

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

Autos nº 0020743-19.2019.8.26.0114

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: Condomínio Edifício Elizabeth

Executado: Rodrigo Zambon de Souza Ramos e outro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

– elaborado pela perícia técnica em **outubro/2021** –

VALOR INTEGRAL AVALIADO DO BEM [apartamento + box de garagem]

➔ **R\$ 307.000,00** (trezentos e sete mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis, [Creci 59.259], [CNAI 30014], nomeado [fls.100] para levantar o atual Valor de Venda mercadológico deste imóvel:

Bem Avaliando: **APARTAMENTO (box de garagem)**

Área útil: **76,68 m²** - Área Total: **81,98 m²**

Rua Serra da Mantiqueira, nº 147- apto. 5A – 3º andar – Bloco A

Edifício Elizabeth – Jardim Novo São José – Campinas-SP

E tendo concluído a Avaliação Mercadológica, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, **venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados.**

1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26.06.2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

2. VISTORIA TÉCNICA – LOCALIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ESTADO

2.1 Da Vistoria Técnica

DATA E HORÁRIO: 06.10.2021, próximo das 19 horas e no dia 08.10.2021 às 9 horas e 30 minutos (quando foi possível realizar a vistoria)

OBJETIVO: conhecer, fotografar e avaliar o imóvel.

ACOMPANHANTE DA VISTORIA: Sra. Fernanda Ribeiro Rosa, RG 32.904.652-4

Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

- **01** Sala de estar e jantar: paredes com pintura látex, piso laminado.
- **01** Cozinha: piso frio, azulejo até o teto, armários planejados, pia em granito com gabinete de pia.
- **01** Banheiro social com azulejo até o teto, box blindex, pia em mármore sem gabinete de pia.
- **01** Área de serviço com azulejos até o teto, com armários, tanque em inox com bancada em granito.
- **01** Banheiro de serviço com azulejos até o teto, sem box.
- **03** Dormitórios, todos com piso laminado, todos com armários embutidos.
- Pinturas do apartamento em látex.

2.2 Do Estado de Conservação:

O apartamento encontra-se em bom estado de conservação.

2.3 Da Matrícula, do Código Cartográfico

Conf. matrícula nº 23876 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP

APARTAMENTO nº "5-A", do bloco "A", situado no 3º andar, do edifício denominado ELIZABETH, sito à rua Serra da Mantiqueira, nº 147, nesta cidade e 1º subdistrito, contendo sala de estar, três dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço e WC, com uma área útil de 76,68 mts², área comum de 5,30 mts², e área total de 81,98 mts², e uma parte ideal de 46,27 mts² ou 0,06958% no terreno, estando vinculado o BOX DE GARAGEM nº "5" do pavimento térreo, com uma área útil de 15,16 mts², área comum de 1,05 mts², e área total de 16,21 mts².

2.4 Do Endereço do Imóvel e Entorno

CONDOMÍNIO: Edifício Elizabeth

ENDEREÇO: Rua Serra da Mantiqueira, nº 147 apto. 5 A – 3º andar-Bloco A
– Jardim Novo São José– Campinas-SP

Vista do Residencial através do Google Maps



2.5 Das Benfeitorias do Prédio - Fotos

● Edifício Elizabeth é composto por dois blocos, Bloco A e Bloco B com 03 andares, sem elevadores, seis apartamentos em cada bloco, totalizando 12 apartamentos. Foi construído há quarenta e um anos. Não existe na portaria profissional para recepcionar e nem se trata de portaria digital, o que se tem é um interfone ligado diretamente a cada apartamento. Possui fachada com pintura látex.

