



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: 1024052-60.2021.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Jangada

Executado: Espólio de Benedita Aparecida Montavani e

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Edifício Jangada - Centro – Campinas

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

**CRECI-F: 133201**

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://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 DO IMÓVEL AVALIANDO EM JULHO/2023

**MATRÍCULA 9.857 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas**

**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 a Execução de título extrajudicial – Despesas Condominiais. 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.”

Desta forma, as partes foram comunicadas através de mensagem eletrônica e contato telefônico, informando a data e horário em que seria realizada a vistoria.

## DA VISTORIA

Na data de 11 de julho de 2023, 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.

Este Auxiliar da Justiça foi recebido pelo Sr. Francisco Montavani, que se apresentou como filho da proprietária do imóvel, permitiu o acesso e demonstrou o apartamento.

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 – Notícias FipeZAP – publicado julho/2023

### **Preços residenciais sobem 2,54% no primeiro semestre**

*Em 12 meses, Índice FipeZAP+ tem alta de 5,72%, impulsionada pela valorização de imóveis de um dormitório (+7,54%)*

■ *Análise do último mês: com base no comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 50 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP+ registrou alta de 0,51% em junho de 2023, acelerando marginalmente em relação ao mês anterior (+0,46%). Em particular, o resultado foi impulsionado pelo incremento nos preços de venda de imóveis de um dormitório (+0,68%), contrastando com a alta mais modesta entre unidades dotadas de quatro ou mais dormitórios (+0,37%). Comparativamente, o IGP-M/FGV exibiu uma deflação mensal de 1,93%, enquanto a prévia do IPCA/IBGE (dada pelo IPCA-15/IBGE de junho\*) indicou uma alta discreta nos preços ao consumidor no período (+0,04%). Em termos de difusão, a alta nos preços abrangeu 48 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ de Venda Residencial, incluindo 13 das 16 capitais que compõem essa lista: Maceió (+1,60%); Campo Grande (+1,49%); Fortaleza (+1,05%); Florianópolis (+1,04%); Goiânia (+1,00%); Belo Horizonte (+0,90%); Curitiba (+0,83%); Salvador (+0,66%); Recife (+0,64%); São Paulo (+0,47%); Brasília (+0,45%); Porto Alegre (+0,34%); e Rio de Janeiro (+0,10%). Além disso, os resultados de junho incluíram a estabilidade nos preços em Vitória (ES) e recuos em Manaus (-0,21%) e João Pessoa (-0,07%)*

■ *Balanco parcial de 2023: com base nos últimos números, o Índice FipeZAP+ de Venda Residencial encerrou o primeiro semestre de 2023 com uma alta acumulada de 2,54%, superando a variação registrada pelo IGP-M/FGV no mesmo período (-4,46%), mas não a inflação ao consumidor, dada pelo comportamento observado até maio e a prévia de junho do IPCA/IBGE\* (+2,99%). O aumento apurado pelo índice nos preços de venda de imóveis residenciais ao final do primeiro semestre foi compartilhado por 45 das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ de Venda Residencial, incluindo 14 das 16 capitais já mencionadas: Maceió (+8,53%); Goiânia (+7,06%); Campo Grande (+6,77%);*



Florianópolis (+6,30%); João Pessoa (+5,16%); Salvador (+4,54%); Belo Horizonte (+4,36%); Fortaleza (+3,58%); Recife (+3,55%); Manaus (+3,27%); Curitiba (+2,80%); São Paulo (+2,44%); Rio de Janeiro (+0,81%); e Porto Alegre (+0,31%). Em Vitória (ES) e Brasília (DF), por outro lado, os preços de venda dos imóveis do segmento residencial encerraram o período com quedas de 2,10% e 0,23%, respectivamente.

■ *Análise dos últimos 12 meses: o Índice FipeZAP+ registrou um avanço nominal de 5,72% nos últimos 12 meses encerrados em junho de 2023, superando assim as variações acumuladas pelo IGP-M/FGV (-6,86%) e pelo IPCA/IBGE\* (+3,29%) no mesmo horizonte temporal. A valorização também foi maior, neste caso, em imóveis residenciais com apenas um dormitório (+7,54%), contrastando com a alta menos expressiva em unidades com quatro ou mais dormitórios (+4,03%). Individualmente, 49 das 50 cidades monitoradas registraram aumentos em suas respectivas localidades, incluindo todas as 16 capitais incluídas no cálculo: Maceió (+17,53%); Goiânia (+16,18%); Campo Grande (+14,78%); Manaus (+12,33%); Florianópolis (+12,23%); Recife (+9,81%); Vitória (+9,74%); Curitiba (+9,04%); Belo Horizonte (+8,56%); João Pessoa (+8,53%); Fortaleza (+7,26%); Salvador (+6,44%); São Paulo (+5,12%); Porto Alegre (+2,17%); Rio de Janeiro (+1,65%); e Brasília (+1,05%).*

