



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1026657-52.2016.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

Exequente: Condomínio Edifício José Guernelli

Executado: Neuza Pesci Galves

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel no bairro Cambuí em Campinas

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cesar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Ed. The First - Villa Bella - Campinas - SP CEP 13087-727

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



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 PARA O IMÓVEL AVALIANDO EM JULHO/2022

Matrícula 42.652: **R\$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos 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 a Execução de Título Extrajudicial – Locação de imóvel. 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.

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

Dessa forma, a parte Exequente foi informada da data e horário em que ocorreria a vistoria via contato telefônico. A parte Executada não foi informada por não possuir representantes constituídos nos autos.

DA VISTORIA

Na data de 14 de julho de 2022, 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 avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

No imóvel, este Auxiliar da Justiça foi atendido pelo funcionário do estacionamento que funciona no local, Sr. César, que permitiu o acesso.

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 comercial – Publicado 23/03/2022

Preços de locação de imóveis comerciais avançam 0,43% em fevereiro

Em contraste, preços de venda do segmento apresentaram alta discreta no último mês, contribuindo para estabilidade em 12 meses

■ *Análise do último mês: segundo o Índice FipeZAP+, em fevereiro de 2022, o preço de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² apresentou discreta alta (+0,05%), enquanto o preço de locação do segmento avançou 0,43% no período. Comparativamente, ambas variações apuradas no âmbito do Índice FipeZAP+ comercial permaneceram abaixo da inflação medida tanto pelo IPCA/IBGE (+1,01%) quanto pelo IGP-M (+1,83%).*

■ *Entre as 10 cidades monitoradas, os preços de venda avançaram em: Curitiba (+0,76%), Florianópolis (+0,44%), Salvador (+0,36%), Porto Alegre (+0,32%), Niterói (+0,27%) e São Paulo (+0,15%), contrapondo-se aos recuos em Brasília (-2,58%), Belo Horizonte (-0,32%), Campinas (-0,26%) e Rio de Janeiro (-0,05%). Em relação aos preços de locação, foram registradas altas em quase todas as cidades: Niterói (+1,03%), Rio de Janeiro (+0,95%), Florianópolis (+0,85%), Curitiba (+0,65%), Belo Horizonte (+0,46%), Salvador (+0,41%), Campinas (+0,30%) e São Paulo (+0,21%). Nesse caso, as exceções incluíram os recuos em: Porto Alegre (-0,27%) e Brasília (-0,08%).*

■ *Análise dos últimos 12 meses: os preços de venda de imóveis comerciais oscilaram próximo da estabilidade nos últimos 12 meses, em termos nominais (-0,02%), enquanto os preços de locação acumulam uma alta nominal de 3,24%. Comparativamente, esses resultados permaneceram abaixo da inflação medida pelo IPCA/IBGE (+10,54%) e pelo IGP-M/FGV (+16,12%) nesse horizonte ampliado. Individualmente, o aumento do preço médio de venda dos imóveis do segmento é observado nas seguintes localidades: Curitiba (+6,24%), Campinas (+1,46%), São Paulo (+1,35%) e Brasília (+1,28%), contrastando com os recuos no Rio de Janeiro (-2,48%), em Belo Horizonte (-2,28%), Salvador (-2,26%), Florianópolis (-2,13%), Porto Alegre (-1,89%), e Niterói (-0,87%). Quanto ao preço médio de locação do*



segmento, as altas apuradas em Curitiba (+8,35%), São Paulo (+4,05%), Brasília (+3,99%), Niterói (+3,95%), Rio de Janeiro (+3,86%), Campinas (+3,09%), Florianópolis (+1,50%), Porto Alegre (+0,83%), Belo Horizonte (+0,54%) e se opuseram ao comportamento apurado em Salvador (-2,95%).