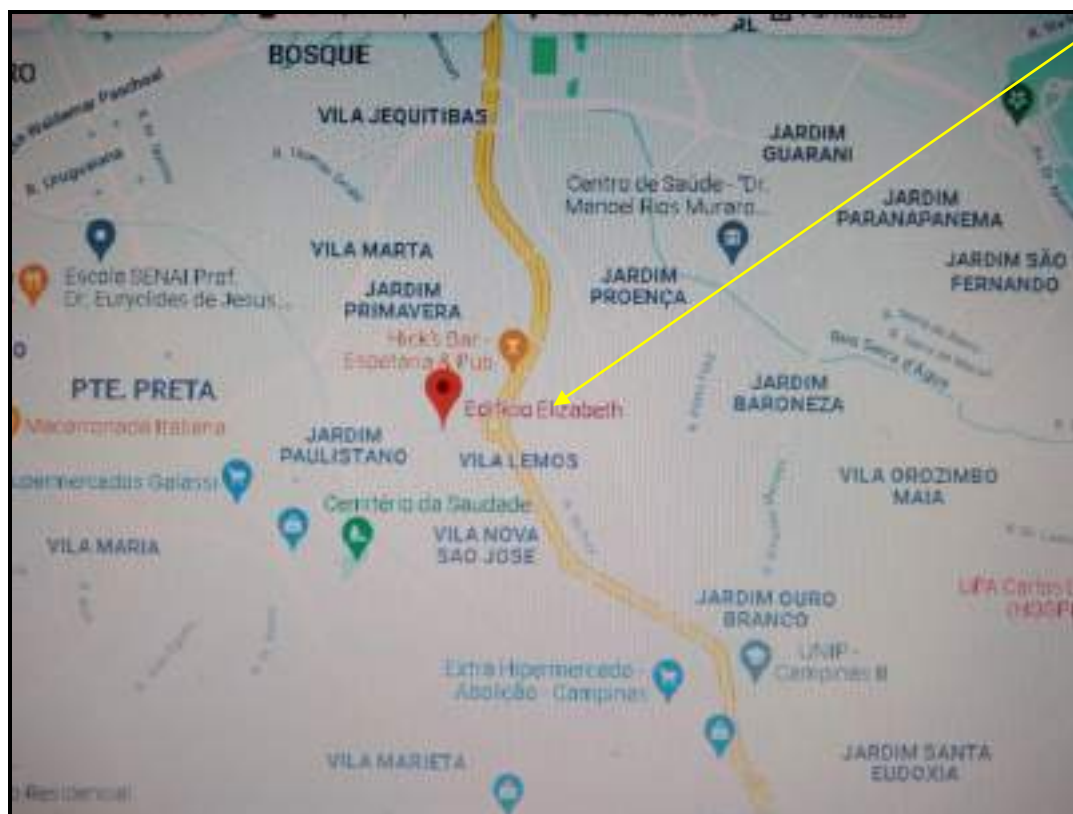


2.6 Da Descrição do Entorno e do Bairro

O bairro Jardim Novo São José fica na Região Sul de Campinas, dentro do Jardim Proença tendo como vizinhos imediatos: Jardim Guarany, Jardim Baroneza, Jardim Paulistano, Jardim Primavera, Vila Marta. Fica próximo da Av Princesa do Oeste, próximo dos Estádios de Futebol Brinco de Ouro e Moisés Lucarelli, e próximo também da região central de Campinas.

Possui transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, net e internet. Com Zoneamento **ZC2: Zona de Centralidade 2**, de média densidade habitacional com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa, média e alta incomodidade

Bairros Vizinhos ao imóvel avaliando



Veja localização, zoneamento e índice fiscal, conf. site da Prefeitura Mun. de Campinas

Código Cartográfico nº 3441.22.25.0413.01003 – Zoneamento: ZC2

Índice Fiscal: **246.6253** UFIC



3. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

3.1 Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel a outros no mesmo edifício, e edifícios próximos com as mesmas características, efetuando os devidos tratamentos de homogeneização para atenuar eventuais diferenças, com base nas fotos presentes nos sites que comercializam os imóveis em oferta.

3.2 Homogeneização por fatores:

Aplicou-se o seguinte coeficiente de homogeneização:

— Fator Oferta: Em oferta: **0,90** – Vendido: **1,00**

3.3 Critérios para escolha de elementos comparativos:

Empregaram-se os seguintes **critérios de escolha de elementos amostrais**:

- Imóvel no **mesmo edifício** do imóvel
(no próprio edifício do avaliando havia somente dois imóveis **à venda**);
- Imóveis em **edifício** vizinho próximo com **benfeitorias similares**
- Imóveis em edifício com **idade construtiva** relativamente assemelhada;
(idade de conclusão das construções **entre 39 e 41 anos**)
- Imóveis sem **sacada** (como o imóvel avaliando);
- Imóveis sem **elevador**;
- Imóveis com **uma vaga de garagem**;
- Imóveis em edifícios localizados no **entorno imediato** ao imóvel avaliando:
 - Rua Serra da Mantiqueira, nº 221 (Edifício Serra da Mantiqueira);

Assim, realizaram-se pesquisas mercadológicas junto a Imobiliárias e a empresas atuantes, que transacionam apartamentos semelhantes ao avaliando, visando coletar elementos comparativos semelhantes, o mais possível, ao objeto desta avaliação para buscar a média praticada no mercado de venda daquele residencial

4. ELEMENTOS COMPARATIVOS E VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada amostra quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m²):