■ *Preço médio de venda residencial: com base na amostra de anúncios de imóveis residenciais para venda em junho de 2023, o preço médio calculado para as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ foi de R\$ 8.515/m<sup>2</sup>. Imóveis com um dormitório se destacaram pelo preço médio de venda mais relativamente elevado (R\$ 10.031), contrastando com o menor valor entre unidades com dois dormitórios (R\$ 7.670). Entre as 16 capitais monitoradas, Vitória (ES) apresentou o valor médio por metro quadrado mais elevado na amostra mensal (R\$ 10.458/m<sup>2</sup>), sendo seguida por São Paulo (R\$ 10.446/m<sup>2</sup>), Florianópolis (R\$ 10.211/m<sup>2</sup>), Rio de Janeiro (R\$ 9.929/m<sup>2</sup>), Curitiba (R\$ 8.785/m<sup>2</sup>) e Brasília (R\$ 8.767/m<sup>2</sup>). Comparativamente, entre as capitais com menor preço médio de venda na amostra, é possível destacar: Campo Grande (R\$ 5.579/m<sup>2</sup>), João Pessoa (R\$ 5.681/m<sup>2</sup>), Salvador (R\$ 5.786/m<sup>2</sup>), Manaus (R\$ 6.038/m<sup>2</sup>) e Porto Alegre (R\$ 6.559/m<sup>2</sup>).*



### ÚLTIMOS RESULTADOS



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

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		junho/2023	maio/2023			
IPCA*	IBGE	+0,04%	+0,23%	+2,99%	+3,29%	-
IGP-M	FCV	-1,93%	-1,84%	-4,46%	-6,86%	
<b>Índice FipeZAP+</b>		<b>+0,51%</b>	<b>+0,46%</b>	<b>+2,54%</b>	<b>+5,72%</b>	<b>8.155</b>
Barueri	SP	+0,88%	+0,60%	+4,11%	+7,40%	9.447
Campinas	SP	+1,27%	+0,91%	+3,95%	+6,35%	5.919
Diadema	SP	+0,34%	+0,42%	+1,78%	+5,57%	5.971
Guaruljá	SP	+0,13%	+0,96%	+3,56%	+8,06%	5.834
Guarulhos	SP	+0,37%	+0,14%	+2,58%	+6,02%	5.857
Osasco	SP	+0,80%	+0,74%	+4,72%	+9,74%	7.046
Praia Grande	SP	+0,99%	+0,99%	+5,76%	+13,76%	5.363
Ribeirão Preto	SP	+0,20%	+0,38%	+2,20%	+4,61%	4.464
Santo André	SP	+0,58%	+0,68%	+3,57%	+9,19%	6.626
Santos	SP	+0,74%	+0,59%	+4,11%	+8,56%	6.142
São Bernardo do Campo	SP	+0,48%	+0,63%	+3,22%	+6,61%	5.791
São Caetano do Sul	SP	+0,08%	+0,65%	+3,30%	+8,93%	7.610
São José do Rio Preto	SP	+0,15%	-0,03%	-0,44%	+2,40%	4.768
São José dos Campos	SP	+1,14%	-1,51%	+8,54%	+16,46%	7.293
São Vicente	SP	+0,22%	+0,31%	-0,02%	+1,90%	4.163
Betim	MG	+1,26%	+1,56%	+6,04%	+12,80%	3.755
Contagem	MG	+0,97%	+0,57%	+3,69%	+2,07%	4.540

Fonte: Índice FipeZAP+, IBGE, PCIV e Banco Central do Brasil. Nota: (\*) Informação de junho/2023 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma proxy para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE).

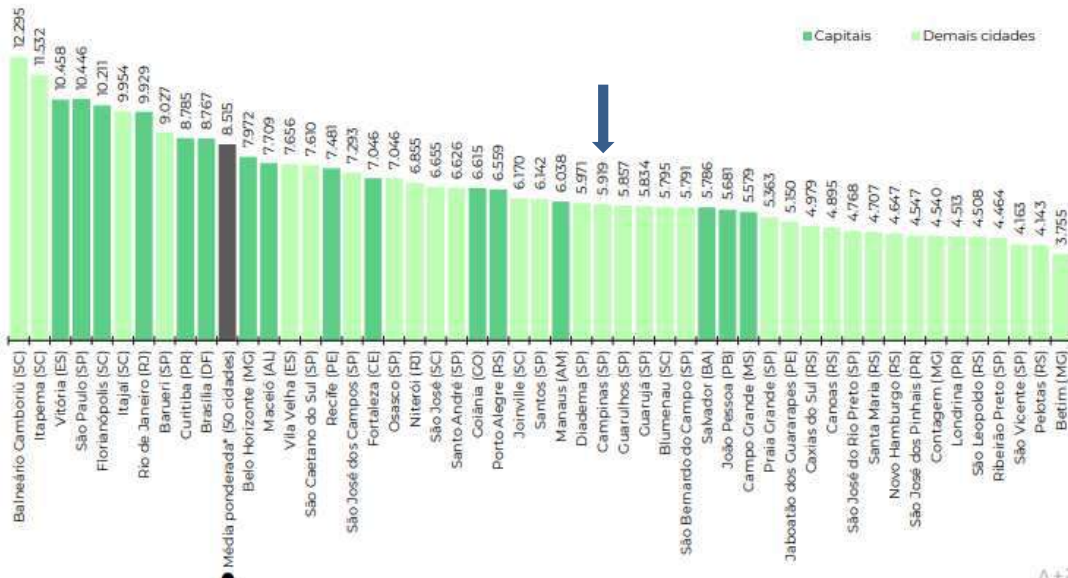
ÍNDICE FIPEZAP+ DE VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JUNHO/2023

### PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE



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



Fonte: Índice FipeZAP+. Nota: (\*) Média ponderada calculada com base nos dados das 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ de Venda Residencial.

