

REF.: Solicitação de Revisão do Valor de Avaliação – Imóvel Penhorado – Processo nº 0010331-39.2013.8.26.0114 – Massa Falida JCAPRINI Gráfica e Editora LTDA.

Carlos Eduardo Sorgi da Costa, leiloeiro oficial devidamente habilitado, responsável pela condução dos leilões da **Massa Falida JCAPRINI Gráfica e Editora LTDA**, nos autos do **Processo nº 0010331-39.2013.8.26.0114**, vem, por meio deste, apresentar **solicitação de revisão do valor de avaliação** do imóvel objeto das matrículas nº 121.626, 121.627 e 121.628, situadas na Rua Jovelino Aparecido Miguel, nº 10, Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP.

Após vistoria técnica realizada in loco, constatou-se que a edificação existente se encontra em **estado avançado de deterioração**, comprometendo sua integridade estrutural e afastando qualquer possibilidade de uso imediato. Foram verificados:

- **Ausência de cobertura** e estruturas expostas ao tempo;
- **Danos severos** provocados por atos de vandalismo;
- **Obstrução dos acessos e entradas;**
- **Indícios de ocupação irregular por pessoas em situação de rua** (como roupas, colchões improvisados e lixo doméstico);
- **Paredes pichadas**, com sinais de arrombamento e tentativa de fechamento com madeiras improvisadas;
- **Entulhos e lixo acumulado**, inclusive com materiais queimados, indicando possível foco de incêndio nos fundos do imóvel;
- Estrutura com **graves fissuras e deslocamentos**, exigindo completa demolição para reaproveitamento do terreno.

Diante desse cenário, conclui-se que a edificação perdeu completamente sua funcionalidade e valor comercial. A comercialização do bem deve, portanto, considerar **apenas o valor do terreno**, desconsiderando-se o valor da construção.

Conforme laudo pericial elaborado pelo Perito Judicial Gilmar Nascimento Saraiva (fls. 4313 a 4322), o valor do terreno foi estipulado em **R\$ 428,94/m²**, totalizando **R\$ 769.578,41** para a área de **1.794,14 m²**.

Contudo, considerando que a avaliação foi realizada em **janeiro de 2019**, solicita-se que o valor do terreno seja **atualizado monetariamente com base na Tabela Prática do TJSP**, a fim de refletir o valor real de mercado, mesmo que novo cálculo venha a ser realizado no momento da publicação do edital de leilão.

Foram também levantadas **referências de mercado** com base em **anúncios de imóveis em regiões próximas**, tais como:

| IMOVÉL | BAIRRO | PREÇO | ÁREA | R\$/M ² | REFERÊNCIA |
|---------|---|------------------|----------|--------------------|---|
| TERRENO | Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP | R\$ 850.000,00 | 1.200,00 | R\$ 708,33 | https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campinas-jardim-do-lago-continuacao-1200m2-RS850000/id-13284852/ |
| TERRENO | Jardim do Lago, Campinas/SP | R\$ 1.000.000,00 | 1.900,00 | R\$ 526,32 | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-campinas-1900m2-venda-RS100000-id-2573919308/?source=ranking%2Crp |
| TERRENO | Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP | R\$ 600.000,00 | 876,00 | R\$ 684,93 | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-continuacao-bairros-campinas-876m2-venda-RS600000-id-2818320351/?source=ranking%2Crp |
| TERRENO | Jardim do Lago, Campinas/SP | R\$ 2.350.000,00 | 2.200,00 | R\$ 1.068,18 | https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-bairros-campinas-2200m2-venda-RS2350000-id-2814991724/?source=ranking%2Crp |

A partir da pesquisa é possível observar que o **valor médio** da região em terrenos é de **R\$ 696/m²**. Esses valores demonstram que o valor do terreno está próximo da faixa de mercado.

