



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

Processo Digital nº: 1003374-02.2017.8.26.0296
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cheque
Exequente: Scochi & Fortes Fomento Mercantil Ltda.
Executado: Guilherme Martins Montagner

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Casa em Jaguariúna



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 OUTUBRO/2022

MATRÍCULA 497 DO ORI DE JAGUARIÚNA/SP

CASA 344

R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais).

- o que pode ser observado no local é que a Casa 344 trata-se de casa auxiliar ou de lazer da Casa 345.

CRITÉRIOS ÉTICOS

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. No momento atual se encontra em processo de avaliação do imóvel apresentado nos autos para fins de justa indenização.

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.

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, as partes foram informadas via mensagem eletrônica enviada na data de 20/10/2022.

DA VISTORIA

Na data de 28 de setembro 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 avaliação do imóvel.

Este Auxiliar da Justiça foi recebido pela portaria do condomínio, que tentou contato com a casa avalianda e não obteve retorno.

Diante do exposto, e na possibilidade da parte estar dificultando o trabalho deste Profissional, entendeu por realizar a avaliação



através da comparação indireta do imóvel, utilizando outros imóveis semelhantes nas medidas, condições arquitetônicas e padrão de acabamento.

A avaliação indireta é amplamente aceita pelos tribunais superiores nas hipóteses de dificuldades criadas pelos executados e nos casos de imóveis simples com vasta oferta de similares.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM PENHORADO. AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. NÃO AUTORIZAÇÃO DO EXECUTADO PARA REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DIRETA. CONDUTA QUE NÃO EMBASA NOVA AVALIAÇÃO. ATO QUE NÃO DEVE EMBASAR POSTERGAÇÃO DO PROCESSO. A prévia avaliação do bem penhorado tem por escopo evitar prejuízo maior que o necessário para o executado, pois impede a arrematação do bem por valor vil, seguindo a regra da menor onerosidade. Contudo, o direito não pode ser utilizado de forma abusiva, impedindo que seja realizado o direito do credor em ter satisfeito seu crédito. A atitude protelatória de não autorizar que o Avaliador Judicial entre no bem para efetuar a avaliação direta, não pode ser suporte para o pedido de nova diligência, ainda mais por ter sido a avaliação indireta autorizada por ordem judicial. Conhecimento do recurso e seu desprovimento, nos termos do art. 557, caput do C.P.C (0017023- 37.2012.8.19.0000 - DES. LUCIA MIGUEL S. LIMA - Julgamento: 07/08/2012 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CÍVEL).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - AUSÊNCIA - ACORDO - RECUSA DO SÍNDICO - POSSIBILIDADE - AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL. Agravo de Instrumento ofertado contra a decisão na qual foi esclarecido pelo d. Juízo a quo que a administração geral do Condomínio cabe ao Síndico, conforme estabelecido na Convenção, admitindo a avaliação indireta do bem e determinado que o Avaliador Judicial esclareça que se a avaliação levou em consideração a existência de 3 (três)



quartos ou se houve um erro material no laudo. Possibilidade de avaliação indireta do imóvel, pois esta foi a única forma encontrada para se atribuir valor ao imóvel, devido a natural e óbvia dificuldade do Juízo de ter acesso ao bem.- Decisão agravada mantida.- Aplicação do caput do art. 557 do Código de Processo Civil.- Recurso que liminarmente se nega seguimento (0062158-09.2011.8.19.0000 - DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 01/12/2011 - SÉTIMA CAMARA CÍVEL).

AVALIAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL DESOCUPADO. DUPLA TENTATIVA, AMBAS FRUSTRADAS, PARA QUE O BEM FOSSE AVALIADO, DIRETAMENTE. TENDO SIDO DESIGNADA DATA PARA O CUMPRIMENTO DA DILIGÊNCIA, ATENDENDO A PEDIDO DO PRÓPRIO EXECUTADO, AINDA ASSIM E NA SEGUNDA OPORTUNIDADE, ESTE NÃO SE FEZ PRESENTE PARA FAVORECER A VISTORIA. CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE SE REPORTA AO OCORRIDO, DESTACANDO QUE SE DESLOCOU PARA O LOCAL NA COMPANHIA DO PATRONO DA PARTE ADVERSA. AVALIAÇÃO INDIRETA QUE SE REVELA OPORTUNA DIANTE DAS OSTENSIVAS MANOBRAS RETARDATÓRIAS IMPOSTAS PELOS AGRAVANTES. CUMPRE AO JUIZ DAR SEGUIMENTO AO PROCESSO POR IMPULSO OFICIAL. ARTIGO 262 DO CPC. AGRAVO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC (0041442- 97.2007.8.19.0000 - DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO - Julgamento: 19/07/2007 - DECIMA QUARTA CAMARA CÍVEL)