ÍNDICE FIPEZAP+ DE VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JUNHO/2023

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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	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

Plana e asfaltado.

## ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Avenida Benjamin Constant, nº 1.023, no bairro Centro, em Campinas. As principais vias de acesso para quem parte do ponto central da cidade são as Avenidas Doutor Moraes Salles, seguida pela Rua José Paulino até acesso local.

Todas em boas condições de uso.



## O IMÓVEL

Apartamento nº 91, do 9º andar, no Condomínio Edifício Jangada, situado na Avenida Benjamin Constant, nº 1.023, no bairro Centro, no Município de Campinas/SP.

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 km<sup>2</sup>, sendo que 238,323 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano e os 559,277 km<sup>2</sup> 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.<sup>[16]</sup> 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)

Apartamento com dois dormitórios, ampla sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha e área de serviços.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 84m<sup>2</sup> (conforme matrícula)
- Área total de 103,16m<sup>2</sup>
- Cadastro municipal geral do edifício: 3423.13.17.0215.01001
- Possui uma vaga de garagem
- Padrão construtivo médio há época
- Prédio com dois elevadores
- Idade aparente 50 anos
- Última reforma aparente no apartamento: 20 anos
- Apartamento necessitando de reparos
- Não apresenta manutenção adequada
- Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda
- Condomínio não oferece lazer
- Preço do condomínio na média da região
- Região oferece comércios
- Aproximadamente a 1km do ponto central da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC4

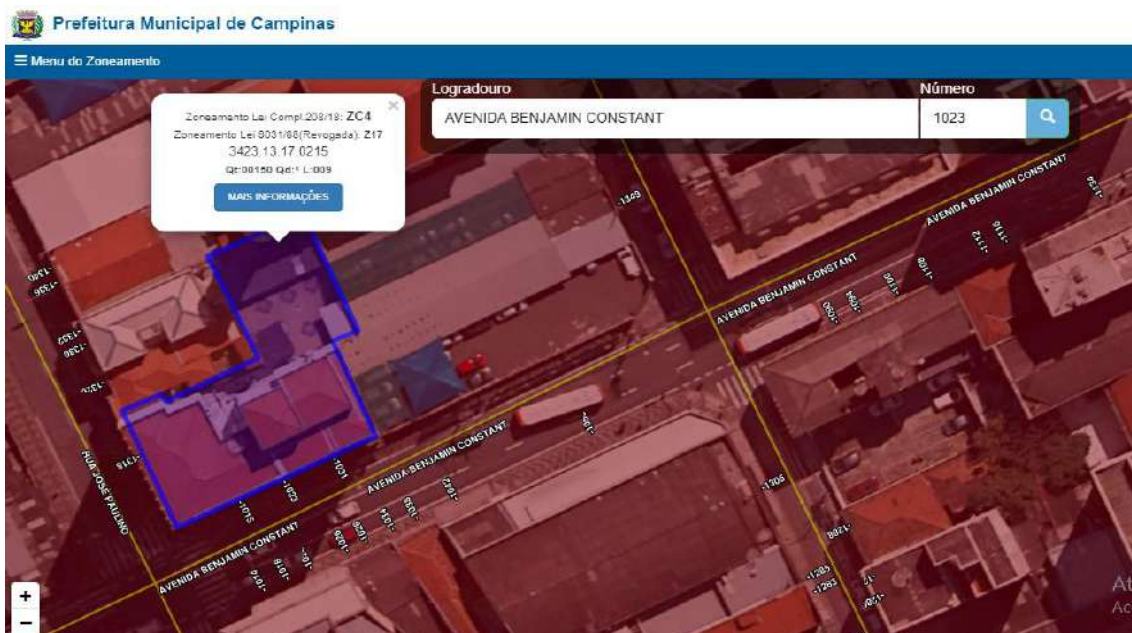




Imagem da matrícula – apenas página 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP 1 de 4

MATRÍCULA 9857 FOLHA -1-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo  
Sorventuário