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
CONTATO		CÓDIGO SITE SITE	OFERTA - R\$ -	Á.ÚTI L - M ² -	FATORES e V UNITÁRIO (POR M ²) - R\$ -
1	REDE PROVECTUM (19)98142-5825(19)97411-2203	AP282768 Edifício Elizabeth	355.000	76,68	4.629,62

		2ºandar			
2	PICOLLOTO (19)2138-3838(19)99576-2079	AP036808 Edifício Elizabeth 3ºandar	285.000	76,68	3.716,74
3	G2F (19) 3345-0800	AP9019 Edifício Serra da Mantiqueira	270.000	65,00	4.153,84
4	SIMBRASIL (19) 3217-8333	AP0310 Edifício Serra da Mantiqueira	265.000	68,00	3.897,05
5	SB (19) 3367-8687 (19) 99851-9801	AP0721 Edifício Serra da Mantiqueira	235.000	65,00	3.615,38
SOMATÓRIA					20.012,63
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)→ : 7					4.002,52
LIMITE INFERIOR					2.801,76
LIMITE SUPERIOR					5.203,27
FATOR OFERTA					0,90
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA					4.002,52

Resultado dos cálculos do Valor Unitário Médio:

O valor de **R\$ 4.002,52** representa a **média aritmética homogeneizada e saneada** dos Valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor unitário médio/m²** praticado no mesmo edifício do avaliando e em edifício próximo e assemelhado (Edifício Serra da Mantiqueira), incluindo uma garagem, já deduzidos desse valor os 10% por meio do fator oferta, considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor realizado.

5. VALOR DO BEM

Para se calcular o Valor do Bem, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 4.002,52**) pela **área útil** do apartamento ora avaliado (**76,68m²**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 306.913,23.

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que, no mercado atual, o **VALOR DE VENDA** do imóvel avaliando é de **R\$ 307.000,00** [trezentos e sete mil reais].

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

Na sequência:

- **ANEXO 1:** Fotos do interior do IMÓVEL AVALIANDO
- **ANEXO 2:** Fotos dos ELEMENTOS COMPARATIVOS

Campinas, 08 de outubro de 2021.

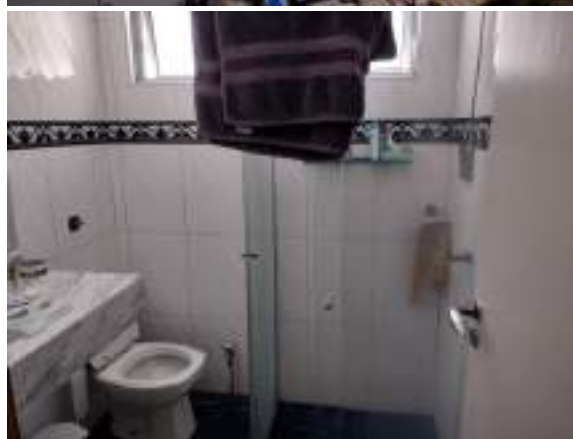


Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1

FOTOS do INTERIOR do IMÓVEL AVALIANDO (APTO 5-A)





ANEXO 2

– FOTOS e DADOS dos **ELEMENTOS AMOSTRAIS**

ELEMENTOS COMPARATIVOS 1	IMOBILIÁRIA: REDE PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP282768
	VALOR DE VENDA: R\$ 355.000,00	ÁREA: 81,98m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-81m2-venda-RS355000-id-2503723404/		
Edifício Elizabeth - 2º ANDAR		



ELEMENTOS	IMOBILIÁRIA: PICCOLLOTO	CÓDIGO SITE: AP036808
------------------	-------------------------	------------------------------

COMPARATIVOS 2	VALOR DE VENDA: R\$ 285.000,00	ÁREA: 81,98m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-82m2-venda-RS285000-id-2439036895/		
Edifício Elizabeth - 3º ANDAR		



ELEMENTOS COMPARATIVOS 3	IMOBILIÁRIA G2F	CÓDIGO SITE:AP9019
	VALOR DE VENDA: R\$ 270.000,00	ÁREA: 65,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-65m2-venda-RS270000-id-2535517337/		
Edifício Serra Mantiqueira – Rua serra da Mantiqueira nº 221		



ELEMENTOS COMPARATIVOS 4	IMOBILIÁRIA: SIMBRASIL	CÓDIGO SITE:AP0310
	VALOR DE VENDA: R\$ 265.000,00	ÁREA: 68,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-68m2-venda-RS265000-id-1405715515/		
Edifício Serra da Mantiqueira – Rua serra da Mantiqueira nº221		