Portanto, sendo a vistoria dentro do imóvel importante, mas não imprescindível, para a realização dos trabalhos periciais, este signatário vem requerer a Vossa Excelência a possibilidade da realização de avaliação em imóvel paradigma, caso esse, previsto pela norma de Avaliação de Bens – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR-14653-2:2011 da ABNT, onde em seu item 7.3.5.2 diz:



7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

E ainda a definição de Imóvel Paradigma em 3.36 da mesma

Norma:

3.36

imóvel paradigma

Imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

Serão utilizadas casas do mesmo padrão de acabamento e de idade aparente.

No presente caso foram utilizados amostras comparativas somente do mesmo condomínio.

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.

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 outubro/2022

Índice FipeZAP+ registra nova alta de 0,60% nos preços residenciais

Incremento nos preços de venda teve ampla difusão geográfica, abrangendo quase todas as cidades monitoradas pelo índice

Análise do último mês: acompanhando o comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais em 50 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP+, registrou alta de 0,60% em setembro em 2022, reprisando o comportamento apurado no mês anterior. Comparativamente, o IGP-M/FGV apresentou deflação de 0,95% e a prévia da inflação ao consumidor (IPCA-15/IBGE), um recuo de 0,37% nos preços.*

Em termos de difusão geográfica, 48 das 50 cidades monitoradas registraram elevação nominal e real nos preços de venda, incluindo as 16 capitais incorporadas no cálculo do Índice FipeZAP+: Manaus (+2,08%); Goiânia (+1,30%); Maceió (+1,21%); Belo Horizonte (+1,01%); Florianópolis (+0,91%); Vitória (+0,89%); Recife (+0,82%); João Pessoa (+0,66%); São Paulo (+0,63%); Brasília (+0,62%); Salvador (+0,46%); Fortaleza (+0,42%); Curitiba (+0,33%); Porto Alegre (+0,20%); Rio de Janeiro (+0,19%) e Campo Grande (+0,04%).

Balanço parcial de 2022: até setembro de 2022, o Índice FipeZAP+ de Venda Residencial exibe uma alta acumulada de 4,73% no ano: variação superior à inflação ao consumidor de 4,01% (considerando o comportamento observado do IPCA/IBGE até agosto e sua prévia para setembro, via IPCA-15/IBGE), mas ainda inferior ao resultado acumulado pelo IGP-M/FGV (+6,61%). A alta nominal nos preços residenciais no ano abrangeu 49 das 50 cidades monitoradas pelo índice.*

Considerando o rol das 16 capitais, as variações registradas podem ser ordenadas da maior à menor variação da seguinte maneira: Goiânia (+15,37%); Vitória (+15,15%); Curitiba (+10,87%); João Pessoa (+8,59%); Maceió (+8,40%); Florianópolis (+8,32%); Campo Grande (+7,89%); Recife (+6,82%);



Salvador (+6,66%); Fortaleza (+6,33%); Belo Horizonte (+5,85%); São Paulo (+3,61%); Manaus (+3,49%); Rio de Janeiro (+2,03%); Brasília (+1,94%) e Porto Alegre (+1,30%).

Análise dos últimos 12 meses: o Índice FipeZAP+ acumula um avanço nominal de 6,25% nos últimos 12 meses – variação inferior à inflação acumulada pelo IPCA/IBGE (+7,08%) e pelo IGP-M/FGV (+8,25%). Nesse horizonte, 49 das 50 cidades que compõem o índice apresentaram aumento nominal dos preços residenciais em suas respectivas localidades.*

Entre as 16 capitais federais, as variações acumuladas foram de: Goiânia (+19,60%); Vitória (+19,13%); Curitiba (+15,39%); Maceió (+14,35%); Florianópolis (+12,60%); João Pessoa (+11,49%); Campo Grande (+11,11%); Fortaleza (+8,85%); Recife (+8,34%); Belo Horizonte (+7,43%); Salvador (+6,78%); Brasília (+4,85); Manaus (+4,80%); São Paulo (+4,54%); Rio de Janeiro (+2,52%) e Porto Alegre (+1,79%).