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**DIGITALIZADA**

Apartamento número noventa e um (91) do 9º andar, do Edifício Jangada, situado à rua Benjamin Constant, nº1023, compondo-se de sala, 2 quartos, cozinha, banheiro, área de serviço, - WC de empregada e corredor, com uma área ideal no terreno de 16,13ms2. Útil de 84,00ms2. comum de 19,16ms2., total de 103,16ms2., medindo o terreno: -13,30ms. de frente para a rua José Paulino, de um lado, partindo dessa rua 5,30ms. deflete à direita 1,00ms., deflete a esquerda 12,50ms., novamente a esquerda 15,20ms. e deflete a direita 13,15ms. até encontrar a linha de fundo, do outro lado 24,06ms. pela rua Benjamin Constant 5,00ms. e canto chanfrado na confluência das vias em alusão, fundo 17,00ms., deflete a direita 2,85ms. e a esquerda 15,40ms., até encontrar a linha do lado esquerdo confrontando com as citadas vias públicas, Espólio de Celso Silveira Rezende, prédio 1324 da rua José Paulino e Arquidiocese de Campinas.-CC/PM nº12.279/295.-PROPRIETÁRIOS:-IGNEZ PINTO, brasileiro, solteira, maior, comerciária, Av.Moraes Salles, 1059, 12º andar, apto.12, RG 1.785.533 e CIC.022.016 828/87.-TÍTULO AQUISITIVO:-Transcr.54.248, deste cartório, - Dou fê.-Campinas,25.8.77.-O esc.hbt. *[assinatura]* E.Mantovanelli. O oficial do regt. *[assinatura]*

R.1-9857:-Por escritura de 29.7.77, do 1ºTb.local, livro 714 fls.143, a proprietária acima citada, VENDEU o imóvel da presente matrícula à GETULIO PERES ou GETULIO ALVES PERES, brasileiro, casado, do comércio, RG3.962.656, CIC.013.992. 258/04, Campinas, pelo preço total de R\$350.000,00. A venda foi feita com pacto comissório, nos termos do art.1163, do Cod.Civil.Brasileiro.-Dou fê.-Campinas,25.8.77.-O escrevente *[assinatura]* O oficial *[assinatura]*

Av.2-9857: Certifico mediante documento particular feito e assinado nesta cidade aos 08 de Novembro de 1978, que o pacto

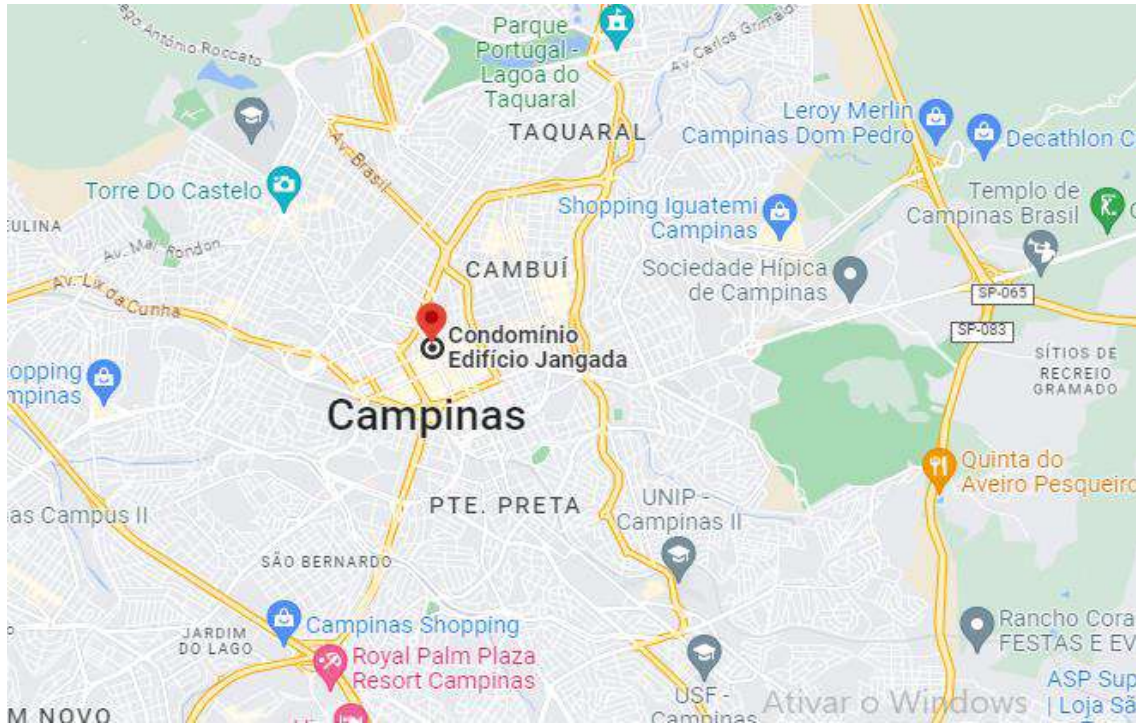
Rua General Osório n.º 883, 2º Andar - Centro - CEP: 13.010-111 - Fone: (19) 731-2328  
sri2atendimento@terra.com.br

Este documento foi impresso em 10/06/2021 às 13:53, sob o número 102-05260002182600114.