ELEMENTOS COMPARATIVOS 5	IMOBILIÁRIA: CONEXÃO CONSULTORIA	CÓDIGO SITE: AP001236
	VALOR DE VENDA: R\$ 270.000,00	ÁREA: 74,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS270000-id-2507380145/#gallery		
Edifício Bosque São José – Rua Bauru nº 111		



ELEMENTOS COMPARATIVOS 6	IMOBILIÁRIA: SB	CÓDIGO SITE: AP0721
	VALOR DE VENDA: R\$ 235.000,00	ÁREA: 65,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-65m2-venda-RS235000-id-87234241/		



ELEMENTOS COMPARATIVOS 7	IMOBILIÁRIA: G2F	CÓDIGO SITE: AP11362
	VALOR DE VENDA: R\$ 280.000,00	ÁREA: 70,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-70m2-venda-RS280000-id-2530413659/		
Edifício Bosque São José Rua Bauru nº 111		



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

Autos nº **0020743-19.2019.8.26.0114**

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Exequente: Condomínio Edifício Elizabeth

Executado: Rodrigo Zambon de Souza Ramos e outro

RESPOSTA DA PERÍCIA À IMPUGNAÇÃO DO REQUERIDO

E

PARECER TÉCNICO COMPLEMENTAR

– elaborado pela perícia técnica em maio/2022 –

VALOR DO BEM R\$ 307.000,00 (x) 0,90 - coeficiente do Fator Oferta

Dedução do Fator de Oferta: **R\$ 30.700,00**

VALOR FINAL AVALIADO DO BEM **R\$ 276.300,00** (duzentos e setenta e seis mil e trezentos reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis, tendo sido chamado aos atos a se manifestar sobre a Impugnação do Executado [fls. 163-179] relativa ao Parecer Técnico já entregue [fls. 141 a 156]:

- venho esclarecer os pontos questionados pelo Executado e
- venho apresentar Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Complementar

Este é o imóvel envolvido nesta avaliação:

APARTAMENTO + 01 BOX DE GARAGEM

Área útil: 76,68 m² - Área Total: 81,98 m²

R Serra da Mantiqueira, 147 – ap. 5-A – 3º a – Bloco A – Ed Elizabeth – J. Novo S. José – Campinas-SP

A – ESCLARECIMENTOS INICIAIS

- I. Nenhum dos apontamentos impugnados pelo Executado suscitou retificação no laudo, tanto em relação à **escolha dos elementos comparativos** quanto em relação ao **arredondamento final** do valor do bem; a avaliação antes entregue está **correta**.
- II. Esta perícia judicial, desde 2007, ainda não havia visto **impugnação** feita pelo **próprio proprietário-executado** (e advogado da causa) **reivindicando** que o valor de **seu próprio bem seja minorado (reduzido)**; comumente, as impugnações de **Proprietários-Executados** apresentam sempre caminho contrário, ou seja, são impugnações com a intenção de valorizar o bem, não depreciá-lo. Nessa impugnação, o Executado depreciou tanto o **seu apartamento** quanto o **próprio edifício em si**, em que o imóvel se localiza, sem apresentar Laudo Divergente com uma proposição.
- III. O lapso **não** apontado pelo Executado-Impugnante, mas identificado pela própria perícia e já retificado no Parecer Complementar, foi a **não** aplicação do **fator de oferta**, considerado margem de negociação entre o valor ofertado e o realizado.

B - RESPOSTA ÀS IMPUGNAÇÕES

IMPUGNAÇÃO 1 DO EXECUTADO

O Executado impugna a decisão deste perito avaliador de aplicar o **arredondamento** no resultado do **valor da avaliação do apartamento**, o qual se deu desta forma: de **R\$ 306.913,23** para **R\$ 307.000,00**. Em outras palavras, o Executado **impugna** o fato de o **arredondamento** resultar na **valorização** do valor do **seu bem** em **R\$ 86,77** (oitenta e seis reais e setenta e sete centavos).

RESPOSTA DA PERÍCIA:

Primeiro esclareço que o valor arredondado de R\$ 86,77 (0,02827%) é ínfimo. Ademais, esse arredondamento no **Valor Final** do Imóvel é **permitido** e está em conformidade com o que orientam as normas de avaliação de imóveis, a qual permite arredondamento de até **1,00% (um por cento)**, portanto majorar em 0,02827% é insignificante. O documento em que se encontra essa orientação intitula-se **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE /SP – 2011**, especificamente no item **“11.4 - do Valor Final do Imóvel”**, que diz: **“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”**. Assim, a crítica não guarda relação com a norma.