Preço médio de venda residencial: com base na amostra de anúncios de imóveis residenciais colocados à venda em setembro de 2022, o preço médio calculado para as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ foi de R\$ 8.214/m². Entre as 16 capitais acompanhadas, a cidade de São Paulo apresentou o valor médio por metro quadrado mais elevado no último mês (R\$ 10.055/m²), seguida pelo Rio de Janeiro (R\$ 9.843/m²), Vitória (R\$ 9.794/m²), Florianópolis (R\$ 9.311/m²) e Brasília (R\$ 8.780/m²).

Em contraste, considerando as capitais monitoradas com menor preço médio de venda residencial, destacaram-se as seguintes : Campo Grande (R\$ 4.950/m²), João Pessoa (R\$ 5.348/m²), Salvador (R\$ 5.685/m²), Goiânia (R\$ 5.898/m²) e Manaus (R\$ 5.917/m²) .

Este Perito não tem conhecimento de fonte que mensure e publique índices do mercado imobiliário no Município de Jaguariúna, porém através de contato com imobiliárias da cidade e colegas corretores, é possível obter a informação de que o mercado imobiliário encontra-se do estado estável para leve crescimento nos últimos meses.



ÚLTIMOS RESULTADOS



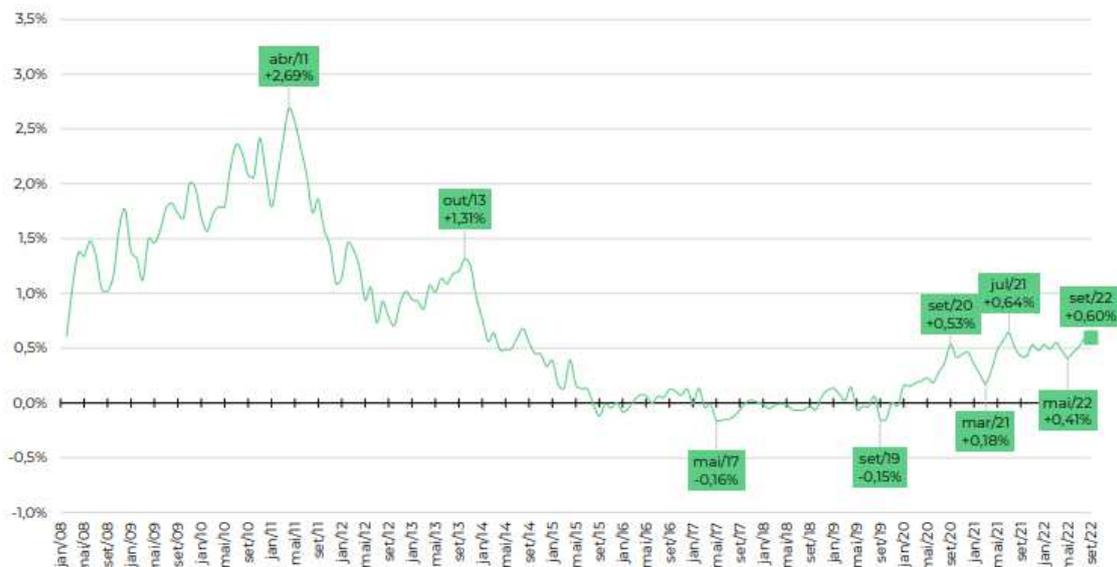
Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) - Índice Fipecap+ e capitais monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		setembro/2022	agosto/2022			
IPCA *	IBGE	-0,37%	-0,36%	+4,01%	+7,08%	-
IGP-M	FGV	-0,95%	-0,70%	+6,61%	+8,25%	-
Índice Fipecap+		+0,60%	+0,60%	+4,73%	+6,25%	8.214
São Paulo	SP	+0,63%	+0,46%	+3,61%	+4,54%	10.055
Rio de Janeiro	RJ	+0,19%	+0,26%	+2,03%	+2,52%	9.843
Belo Horizonte	MG	+1,01%	+1,07%	+5,85%	+7,43%	7.551
Brasília	DF	+0,62%	+0,61%	+1,94%	+4,85%	8.780
Salvador	BA	+0,46%	+0,82%	+6,66%	+6,78%	5.685
Fortaleza	CE	+0,42%	+0,64%	+6,33%	+8,85%	6.724
Recife	PE	+0,82%	+0,40%	+6,82%	+8,34%	6.945
Porto Alegre	RS	+0,20%	+0,39%	+1,30%	+1,79%	6.469
Curitiba	PR	+0,33%	+1,20%	+10,87%	+15,39%	8.315
Florianópolis	SC	+0,91%	+1,19%	+8,32%	+12,60%	9.311
Vitória	ES	+0,89%	+1,88%	+15,15%	+19,13%	9.794
Goiânia	GO	+1,30%	+0,82%	+15,37%	+19,60%	5.898
João Pessoa	PB	+0,66%	-0,05%	+8,59%	+11,49%	5.348
Campo Grande	MS	+0,04%	+0,84%	+7,89%	+11,11%	4.950
Maceió	AL	+1,21%	+1,03%	+8,40%	+14,35%	6.885
Manaus	AM	+2,08%	+1,77%	+3,49%	+4,80%	5.917