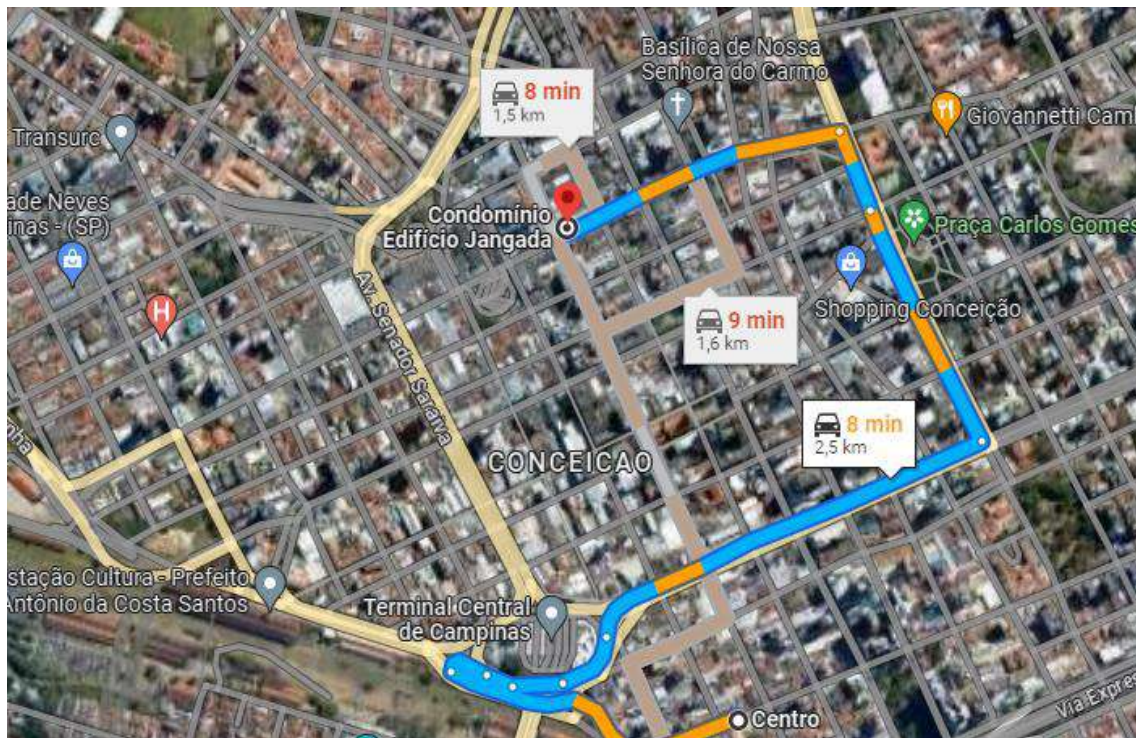
TAVARES DE CAMARGO, JOÃO LUIZ



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Visão ampliada



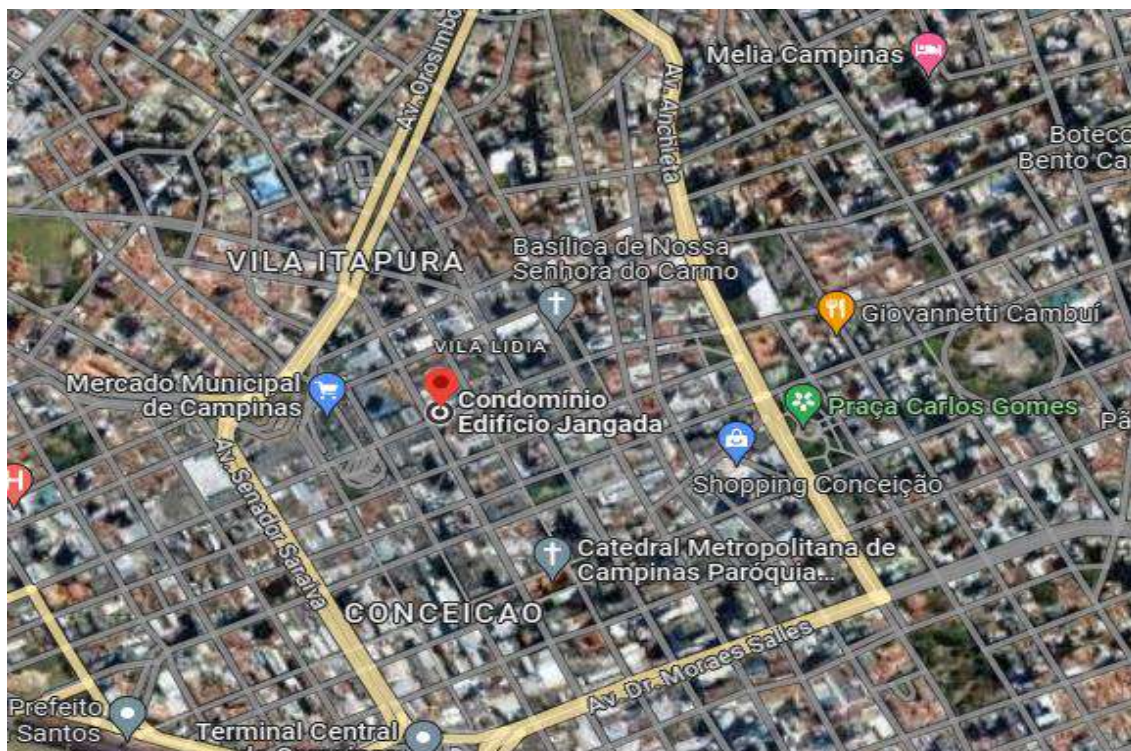
Distância do centro