IMPUGNAÇÃO 2 DO EXECUTADO

O Executado argumenta que a pessoa que reside no imóvel alegou que “o perito não demorou 10 (dez) minutos dentro do imóvel objeto desta peleja para uma vistoria séria e comprometida com esse feito, se limitando a simplesmente tirar rapidamente fotos de todos os cômodos, despedir-se e ir embora”.

RESPOSTA DA PERÍCIA:

Primeiro: O Executado critica a vistoria, mas não apresenta NADA tecnicamente concreto que contrarie os resultados da vistoria em si, nem apresenta “Laudo de Avaliação divergente” “corrigindo” os pontos criticados.

Segundo: Este perito avaliador esclarece que enfrentou dificuldades para sua entrada no imóvel, tendo ocorrido várias tentativas infrutíferas de contato e agendamento de vistoria e tendo estado por duas vezes diferentes no endereço do imóvel, uma das quais, à noite, para finalmente ser permitida sua entrada.

Terceiro: Em razão do isolamento social e das medidas sanitárias para evitar a transmissão da doença COVID, a perícia nos últimos dois anos enfrentou dificuldades para adentrar imóveis a serem avaliados; assim, para evitar tempo prolongado de permanência na residência de terceiros e evitar constrangimentos, a perícia procura otimizar e dinamizar sua estada no imóvel, sempre que o estado geral do imóvel não exija especificidades na vistoria (área útil duvidosa, estado geral ou específico deteriorado, abandono etc.). Atualmente, com a doença controlada, as perícias estão voltando ao normal, ou seja, os moradores estão voltando a ser mais flexíveis e as perícias mais acessíveis.

Quarto: O imóvel vistoriado foi descrito em detalhes (ver item 2.1 do Parecer Técnico). O perito desconhece o tempo que esteve dentro do imóvel, dado que, ao adentrá-lo, sua preocupação se relaciona com a vistoria em si e não em conversar ou demorar-se com moradores para provar “tese desconhecida pelas normas” sobre o tempo ideal de permanência em vistorias. No entanto, se, de fato, o tempo estado no imóvel foi, como alega o Executado, tão somente 10 (dez) minutos, conclui-se ter sido tempo suficiente para que o perito colhesse as informações relevantes para a vistoria. Somente, em vistorias em que se constata que o imóvel apresenta área útil duvidosa, consistente deterioração, abandono do imóvel etc., exige-se, então, uma vistoria com maiores especificidades, para identificar os problemas mais específicos.

IMPUGNAÇÃO 3 DO EXECUTADO

O Executado alega que a perícia cometeu “erro crasso” ao comparar o imóvel avaliando com as amostras escolhidas, e aponta três imóveis, informando que pertencem ao edifício Bosque São José”, e que não deveriam estar na avaliação porque se trata de edifício com 7 andares, elevador e pintura nova nos portões e no edifício. Também aponta mais dois imóveis presentes no Edifício Serra da Mantiqueira, os quais, o Executado considera incomparáveis porque o Edifício possui elevador e paisagismo. E afirma, em sua conclusão, que existe um “abismo” comparativo.

RESPOSTA DA PERÍCIA:

O “erro crasso” alegado pelo Executado **NÃO** ocorreu.

No Edifício Elisabeth, prédio do apartamento avaliando, à época das pesquisas, identificaram-se tão somente 02 (duas) ofertas de apartamentos à venda. Como a norma orienta pelo menos 05 (cinco) amostras, nos casos em que, no mesmo edifício, não há quantidade suficiente de ofertas, analisam-se outros Edifícios a partir de determinados pré-critérios e pré-selecionam-se suas ofertas. Posteriormente, visita-se cada Edifício para analisar seu perfil e decidir se comparáveis ou não.

No caso desta avaliação, durante a pesquisa de pré-seleção de outros edifícios, excluíram-se, prontamente, edifícios com área gourmet, piscina, sacada, área de lazer, academia; selecionaram-se edifícios de poucos andares, idade construtiva similar à do avaliando [41 anos] e com uma vaga de garagem por apartamento. Inicialmente, pretendia-se excluir edifícios com elevador, mas não foi possível (por equívoco, manteve-se o pré critério “sem elevador” na enumeração dos critérios finais).