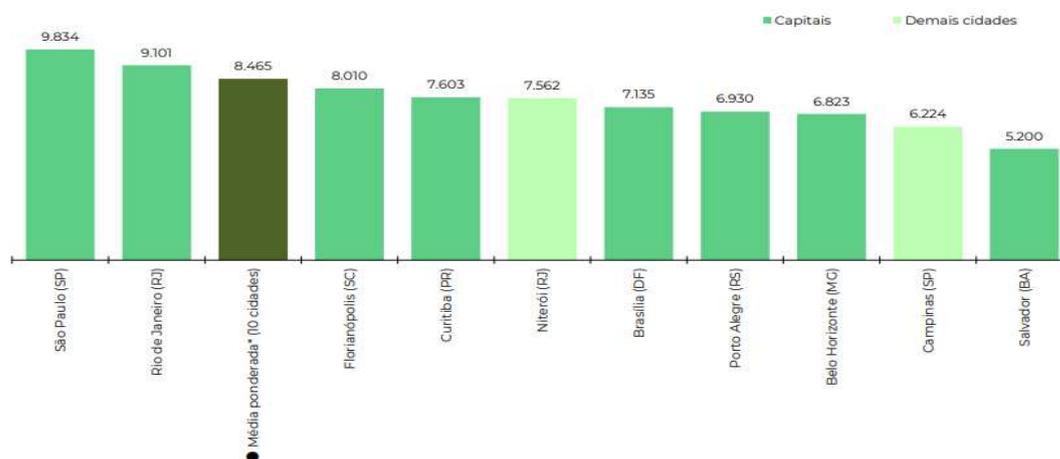
■ **Preço médio de venda e locação:** em fevereiro de 2022, o valor médio do m² de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ Comercial foi de R\$ 8.465/m², no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 38,38/m² entre aqueles destinados para locação. Considerando todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ Comercial, a cidade de São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² (R\$ 9.834/m²), quanto para locação desses imóveis (R\$ 45,88/m²). Já no Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação de salas e conjuntos comerciais anunciados foram de R\$ 9.101/m² e R\$ 38,44/m², respectivamente.

■ **Rentabilidade do aluguel comercial:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. O indicador resultante (rental yield) pode ser útil para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis. Em fevereiro de 2022, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi apurado em 5,58% ao ano, superando a rentabilidade média do aluguel residencial (4,73% ao ano). Todavia, graças à elevação das taxas de juros, a rentabilidade do aluguel (em ambos segmentos) se manteve abaixo do retorno médio esperado de aplicações financeiras de referência.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipe zap+

Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)





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	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	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 e SITUAÇÃO DO LOGRADOURO

Active e asfaltada

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no Bairro Cambuí, situado em região próxima ao centro da cidade. As principais vias de acesso ao imóvel para quem parte do centro da cidade são: Avenida Doutor Moraes Sales, Rua Irmã Serafina, Rua Barreto Leme, Rua Comendador Tórlogo Daunte, Avenida Coronel Silva Teles e Avenida José de Souza Campos até a rua do imóvel.

Todas as vias em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Amplio terreno situado na Rua Américo Brasiliense, nº 539, no Bairro Cambuí, em Campinas. Matrícula 42.652 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 164 098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.^[16] Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que



ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

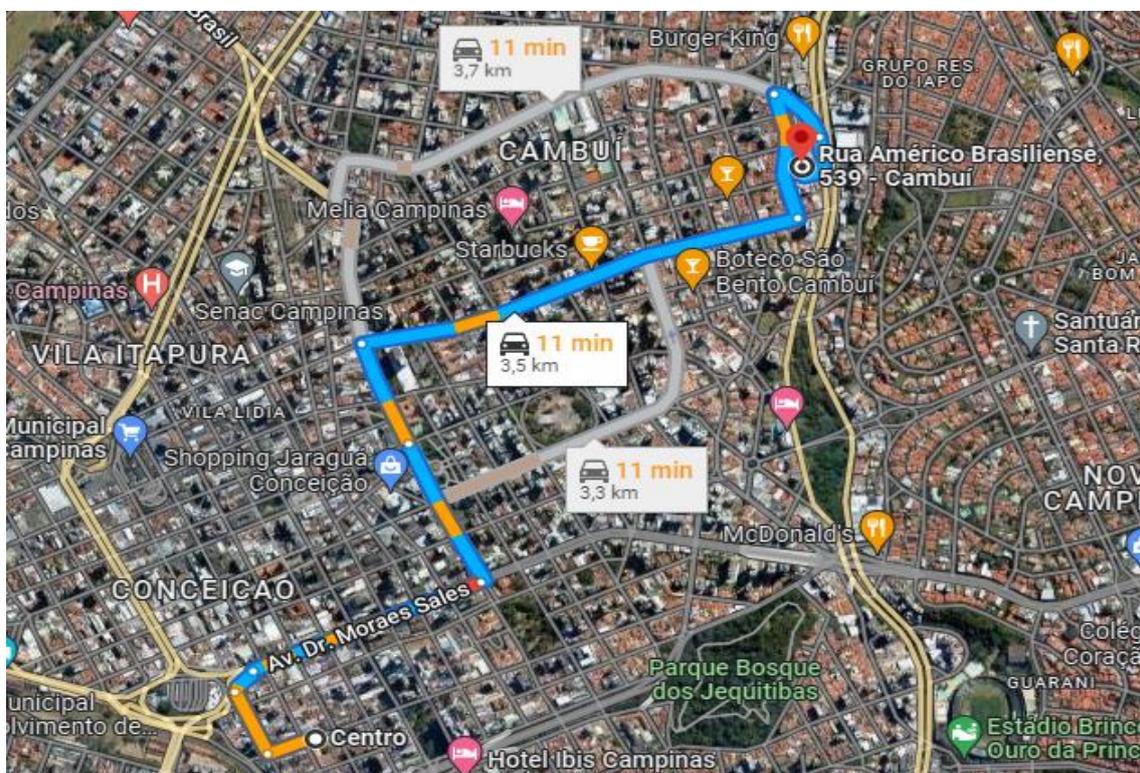
No local já houve construção residencial, atualmente demolida e utilizado o amplo terreno como estacionamento de veículos para terceiros.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Matrícula 42.652 do 1º ORI de Campinas
- Código Cartográfico: 3421.53.91.0272.01001
- Área total de terreno: 1.039,60m²
- Imóvel possui 9,5 metros de frente
- Imóvel comprido para os fundos
- Possui formato irregular
- Área construída: 210m² (conforme IPTU)
- Possui construção nos fundos (valor diminuto frente ao terreno)
- Possui cômodo e banheiro novos construídos no meio do estacionamento
- Possui construção na frente utilizada como restaurante
- Possui pequena cabine para atender o estacionamento
- Ano de construção: 1990
- Padrão construtivo simples
- Imóvel não apresenta manutenção adequada
- Conservação: Necessita de reparos simples
- Esquadrias simples
- Pinturas simples
- Não possui cobertura para veículos
- Imóvel em região valorizada
- Imóvel compatível na região
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo à rodovia
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Aproximadamente a 3,5km do ponto central de Campinas
- Zoneamento ZC4