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPECAP+



Comportamento histórico do índice Fipecap+ de venda residencial (variação mensal)



Em termos gerais, o mercado imobiliário nacional vem apresentando crescimento desde janeiro de 2020.

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



O IMÓVEL

Casa 344, Matrícula 497 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP.

Casa assobradada, situada na Rua dos Pessegueiros(interna), nº 344, do Condomínio Lago da Barra, situado na Rod. Governador André Franco Montoro, nº 801, Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

Jaguariúna é um município da Região Metropolitana de Campinas, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a 22º42'20" de latitude sul e 46º59'09" de longitude oeste, a uma altitude de 584 metros. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2018, era de 56 221 habitantes Possui uma área de 141,391 km², o que corresponde a uma densidade populacional de 313,37 habitantes por quilômetro quadrado, em dados de 2010.

De acordo com as pesquisas arqueológicas mais recentes, os primeiros vestígios de assentamentos humanos na região central do atual estado de São Paulo datam de cerca de 9.500 anos atrás, sendo identificados como grupos de caçadores-coletores nômades, produtores de diversos artefatos em pedra lascada. Estes grupos construíam assentamentos provisórios nos vales e margens dos rios Jaguari, Camanducaia e Atibaia, utilizando-os como rotas fluviais e fonte de alimentos. Em geral, esses primeiros grupos são costumeiramente associados às tradições tecnológicas Umbu e Humaitá, devido ao tipo de ferramentas líticas que produziam e utilizavam.

Por sua vez, grupos indígenas ceramistas teriam alcançado a região entre Mogi Mirim, Campinas e Jaguariúna a partir do século I da Era Cristã. Em maior número, e agricultores, baseavam sua dieta alimentar em plantas ricas em carboidratos (como o milho e a mandioca), coleta de frutos, raízes e nozes silvestres, além da proteína obtida através de pesca e caça. Vestígios dessa antiga ocupação da região ainda podem ser observados em sítios arqueológicos locais, onde fragmentos cerâmicos associados às tradições tecnológicas Tupiguarani e Aratu foram identificados.

Entre as atrações turísticas de Jaguariúna, o passeio de maria-fumaça é um dos mais tradicionais. Realizado na legítima locomotiva da Cia. Mogiana, fabricada em 1952, percorre as cidades de Jaguariúna a



Campinas, passando pelas antigas estações de Anhumas, Pedro Américo, Tanquinho, Desembargador Furtado e Carlos Gomes.

(fonte Wikipédia)

A casa é descrita na matrícula como “TIPO 2”, composta de pavimento térreo com sala de estar/jantar, hall, escada de acesso ao pavimento superior, lavabo, escritório/sala de TV, cozinha, área de serviço, despensa, WC, terraço, garagem e jardim; pavimento superior com escada, hall, banheiro, três dormitórios, sendo um com closet e banheiro privativo.

Entretanto, o que pode ser observado no local, é que trata-se de casa auxiliar ou de lazer da Casa 345.

Outras características do imóvel:

- Área construção: 229,53m² (conforme IPTU)
- Área terreno privativa: 439,33m² (conforme Matrícula) Total: 1.443,12
- Inscrição cadastral: 08.0088.0780-344
- Possui garagem coberta para quatro veículos
- Piscina e área de lazer nos fundos
- Padrão construtivo superior
- Imóvel não apresenta necessitar de reparos
- Idade aparente: 5 anos
- Imóvel apresenta manutenção
- Região atendida por serviços públicos
- Aproximadamente a 5,6km do centro da cidade