Na verdade, foi o Executado que cometeu 02 (dois) equívocos:

- Do Edifício Serra da Mantiqueira, pesquisaram-se 03 (três) apartamentos, não 02 (dois), como afirma o Executado, os quais integraram o grupo de amostras, pois a perícia, após visitá-lo, considerou o edifício comparável, ainda que com elevador; inclusive, o valor unitário dos apartamentos ofertados não absorveu a eventual majoração que a presença do elevador eventualmente acarretaria.
- Do Edifício Bosque de São José, pesquisaram-se 02 (dois) apartamentos, não 03 (três), como afirma o Executado. NO ENTANTO, acabaram por não integrar o grupo de amostras e os cálculos. Essas duas ofertas foram selecionadas inicialmente, para posterior análise do Edifício em si pessoalmente. A perícia, após visitar o edifício, decidiu-se por não incluir, pois, ainda que os valores unitários de suas amostras se apresentem relativamente semelhantes comparadas

às outras amostras, a perícia optou por evitar sua inserção devido às características gerais relativamente superiores ao edifício Elisabeth.

Portanto, como é possível observar na tabela abaixo (presente no laudo anteriormente apresentado) as ofertas do Edifício Bosque de São José, de fato, não foram inclusas nos cálculos do Espelho dos Elementos Comparativos. Contudo, por um equívoco, a perícia não excluiu da pré-seleção dos ANEXOS (fato este que não influenciou em absolutamente nada nos cálculos feitos no Parecer já apresentado).

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
CONTATO		CÓDIGO SITE SITE	OFERTA - R\$ -	ÁREA ÚTIL - M ² -	VALOR UNITÁRIO (POR M ²) - R\$ -
1	REDE PROVECTUM (19)98142-5825 (19) 97411-2203	AP282768 Edifício Elisabeth 2º andar	355.000	76,68	4.629,62
2	PICCOLLOTO (19)2138-3838 (19) 99576-2079	AP036808 Edifício Elisabeth 3º andar	285.000	76,68	3.716,74
3	GZF (19) 3345-0800	AP9019 Edifício Serra da Mantiqueira	270.000	65,00	4.153,84
4	SIMBRASIL (19) 3217-8333	AP0310 Edifício Serra da Mantiqueira	265.000	68,00	3.897,05
5	SB (19) 3367-8687 (19) 99851-9801	AP0721 Edifício Serra da Mantiqueira	235.000	65,00	3.615,38
SOMATÓRIA					20.012,63
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 5					4.002,52
LIMITE INFERIOR					2.801,76
LIMITE SUPERIOR					5.203,27
FATOR OFERTA					0,90
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA					4.002,52

C - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR

ESCLARECIMENTOS INICIAIS

As impugnações do Executado **não** suscitaram retificação e **não** serão acolhidas.

Neste Parecer Técnico Complementar, será **reproduzido** o Parecer antes entregue, apresentando tão somente estas **retificações**:

- Exclusão de duas ofertas do **ANEXO 2**, as quais, na verdade, somente haviam sido pré-selecionadas, mas à época, de fato, já não haviam sido incluídas nos cálculos, porém, por lapso, não haviam sido retiradas do ANEXO 2. Essa exclusão **não** altera em absolutamente **nada** o **resultado** da avaliação, e servirá apenas para manter o **ANEXO 2** com os únicos **05** elementos comparativos que, de fato, influenciaram nos cálculos do Espelho dos Elementos Comparativos.
- Será aplicado, nesta tabela abaixo, o **Fator de Oferta**, que, por equívoco, **não** havia sido aplicado.
Veja: **R\$ 4.002,52 (x) 0,90 = R\$ 3.602,27.**
- Exclusão de um pré-critério para seleção de amostras: “amostra sem elevador”, mantida por lapso na enumeração de critérios, dado que três das amostras possuem elevador.

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
CONTATO		CÓDIGO SITE	OFERTA - R\$ -	ÁREA ÚTIL - M² -	VALOR UNITÁRIO (POR M²) - R\$ -
1	REDE PROVECTUM (19)98142-5825 (19) 97411-2203	AP282768 Edifício Elizabeth 2º andar	355.000	76,68	4.629,62
2	PICOLLOTO (19)2138-3838 (19) 99576-2079	AP036808 Edifício Elizabeth 3º andar	285.000	76,68	3.716,74
3	G2F (19) 3345-0800	AP9019 Ed Serra da Mantiqueira	270.000	65,00	4.153,84
4	SIMBRASIL (19) 3217-8333	AP0310 Ed Serra da Mantiqueira	265.000	68,00	3.897,05
5	SB (19) 3367-8687 (19) 99851-9801	AP0721 Ed Serra da Mantiqueira	235.000	65,00	3.615,38
SOMATÓRIA					20.012,63
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 5					4.002,52
LIMITE INFERIOR					2.801,76
LIMITE SUPERIOR					5.203,27
FATOR OFERTA					0,90
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA					3.602,27

1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, 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. Também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título “Avaliações de Bens”.

2. VISTORIA TÉCNICA – LOCALIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ESTADO

2.1 Da Vistoria Técnica

DATA E HORÁRIO: 06.10.2021 (próximo das 19 horas) e no dia 08.10.2021, às 9h30.