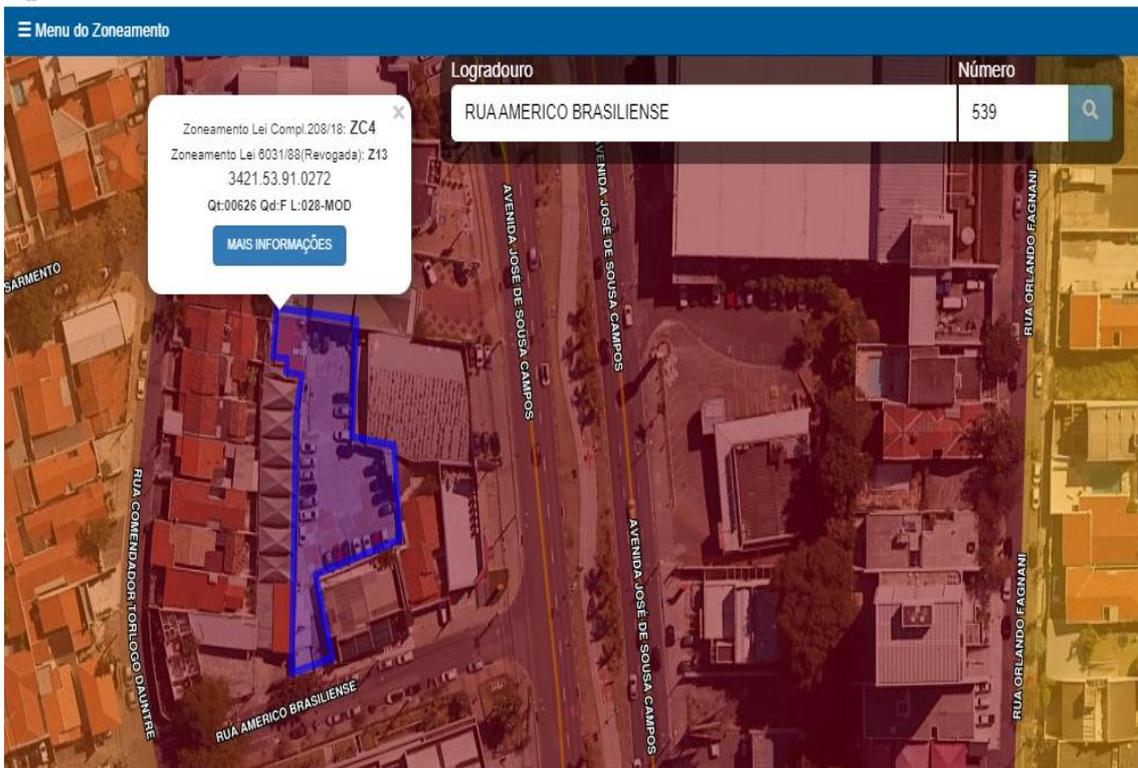


Vista aérea do imóvel por meio do google maps:





 Prefeitura Municipal de Campinas





Prefeitura Municipal de Campinas	
Demonstrativo do Lançamento do IPTU/Taxas 2022 (Exercício)	
Identificação do Imóvel	
Cód. Cartográfico:	3421.53.91.0272.01001
Tipo Lote:	PREDIAL
Uso do Imóvel:	3 - Comercial
Cód. Anterior:	02-040352950
LOCALIZAÇÃO	
Quarteirão/Quadra:	00626-F
Lote/Sublote:	028-MOD
Logradouro:	RUA AMERICO BRASILIENSE
Número:	539
Complemento:	
Bairro/Loteamento:	VILA CAMBUI
CEP:	13025-230
Zoneamento:	13
Dados do Terreno	
Área do Terreno:	1.039,60
Área Terreno Não Trib.:	0,00
Valor do Metro 2:	R\$ 5.029,96 / UFIC 1.195,2180
Valor de m² por laudo:	Não
Padrão Zoneamento Tributário:	A
Fatores de Correção:	0,7071
FG / FP / FV / FA / FB:	NÃO / SIM / NÃO / NÃO / NÃO
FLE / FZ / FE / FC / FL:	NÃO / NÃO / NÃO / NÃO / NÃO
Área Excedente m2:	0,00
Valor da Área Excedente:	R\$ 0,00 / UFIC 0,0000
Valor do Terreno:	R\$ 3.697.561,53 / UFIC 878.614,5642
VI.Terreno(Art. 19 LC 181/17):	R\$ 3.327.805,38 / UFIC 790.753,1078
Frente:	9,50
Testada Beneficiada:	,00
Custo UFIC m3 / Linear:	0,3097
Frequência Coleta Lixo:	5 a 6 vezes por semana
Frequência Lixo dias/Ano:	301
Posição do Lote:	Meio de Quadra
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	NÃO / NÃO
FC / FL:	NÃO / NÃO
Área Total Construída:	210,42
Área Total Constr. Não Trib.:	0,00
Valor Total da Construção:	R\$ 257.950,50 / UFIC 61.294,1966
Dados da Dependência	
Dependência	I
Área da Dependência:	210,42
Área Não Trib. da Dep.:	,00
Valor Metro 2 Construção:	R\$ 1.789,61 / UFIC 425,2475
Ano de Depreciação:	1990
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Dependência:	R\$ 257.950,50 / UFIC 61.294,1966
Tipo Padrão Construção:	NRH-6-0



Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Visão do acesso ao imóvel



Frente do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Cômodo novo



Cômodo novo



Visão interna do imóvel



Casa nos fundos



Visão interna do imóvel



Visão interna do imóvel



Detalhe do piso



Indicação do número do imóvel



CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado.**

O método comparativo se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locais 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.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

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.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.



Foram aplicados alguns dos fatores discritos abaixo para melhor exatidão.

- **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. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de topografia (Fg):** Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano (Fg = 1,0)
 - Plana..... 1,00
 - Ondulada..... 0,90
 - Montanhosa..... 0,70
- **Fator de esquina ou frentes múltiplas (Fe):** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo portanto mais valorizados.
- **Fator área (Fa):** Para a homogeneização dos dados pelo Fator Área serão utilizadas as equações do Eng. Sérgio Antônio Abunahman.

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{4}} \rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{8}} \rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Assim, não há necessidade de outros fatores.