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

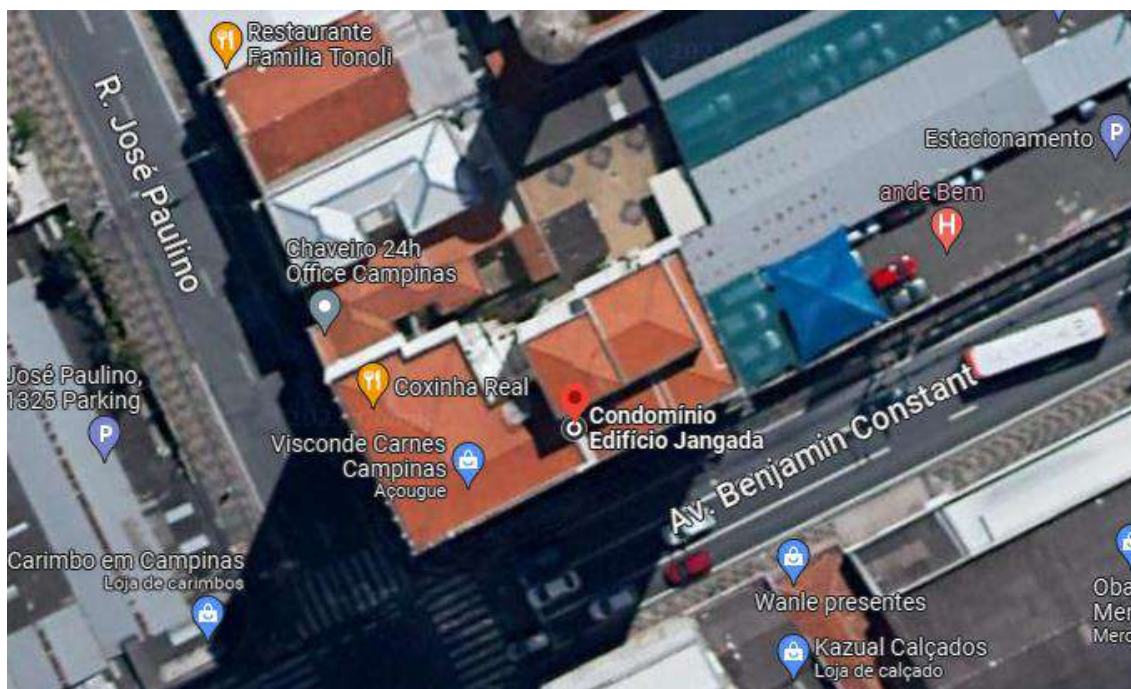
**CRECI-F: 133201**

Rua Paulo Cezar Fidelis, nº 39 - Sala 520 – Edifício The Frist – Villa Bella - Campinas - SP

