m ²	R\$ 787,50
7	BAUER (19) 3751-2000 à venda	CÓD. 51867	R\$ 530.000,00 Ftop = 1,0 plano Fo (oferta) = 0,9 R\$ 477.000,00	593,00 m ²	R\$ 804,38
SOMATÓRIA					R\$ 5.966,88
TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)					R\$ 852,41
LIMITE INFERIOR					R\$ 596,68
LIMITE SUPERIOR					R\$ 1.108,13
TERRENO – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					R\$ 852,41

RESULTADO DO CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO de TERRENO: R\$ 852,41
(oitocentos e cinquenta e dois reais e quarenta e hum centavos) para Terreno **meio de quadra plano.**

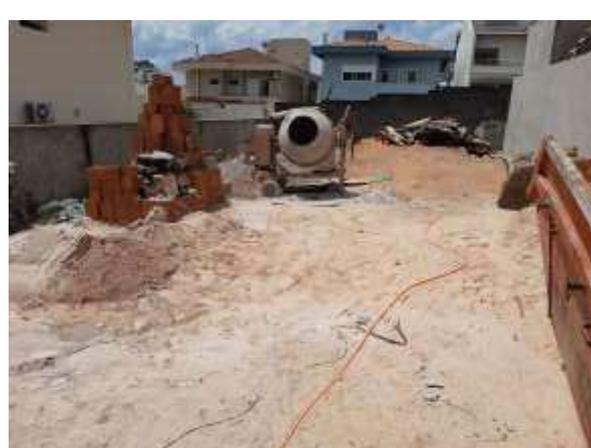
6. DO VALOR DO BEM

Multiplica-se a área do Terreno [360,00 m²] pelo Valor Unitário Médio de Terreno, homogeneizado e saneado [R\$ 852,41] obtendo-se o produto de R\$ 306.867,60.

Assim, conforme aplicação do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, têm-se que o **VALOR DE VENDA do TERRENO** ora avaliado, no mercado atual, é de **R\$ 306.868,00** (trezentos e seis mil, oitocentos e sessenta e oito reais).

No **ANEXO I**, fotografias do Terreno ora avaliado; no **ANEXO II**, links dos terrenos que serviram como elementos amostrais para o cálculo do valor do Bem

ANEXO 1 – FOTOS DO TERRENO AVALIANDO



ANEXO 2 – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

<https://plenoimoveis.com.br/imovel/TE022418-terreno-venda-swiss-park-campinas-sp>

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-residencial-luzern-swiss-park-2945720580.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-residencial-luzern-swiss-park-2945720571.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-residencial-luzern-swiss-park-2945694683.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp

<https://www.simbrasilimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE0499>

<https://www.simbrasilimoveis.com.br/imoveis?codigo=TE0498>

<https://perfettoinvestimentos.com.br/imovel/TE000876-terreno-venda-swiss-park-campinas-sp>

<https://bauerimoveis.com.br/imovel/51867/terreno-em-condominio-luzern-swiss-park-campinas/>

Termos em que peço deferimento,

Campinas, 04 de novembro de 2020.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

10ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 300, ., Jardim Santana -

CEP 13089-530, Fone: (19) 3756-3623, Campinas-SP - E-mail:

campinas10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014703-77.2014.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**
 Exequente: **Fratto Fomento Mercantil Ltda**
 Executado: **SCIENCE PRODUTOS PARA LABORATORIOS LTDA e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDRE PEREIRA DE SOUZA**

Vistos.

Homologo, com a concordância das partes, a avaliação do imóvel no valor de R\$ 306.868,00 (trezentos e seis mil, oitocentos e sessenta e oito reais).

Indefiro o pedido do executado no que concerne o valor mínimo da hasta pública, o qual, se em consonância com o mercado, poderá atingir ao valor por ele pleiteado, ademais, não caracteriza preço vil o o valor de 70% arbitrado para segunda hasta.

Defiro o pedido de alienação do imóvel em leilão judicial eletrônico.

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

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

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.

No 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 70% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado.

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

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a empresa **Hasta Vip** que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O exequente poderá manifestar expressa recusa em cinco dias, indicando, em igual prazo, dentre as empresas habilitadas no comunicado CG 926/09 a de sua preferência (relação disponível no Portal do Tribunal de Justiça). Decorrido o prazo sem manifestação o prosseguimento se fará nos moldes acima, devendo ser intimado o leiloeiro para tomada das providências cabíveis, tais como, designação de data, publicação dos editais, critérios de participação na alienação judicial eletrônica, utilizando-se do site de hospedagem tecnicamente habilitado.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% 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.

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.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

10ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 300, ., Jardim Santana -

CEP 13089-530, Fone: (19) 3756-3623, Campinas-SP - E-mail:

campinas10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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.

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

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 artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - 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.

- 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 subrogados no preço da arrematação.

- 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.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

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.

Intime-se.

Campinas, 15 de março de 2021.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

10ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 300, ., Jardim Santana -

CEP 13089-530, Fone: (19) 3756-3623, Campinas-SP - E-mail:

campinas10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

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