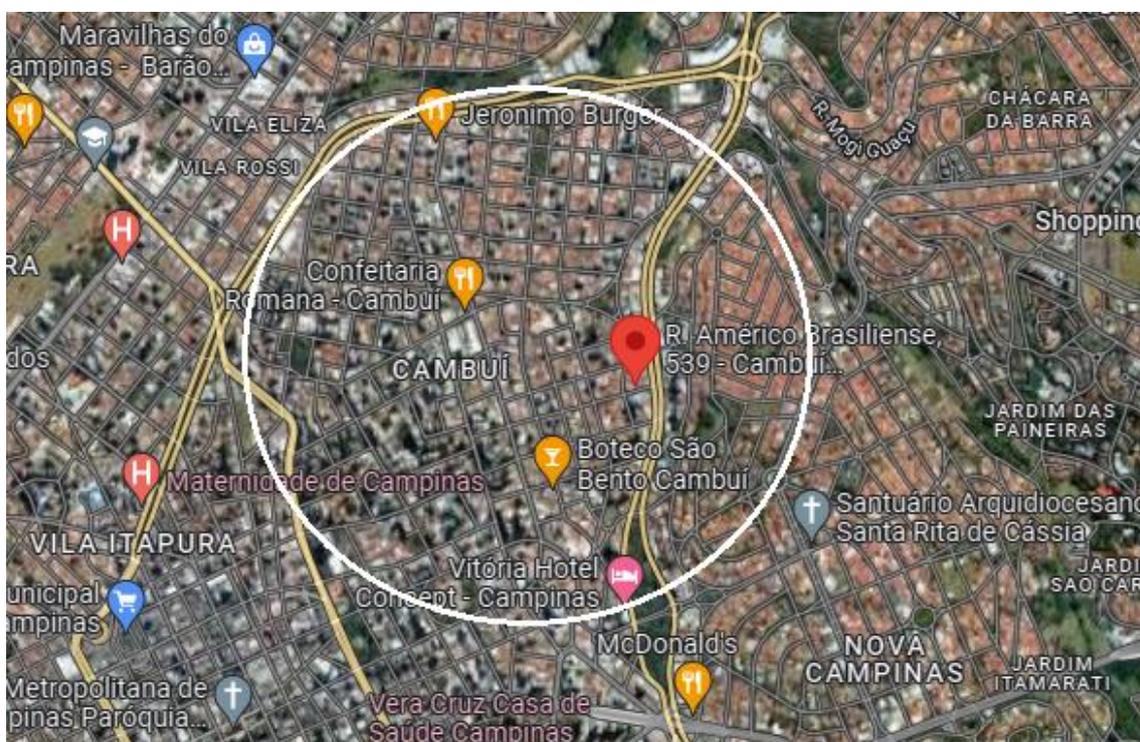
PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares.

Durante a procura por amostras semelhantes não foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca: proximidades



ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Terreno localizado no mesmo bairro



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Cambuí / Rua Anuar Murad Bufarah

Lote/Terreno à Venda, 1277 m² por R\$ 6.000.000 COD. AR019441

Rua Anuar Murad Bufarah, 370 - Cambuí, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

1277m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

Valor de venda: R\$ 6.000.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.698,51

Imobiliária: Cássia Adala Imóveis

(b) Terreno localizado no mesmo bairro



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Cambuí / Rua Sampainho

Lote/Terreno à Venda, 923 m² por R\$ 7.279.000 COD. TE00336

Rua Sampainho, 336 - Cambuí, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

923m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Valor de venda: R\$ 7.279.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 7.886,24

Imobiliária: Martins Sauer Participações

(c) Terreno localizado no mesmo bairro

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Cambuí / Rua Sampainho

Lote/Terreno à Venda, 764 m² por R\$ 5.500.000 COD. AR016341

Rua Sampainho, 163 - Cambuí, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

764m² Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR**

Área - Cambuí - Campinas

Valor de venda: R\$ 5.550.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 7.264,39

Imobiliária: Petrucci Imóveis

(d) Terreno localizado no mesmo bairro

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Cambuí / Rua Padre Vieira

Lote/Terreno à Venda, 1040 m² por R\$ 5.990.000 COD. TE0952

Condomínio Edifício Dimona - Rua Padre Vieira, 970 - Cambuí, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

1040m² Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR**

Valor de venda: R\$ 5.990.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.759,61