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



Visão do bairro Centro



Visão do condomínio

Segue fotos do imóvel



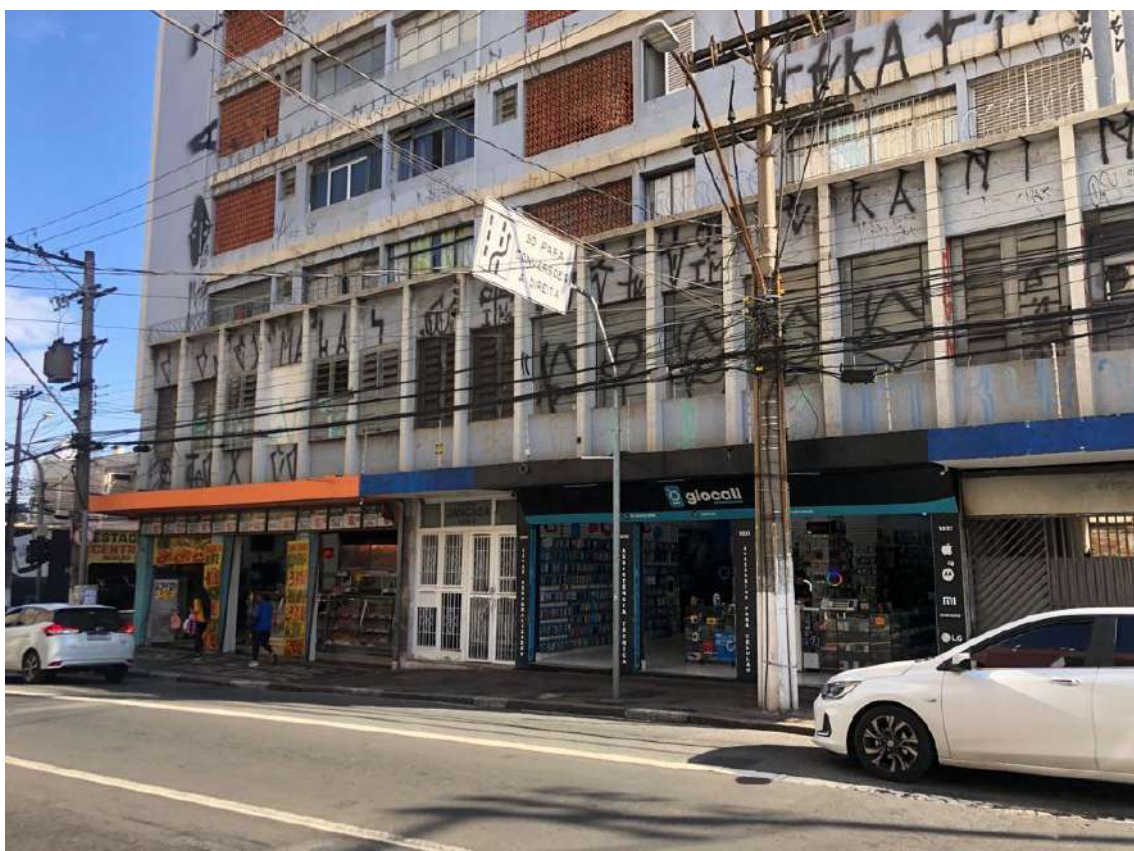
Visão da Avenida Benjamin Constant



Identificação da avenida do imóvel



Fachada do imóvel



Frente do imóvel



Acesso aos moradores



Identificação do Edifício



Visão do elevador



Visão interna do elevador





Corredor do 9º andar



Identificação do número do apartamento



Visão da porta



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Banheiro



Quarto



Quarto



Área de serviços



Área de serviços



Sala



Sala



Corredor interno



## 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**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais 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 obtem-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);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.**

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 padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Adotado neste caso para suítes e vagas de garagem.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

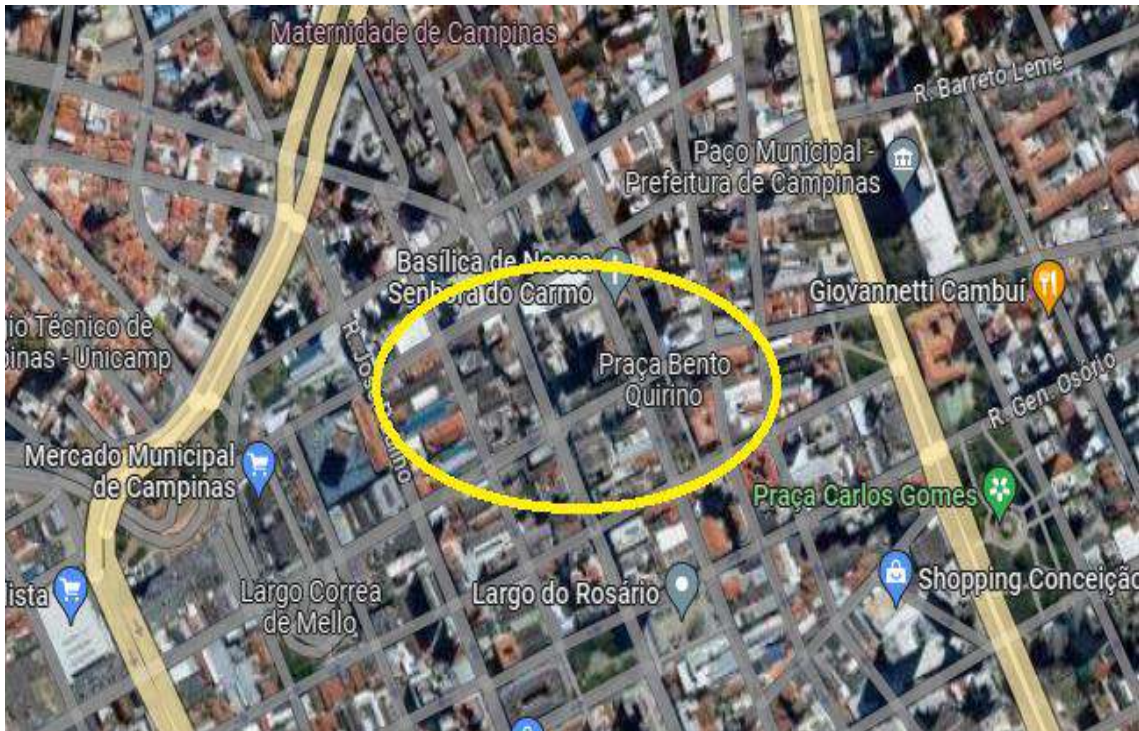
## PESQUISA DE MERCADO

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 casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