IPTU

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA		
Secretaria de Administração e Finanças - Departamento de Tributos		
Relatório do Cadastro Técnico Municipal - BIC - EXERCÍCIO: 2022		
Dados Cadastrais:		
Imóvel : 14664		Inscrição Cadastral: 08.0088.0780-344
Proprietário : 17902 - GUILHERME MARTINS MONTAGNER		
CPF/CNPJ : 289.137.178-08		
Localização do Imóvel:		
Logradouro: 1052 - ROD GOVERNADOR ANDRE FRANCO MONTORO		Número : 801
Complemento : CASA 344		
Bairro : COND. LAGO DA BARRA	Cep : 13.913-340	
Loteamento :	Quadra:	Lote:
Endereço de Correspondência		
Logradouro : RUA PRUDENTE DE MORAES		Número 18
Comp :		
Bairro : JD SÔNIA	Cep : 13.911-190	
Cidade : JAGUARIÚNA	Estado : SP	
Medidas		
Área Total do Terreno : 1.443,12		Valor Venal : 845.822,06
Fração Ideal : 1.443,12		Valor Terreno : 271.953,08
Área Total Construída : 219,53		Valor Edificação : 573.868,98
Área Construída da Unidade : 219,53		



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, serviços/equipamentos comunitários do município de Jaguariúna, encontra-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Jaguariúna.

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 acesso ao imóvel para quem parte do centro da cidade é efetuado pela Rua Maranhão até a Rodovia Vicinal Oscar Pereira Dias, seguindo pela Estrada Governador André Franco Montoro até o condomínio.

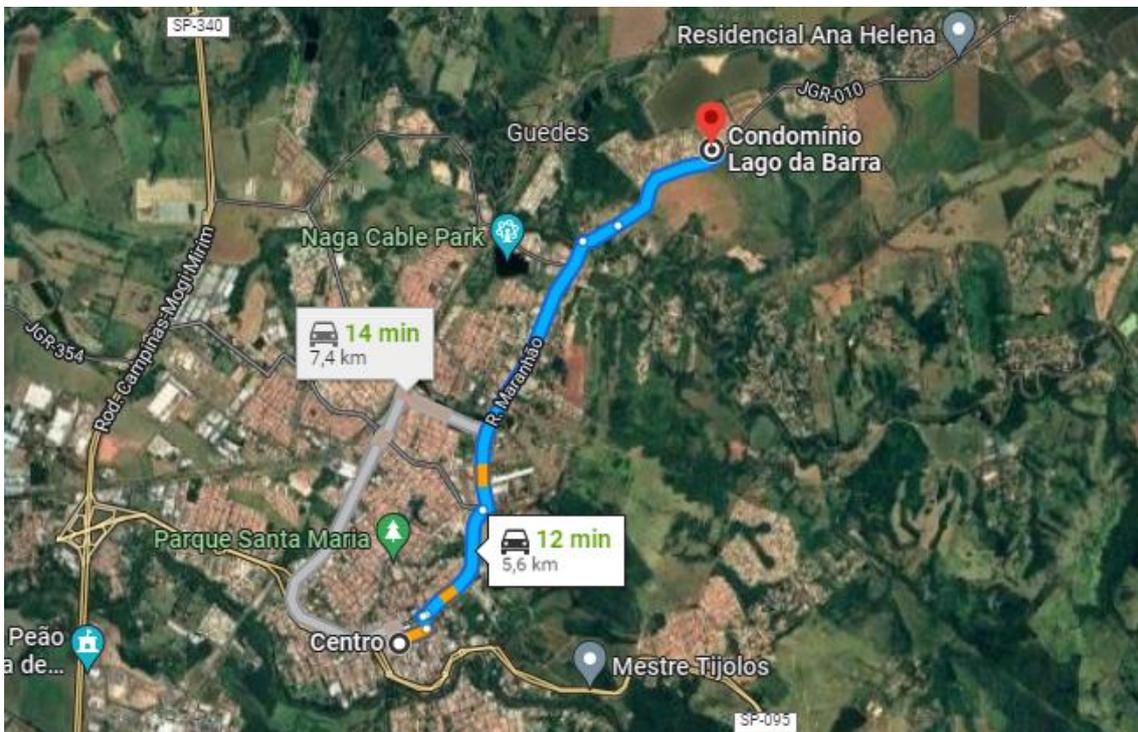
Todas as vias estão em boas condições de uso.



Imagens do local via Google Maps.