Considerando atualização do laudo de avaliação, conforme tabela abaixo, o valor final atualizado será **R\$ 1.105.078,43**. Desta maneira, tomando por base o valor atualizado o preço de m² na avaliação é de **R\$615,93**, o que condiz com o atual mercado. Reforçando que o valor da construção não deve ser mantido na avaliação judicial.

| Variável | Detalhes | Valor |
|--|------------------------|-------------------------|
| Valor | em 28/01/2019 | R\$ 769.578,41 |
| Correção monetária pro rata (30/06/2025) | 1,435953 (fator TJ/SP) | R\$ 1.105.078,43 |
| Total | em 30/06/2025 | R\$ 1.105.078,43 |

Gerado no site calculojuridico.com.br | Software de cálculos para Advogados de Sucesso

Anexamos a este documento o relatório fotográfico da vistoria técnica, com imagens internas, externas e aéreas (drone), que evidenciam o real estado do imóvel e os elementos descritos acima.

Diante do exposto, requer-se:

1. A exclusão da edificação do valor de avaliação, considerando-se apenas o terreno;
2. A aplicação da devida atualização monetária do valor do terreno;
3. A juntada das imagens comprobatórias aos autos, como prova do atual estado de deterioração e abandono.

Atenciosamente,

Carlos Eduardo Sorgi da Costa

Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 1039

Relatório Fotográfico

Imóvel Penhorado – Processo nº 0010331-39.2013.8.26.0114 – Massa Falida JCAPRINI Gráfica e Editora LTDA.

Visita realizada no dia 30 de junho de 2025, para inspeção in loco das condições do imóvel, localizado na Rua Jovelino Aparecido Miguel, nº 10, Jardim do Lago Continuação, Campinas/SP, com foco na avaliação do estado de conservação da edificação.



Imagem 1: Acesso ao imóvel da R. Jovelino Aparecido Miguel.



Imagem 2: Vista da fachada da R. Jovelino Aparecido Miguel.

Imóvel vandalizado: paredes pichadas, janelas e portas originais removidas. Acesso principal vedado com madeiras.



Imagem 3: Visão interna da construção vista na imagem 2.

A imagem revela sinais de invasão, evidenciados pela presença de lixo, roupas e outros objetos pessoais abandonados no local.



Imagem 4: Fachada do acesso da R. Maria José G. S. Silva.

Janelas e portas originais foram removidas e substituídas por vedação de blocos e um portão. Há lixo e entulho na calçada.



Imagem 5: Visão interna do barracão da R. Maria José G. S. Silva.

No local, há outros objetos abandonados e indícios de que alguns foram incendiados, conforme as marcas nas paredes. Nos fundos, parte da parede está degradada, comprometendo a estrutura e a segurança do edifício.



Imagem 6: Visão interna do barracão.

Construção com integridade comprometida, exposta ao tempo, sem fechamentos ou cobertura.



Imagem 7: Visão superior da edificação.

A imagem aérea permite visualizar a edificação em sua totalidade, destacando a remoção completa do telhado do barracão e a ausência de qualquer fechamento interno. Observa-se a presença de materiais descartados ou queimados no local.



Imagem 8: Vista aérea do lateral.



Imagem 9: Vista aérea edificação com frente para R. Maria José G. S. Silva.



Imagem 10: Vista aérea dos fundos da edificação.



Imagem 11: Fundos do imóvel para R. José Florence Teixeira.



Além do registro fotográfico, foi realizada a filmagem aérea do local por meio de drone, o que permitiu uma visão ampla da edificação e sua inserção na malha urbana.

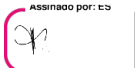
As imagens captadas evidenciaram o avançado estado de deterioração do imóvel, incluindo ausência de cobertura, estrutura expostas à ação do tempo e severos danos à integridade da edificação.

A filmagem realizada está disponível para consulta no seguinte link: <https://youtu.be/2f3wqYUSEsA>

Atenciosamente,

Carlos Eduardo Sorgi da Costa

Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 1039



Página de Assinaturas



Número do documento: 04867

Código do documento: 4d827ed4-67a7-487c-8770-da489b2ad024

Link do documento no cofre Docsales: <https://web.docsales.com/approval/4d827ed4-67a7-487c-8770-da489b2ad024>

Signatários

Assinado por: Eduardo Sorgi

Assinatura validada pelo Docsales

Signatário: Eduardo Sorgi

Documento Assinado em: 11/07/2025 às 19:25.

Função: Assinado como administrador

E-mail: eduardosorgi@gmail.com

CPF: 219.859.198-77

IP do Usuário: 189.18.20.155