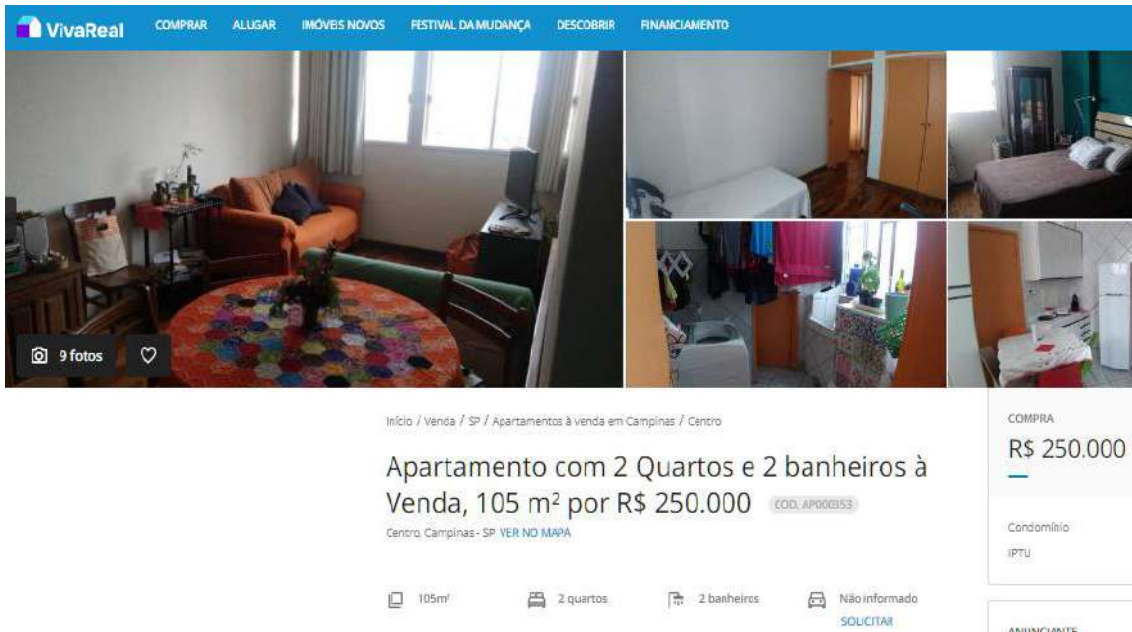
Durante a procura por amostras semelhantes não foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca – somente nas proximidades

### ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 250.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 2.976,19 (considerado 84m<sup>2</sup>)

Imobiliária: Adriana Almeida Soluções Imobiliárias

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 290.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.452,38 (considerado 84m<sup>2</sup>)

Imobiliária: SB Empreendimentos



(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

6 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m<sup>2</sup> por R\$ 300.000** COD: AP00667

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

80m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA  
**R\$ 300.000**

Condomínio  
IPTU

Valor de venda: R\$ 300.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.571,42 (considerado 84m<sup>2</sup>)

Imobiliária: SNS Imóveis

(d) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

21 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Avenida Benjamin Constant

**Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 95 m<sup>2</sup> por R\$ 297.000** COD: AP040275

Avenida Benjamin Constant, 1287 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

95m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

COMPRA  
**R\$ 297.000**

Condomínio  
IPTU

ANUNCIANTE  
CMB IMÓVEIS E

Valor de venda: R\$ 297.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.126,31

Imobiliária: CMB Imóveis

(e) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua José Paulino

**Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 95 m<sup>2</sup> por R\$ 310.000** COD: AP007156

Rua José Paulino, 1249 - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

95m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros Não informado

[SOLICITAR](#)

Valor de venda: R\$ 310.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.263,15

Imobiliária: Start Negócios Imobiliários

(f) Apartamento localizado próximo ao imóvel avaliando

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua José Paulino

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 89 m<sup>2</sup> por R\$ 340.000** COD: 5893738603

Rua José Paulino - Centro, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

89m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro Não informado

[SOLICITAR](#)

Valor de venda: R\$ 340.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.820,22

Imobiliária: Quinto Andar Vendas

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>**

Imóvel	Valor oferta m <sup>2</sup>	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 2.976,19	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.678,57
Imóvel 2	R\$ 3.452,38	0,9	1	1	1	1	R\$ 3.107,14
Imóvel 3	R\$ 3.571,42	0,9	1	1	1	0,95	R\$ 3.053,56
Imóvel 4	R\$ 3.126,31	0,9	1	1	1	1	R\$ 2.813,68
Imóvel 5	R\$ 3.263,15	0,9	1	1	1,05	1	R\$ 3.083,68
Imóvel 6	R\$ 3.820,22	0,9	1	1	1	0,9	R\$ 3.094,38
Média do m <sup>2</sup>	R\$ 3.368,28						R\$ 2.971,84

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 saneada. No presente caso foi utilizado um intervalo de apenas 10% demonstrando a solidez da média encontrada.

Média simples  $\longrightarrow$  R\$ 2.971,84

Intervalo de segurança:10%

Maior que 10%  $\longrightarrow$  R\$ 3.269,02

Menor que 10%  $\longrightarrow$  R\$ 2.674,65

Média Saneada  $\longrightarrow$  **R\$ 2.971,84**

***Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.***

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo condomínio e proximidades, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 2.971,84 (dois mil novecentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **84m<sup>2</sup> x R\$ 2.971,84 (dois mil novecentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em até 1% em **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**.



## 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, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de trinta e duas páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 26 de julho de 2023.

**Gustavo Guedes**

CRECI 133201

CNAI 21000