Localização em visão ampliada



Distância do centro



Visão do condomínio



Visão do imóvel – Casa 345 e Casa 344



Segue fotos do imóvel



Visão da estrada de acesso ao condomínio



Visão da estrada de acesso ao condomínio



Visão da portaria e acesso ao condomínio



Indicação do condomínio



Visão da portaria e acesso ao condomínio



Rua interna



Indicação da rua



Visão da rua e da casa 345 e da casa 344



Frente da Casa 344



Fundos das Casa 344



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 aluguel, 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 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 até 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. Ainda, utilizado para ajuste de terreno.
- **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. Utilizada ainda para ajustar variação no tamanho de terreno. No presente caso, utilizado para comparar área de lazer.

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 no condomínio

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Casa localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 280 m² por R\$ 1.500.000

COD. 240

Estrada Municipal Governador André Franco Montoro - Condomínio Residencial Lago da Barra, Jaguariúna - SP

VER NO MAPA

Valor de venda: R\$ 1.500.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.357,14

Imobiliária: Antônio Carlos Corretor

(b) Casa localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 365 m² por R\$ 2.500.000

COD. lagodabarra@C495U

Estrada Municipal Governador André Franco Montoro, 801 - Condomínio Residencial Lago da Barra, Jaguariúna - SP

VER NO MAPA

Valor de venda: R\$ 2.500.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.849,31

Imobiliária: Gilberto Alves Athayde Junior



(c) Casa localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Jaguariúna / Condomínio Residencial Lago da Barra

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 260 m² por R\$ 1.800.000

COD. CA015527

Estrada Municipal Governador André Franco Montoro, 801 - Condomínio Residencial Lago da Barra, Jaguariúna - SP

VER NO MAPA

Valor de venda: R\$ 1.800.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.923,07

Imobiliária: Rumo Empreendimentos

(d) Casa localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Jaguariúna / Condomínio Residencial Lago da Barra

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 214 m² por R\$ 1.370.000

COD. CA00374

Condomínio Residencial Lago da Barra, Jaguariúna - SP. VER NO MAPA

Valor de venda: R\$ 1.370.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.401,86

Imobiliária: Imobiliária Prática

(e) Casa localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Jaguariúna / Condomínio Residencial Lago da Barra

Casa de Condomínio com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 292 m² por R\$ 2.000.000

COD. CA015590

Estrada Municipal Governador André Franco Montoro, 801 - Condomínio Residencial Lago da Barra, Jaguariúna - SP

[VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 2.000.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 6.849,31
Imobiliária: Rumo Empreendimentos

(f) Casa localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS BEST FRIDAY DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Jaguariúna / Condomínio Residencial Lago da Barra

Casa de Condomínio com 5 Quartos e 7 banheiros à Venda, 441 m² por R\$ 2.750.000

COD. CA012753

Estrada Municipal Governador André Franco Montoro, 69 - Condomínio Residencial Lago da Barra, Jaguariúna - SP

[VER NO MAPA](#)

Valor de venda: R\$ 2.750.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 6.235,82
Imobiliária: Prado Gonçalves Imóveis

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²**

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 5.357,14	0,9	1	1	0,8	1	R\$ 3.857,14
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 6.849,31	0,9	1	1	0,8	1	R\$ 4.931,50
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 6.923,07	0,9	1	1	0,8	1	R\$ 4.984,61
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 6.401,86	0,9	1	1	0,8	1	R\$ 4.609,34
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 6.849,31	0,9	1	1	0,8	1	R\$ 4.931,50
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 6.235,82	0,9	1	1	0,8	1	R\$ 4.489,79
<i>Média do m²</i>	R\$ 6.436,09						R\$ 4.633,98

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). No presente caso o intervalo de segurança está próximo a 10% demonstrando a solidez da média encontrada.

Média simples \longrightarrow R\$ 4.633,98

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% \longrightarrow R\$ 5.560,78

Menor que 20% \longrightarrow R\$ 3.707,18

Assim, todas as amostras comparativas estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada \longrightarrow **R\$ 4.633,98**

O mercado atual de negociação de imóveis do mesmo padrão, no mesmo bairro e proximidades do imóvel avaliando, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 4.633,98 (quatro mil seiscentos e trinta e três reais e noventa e oito centavos)** o metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **219,53m² x R\$ 4.633,98 (quatro mil seiscentos e trinta e três reais e noventa e oito centavos)**, totalizando o valor arredondado em **R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte 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 do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e nove páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 04 de novembro de 2022.

Gustavo Guedes

CRECI 133201

CNAI 21000