OBJETIVO: conhecer, fotografar e avaliar o imóvel.

ACOMPANHANTE DA VISTORIA: Sra. Fernanda Ribeiro Rosa, RG 32.904.652-4

2.2 Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

- 01 Sala de estar e jantar: paredes com pintura látex, piso laminado.
- 01 Cozinha: piso frio, azulejo até o teto, armários planejados, pia em granito com gabinete.
- 01 Banheiro social com azulejo até o teto, box blindex, pia em mármore sem gabinete de pia.
- 01 Área de serviço com azulejos até o teto, armários, tanque em inox com bancada em granito.
- 01 Banheiro de serviço com azulejos até o teto, sem box.
- 03 Dormitórios, todos com piso laminado, todos com armários embutidos.

Pinturas do apartamento em látex.

2.3 Do Estado de Conservação:

O apartamento encontra-se em bom estado de conservação.

2.4 Da Matrícula, do Código Cartográfico

Conf. matrícula nº 23876 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP

APARTAMENTO nº 5-A", do bloco "A", situado no 3º andar, do edifício denominado ELIZABETH, sito à rua Serra da Mantiqueira, nº 147, nesta cidade e 1º subdistrito, contendo sala de estar, três dormitórios, cozinha, banheiro, área de serviço e WC, com uma área útil de 76,68 mts², área comum de 5,30 mts², e área total de 81,98 mts², e uma parte ideal de 46,27 mts² ou 0,06958% no terreno, estando vinculado o BOX DE GARAGEM nº "5" do pavimento térreo, com uma área útil de 15,16 mts², área comum de 1,05 mts², e área total de 16,21 mts².

2.4 Do Endereço do Imóvel e Entorno

CONDOMÍNIO: Edifício Elizabeth - BAIRRO: Jardim Novo São José - CIDADE: Campinas-SP

ENDEREÇO: Rua Serra da Mantiqueira, nº 147 apto. 5 A - 3º andar-Bloco



Vista do Residencial através do Google Maps



2.5 Das Benfeitorias do Prédio - Fotos

O Edifício Elizabeth é composto por dois blocos, Bloco A e Bloco B com 03 andares, sem elevador, seis apartamentos em cada bloco, totalizando 12 apartamentos. Foi construído há quarenta e um anos. Não existe na portaria profissional para recepcionar e nem se trata de portaria digital, o que se tem é um interfone ligado diretamente a cada apartamento. Fachada com pintura látex.



2.6 Da Descrição do Entorno e do Bairro

O bairro Jardim Novo São José fica na Região Sul de Campinas, dentro do Jardim Proença tendo como vizinhos imediatos: Jardim Guarany, Jardim Baroneza, Jardim Paulistano, Jardim Primavera, Vila Marta. Fica próximo da Av Princesa do Oeste, próximo dos Estádios de Futebol Brinco de Ouro e Moisés Lucarelli, e próximo também da região central de Campinas. Veja os Bairros Vizinhos ao imóvel avaliando:



Possui transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, net e internet.

Código Cartográfico nº 3441.22.25.0413.01003 – Zoneamento: ZC2 – Zona de Centralidade 2, de média densidade habitacional com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa, média e alta incomodidade. Índice Fiscal: 246.6253 UFIC



3. METODOLOGIA ADOTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

3.1 Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel a outros no mesmo edifício, e em edifícios próximos com as mesmas características, efetuando os devidos tratamentos de homogeneização para atenuar eventuais diferenças, com base nas fotos presentes nos sites que comercializam as ofertas.

3.2 Homogeneização por fatores:

Aplicou-se o seguinte coeficiente de homogeneização:

— Fator Oferta: Em oferta: **0,90** – Vendido: **1,00**

3.3 Critérios para escolha de elementos comparativos:

Empregaram-se os seguintes critérios de escolha de elementos amostrais:

- Imóvel no **mesmo edifício** do imóvel;
(no próprio edifício do avaliando havia somente dois imóveis **à venda**);
- Imóveis em **edifício** vizinho próximo com **benfeitorias similares**;
- Imóveis em edifício com **idade construtiva** relativamente assemelhada;
(idade de conclusão das construções **entre 39 e 41 anos**);
- Imóveis sem **sacada** (como o imóvel avaliando);
- Imóveis com **uma vaga de garagem**;
- Imóveis em edifícios localizados no **entorno imediato** ao imóvel avaliando (Rua Serra da Mantiqueira, nº 221 - Edifício Serra da Mantiqueira).