Imobiliária: Remax Home Hunters

(e) Terreno localizado no mesmo bairro

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Cambuí / Rua Comendador Tórlogo Dauntre

Lote/Terreno à Venda, 1300 m² por R\$ 13.000.000 COD. AR016290

Rua Comendador Tórlogo Dauntre, 228 - Cambuí, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

1300m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Valor de venda: R\$ 13.000.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 10.000,00

Imobiliária: Cleverson Igor da Silva

(f) Terreno localizado no mesmo bairro

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Campinas / Cambuí

Lote/Terreno à Venda, 836 m² por R\$ 5.500.000 COD. TE03827

Cambuí, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

836m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Valor de venda: R\$ 5.500.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.578,94

Imobiliária: CMB Imóveis



VALOR DO IMÓVEL HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Avaliando:	Terreno	Área Avalianda:	1039,6				
Amostras	Valor m ²	área/m ²	Fa	Fo	FI	Fe	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 4.698,51	1277,00	1,05	0,90	1,1	1	R\$ 4.896,96
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 7.886,24	923,00	0,97	0,90	1	1	R\$ 6.889,64
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 7.264,39	764,00	0,93	0,90	1	1	R\$ 6.053,39
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 5.759,61	1040,00	1,00	0,90	1,1	1	R\$ 5.702,56
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 10.000,00	1300,00	1,06	0,90	1	1	R\$ 9.517,26
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 6.578,94	836,00	0,95	0,90	1,05	1	R\$ 5.887,39
<i>Média do m²</i>	R\$ 7.031,28						R\$ 6.491,20

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).

Média simples \longrightarrow R\$ 6.491,20

Intervalo de segurança: 30%

Maior que 30% \longrightarrow R\$ 8.438,56

Menor que 30% \longrightarrow R\$ 4.543,84

Assim, deve-se excluir a amostra 5.

Efetuada nova média, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada \longrightarrow R\$ 5.886,00

O mercado atual de negociação de terrenos, no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo bairro, vem praticando o valor arredondado na média de **R\$ 5.886,00 (cinco mil oitocentos e oitenta e seis reais)** o valor do m².

Portanto, o cálculo fica representado: **1.039,60m² x R\$ 5.886,00 (cinco mil oitocentos e oitenta e seis reais)**, totalizando o valor



arredondado em milhar de **R\$ 6.119.072,00 (seis milhões cento e dezenove mil e setenta e dois reais)**.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Para a determinação do valor de mercado das construções, utilizou-se como parâmetro o padrão construtivo para escritório comercial "Padrão econômico", conforme Estudo de Valores - IBAPE/SP.

Desta forma o valor das Benfeitorias, corresponde a:

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960

*** o valor do CUB deve ser multiplicado pelo indicativo de valor médio correspondente ao padrão construtivo. (1.771,05 x 0,780 = R\$ 1.381,41)

Vb = Metragem x CUB correspondente x Foc (depreciação)

Vb = 210m² x R\$ 1.381,41 x 0,6352

Vb = R\$ 184.269,04 (cento e oitenta e quatro mil duzentos e sessenta e nove reais).

Assim, o valor das benfeitorias existentes no local correspondem a **R\$ 184.269,00 (cento e oitenta e quatro mil duzentos e sessenta e nove reais)**.

**DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

O valor total do imóvel localizado na Estância Paraíso será obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, correspondente a:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel

VT é o valor do terreno

VB é o valor da benfeitoria

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor total de mercado do imóvel avaliando, em maio de 2019, corresponde, por arredondamento, a:

Matrícula	VT	VB	VI
42.652	R\$ 6.119.072,00	R\$ 184.269,00	R\$ 6.303.341,00 <i>Seis milhões trezentos e três mil trezentos e quarenta e um reais</i>
VALOR TOTAL GERAL			R\$ 6.303.341,00 <i>Seis milhões trezentos e três mil trezentos e quarenta e um reais</i>

Finalizando, a percepção de mercado deste Auxiliar da Justiça sugere o valor de R\$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais) como valor justo e prospero para comercialização.



CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 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 e 1.066, de 22 de novembro de 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. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, “Avaliações de Bens”, Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, para a data atual, corresponde a **R\$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais)**.

Este laudo é constituído de 29 (vinte e nove) páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 18 de julho de 2022.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000