Assim, realizaram-se pesquisas mercadológicas junto a Imobiliárias e a empresas atuantes, que transacionam apartamentos semelhantes ao avaliando, visando coletar elementos comparativos semelhantes, o mais possível, ao objeto desta avaliação para buscar a média praticada no mercado de venda daquele residencial

4. ELEMENTOS COMPARATIVOS E VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada amostra quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m²):

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					
CONTATO		CÓDIGO SITE SITE	OFERTA - R\$ -	Á.ÚTIL - M² -	FATORES e V UNITÁRIO (POR M²) - R\$ -
1	REDE PROVECTUM (19)98142-5825(19)97411-2203	AP282768 Edifício Elizabeth 2ºandar	355.000	76,68	4.629,62
2	PICOLLOTO (19)2138-3838(19)99576-2079	AP036808 Edifício Elizabeth 3ºandar	285.000	76,68	3.716,74
3	G2F (19) 3345-0800	AP9019 Edifício Serra da Mantiqueira	270.000	65,00	4.153,84
4	SIMBRASIL (19) 3217-8333	AP0310 Edifício Serra da Mantiqueira	265.000	68,00	3.897,05
5	SB (19) 3367-8687 (19) 99851-9801	AP0721 Edifício Serra da Mantiqueira	235.000	65,00	3.615,38
SOMATÓRIA					20.012,63
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA) → : 7					4.002,52
LIMITE INFERIOR					2.801,76
LIMITE SUPERIOR					5.203,27
FATOR OFERTA					0,90
MÉDIA ARITMÉTICA HOMOGENEIZADA SANEADA					3.602,27

Resultado dos cálculos do Valor Unitário Médio:

O valor de **R\$ 3.602,27** representa a **média aritmética homogeneizada e saneada** dos Valores Unitários de cada amostra e corresponde ao **valor unitário médio/m²** praticado no mesmo edifício do avaliando e em edifício próximo e assemelhado (Edifício Serra da Mantiqueira), incluindo uma garagem, já deduzidos desse valor os 10% por meio do fator oferta, considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor realizado.

5. VALOR DO BEM

Para se calcular o Valor do Bem, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 3.602,27**) pela **área útil** do apartamento ora avaliado (**76,68m²**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 276.222,06.

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que, no mercado atual, o **VALOR DE VENDA** do imóvel avaliando é de **R\$ 276.300,00** [duzentos e setenta e seis mil e trezentos reais].

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

Na sequência:

- **ANEXO 1:** FOTOS DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO
- **ANEXO 2:** DADOS e FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PRESENTES NOS CÁLCULOS

Campinas, 10 de maio de de 2022.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1

FOTOS do INTERIOR do IMÓVEL AVALIANDO (APTO 5-A)







ANEXO 2

- FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTOS COMPARATIVOS 1	IMOBILIÁRIA: REDE PROVECTUM	CÓDIGO SITE: AP282768
	VALOR DE VENDA: R\$ 355.000,00	ÁREA: 81,98m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-81m2-venda-RS355000-id-2503723404/ https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-81m2-venda-RS355000-id-2539913986/		
Edifício Elizabeth - 2º ANDAR		



ELEMENTO COMPARATIVO 2	IMOBILIÁRIA: PICCOLLOTO	CÓDIGO SITE: AP036808
	VALOR DE VENDA: R\$ 285.000,00	ÁREA: 81,98m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-82m2-venda-RS285000-id-2439036895/		
Edifício Elizabeth - 3º ANDAR		



ELEMENTOS COMPARATIVOS 3	IMOBILIÁRIA: G2F	CÓDIGO SITE: AP9019
	VALOR DE VENDA: R\$ 270.000,00	ÁREA: 65,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-65m2-venda-RS270000-id-2535517337/		
Edifício Serra Mantiqueira – Rua serra da Mantiqueira nº 221		



ELEMENTOS COMPARATIVOS 4	IMOBILIÁRIA: SIMBRASIL	CÓDIGO SITE: AP0310
	VALOR DE VENDA: R\$ 265.000,00	ÁREA: 68,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-68m2-venda-RS265000-id-1405715515/		
Edifício Serra da Mantiqueira – Rua Serra da Mantiqueira, nº 221		



ELEMENTOS COMPARATIVOS 5	IMOBILIÁRIA: SB	CÓDIGO SITE: AP0721
	VALOR DE VENDA: R\$ 235.000,00	ÁREA: 65,00m²
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-proenca-bairros-campinas-com-garagem-65m2-venda-RS235000-id-87234241/		
Edifício Serra da Mantiqueira – Rua Serra da Mantiqueira, nº 221		



=====