

EXM. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **10ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS, SP

Autos nº **1024658-64.2016.8.26.0114**

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

#### VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:

**R\$ 183.000,00** (Cento e oitenta e três mil reais).

**GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, nomeado por Vossa Excelência para levantar o **valor atual de venda** de imóvel – apartamento com área útil de **68m<sup>2</sup>** SEM VAGA DE GARAGEM – conforme autos do processo de Execuções de Título Extrajudicial - Obrigações que **Edifício Miguel Paschoal** move em face de **Eliste Aparecida Mori Ribas - Espólio**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho apresentar o presente Laudo de Avaliação (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, de acordo com a ABNT, BNR 14.653 e Lei 6.530/78).

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. E também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14652-1, Avaliações de Bens 14653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

Assim, venho informar a Vossa Excelência que, em 22 e 25 de fevereiro, próximo das 12 horas, estive na **Rua Benjamin Constant, 1133, Centro, Edifício Miguel Paschoal, Apartamento 41**, com o objetivo de avaliar o imóvel abaixo descrito e fotografá-lo. Não foi possível fotografá-lo internamente. Fui informado que o mesmo encontra-se fechado faz muitos anos. Tentei entrar em contato com o advogado da parte. Não foi possível pois o Executado não se manifestou no processo.

### **Sobre o imóvel: descrição, localização, estado**

**Descrição:** O imóvel avaliado, é assim descrito e caracterizado conforme matrícula 15199 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, páginas 22 a 24 do processo:

***Apartamento designado pelo nº 41 do 4º andar, do Edifício Miguel Paschoal, situado à Rua Benjamin Constant, nº 1133, nesta cidade, composto de living, dois dormitórios, cozinha, banheiro, terraço de serviço, dispensa e WC, com área útil de 68m2, descrito no Termo de Penhora de páginas 92 do processo.***

**Localização:** O imóvel encontra-se no bairro Centro, próximo à Avenida Francisco Glicério, principal Avenida de Campinas, importante avenida que interliga a outras avenidas que facilitam ao acesso a vários bairros da cidade de Campinas. A região caracterizada como região comercial e residencial, com toda a infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, internet. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais depreciativos, tais favela, usina de lixo. O imóvel está próximo ao Mercado da Rua Benjamin Constant.

**Estado:** Quanto ao estado apesar de todas as tentativas não foi possível adentrar ao imóvel. Estive no prédio conversando com moradores muito antigos. Um dos moradores mora no edifício faz 20 anos e me informou que o imóvel nunca sofreu reformas. Utilizei como parâmetros imóveis semelhantes.

### **Sobre o método e os critérios utilizados**

Para determinar o valor de venda do imóvel, utilizei o **MÉTODO DIRETO**, ou seja, estabeleci comparação entre imóveis similares, à venda, todos no mesmo condomínio. Assim, foi realizada pesquisa mercadológica local em segmentos de venda de imóveis, empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, e também com a própria portaria do prédio e em contato com proprietários, visando coletar elementos comparativos para determinar valores mais próximos de mercado. Como no edifício do imóvel em questão, foram eleitos

somente imóveis **com semelhança quanto a localização (centro), apartamentos antigos e sem vaga de garagem** e com características gerais semelhantes.

### Sobre as amostras e o cálculo do valor médio de venda por m<sup>2</sup>

A tabela que segue apresenta a apuração do valor médio de venda do imóvel por metro quadrado, calculado através da média aritmética de cada amostra eleita, feita mediante a divisão da soma do valor levantado dessas amostras pela quantidade de amostras.

Todos os imóveis utilizados como paradigmas estão **disponíveis para venda** (não encontrei amostra de imóvel recentemente vendido), portanto foram **deduzidos 10% (fator de oferta)**, conforme orienta norma, percentual este considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda. Outrossim, todos os apartamentos citados como referência não possuem **vagas de garagens** assim como o imóvel avaliando.

CONTATO	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR DE VENDA	VALOR M2
<b>PICCOLOTO IMÓVEIS</b> (19) 3232-2590	AP0729 À venda	52 m <sup>2</sup>	R\$ 198.000,00	<b>R\$ 3.807,69</b> - 10% <b>R\$ 3.426,92</b>
<b>LUPA IMÓVEIS</b> (19) 99345-9942	AP046/19 À venda	40 m <sup>2</sup>	R\$ 145.000,00	<b>R\$ 3.625,00</b> - 10% <b>R\$ 3.262,50</b>
<b>PRADO</b> (19) 3016-9779	AP00281 À venda	100 m <sup>2</sup>	R\$ 250.000,00	<b>R\$ 2.500,00</b> - 10% <b>R\$ 2.250,00</b>
<b>POROVECTUM</b> (19) 99771-0971	AP021ES À venda	80 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	<b>R\$ 2.500,00</b> - 10% <b>R\$ 2.250,00</b>
<b>IMOB. CAMPINAS</b> (19) 99704-4070	AP002 À venda	70 m <sup>2</sup>	R\$ 197.000,00	<b>R\$ 2.814,28</b> - 10% <b>R\$ 2.532,85</b>
<b>BAUER</b> (19) 3012-8675	AP00096 À venda	85 m <sup>2</sup>	R\$ 230.000,00	<b>R\$ 2.705,88</b> - 10% <b>R\$ 2.435,29</b>
<b>SOMA DOS VALORES DE METRO QUADRADO</b>				<b>R\$ 16.157,56</b>

<b>DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>	<b>: 6</b>
<b>RESULTADO CORRESPONDE AO VALOR MÉDIO POR METRO QUADRADO PARA VENDA</b>	<b>R\$ 2.692,92</b>
<b><u>SANEAMENTO:</u></b>	
Considerando-se o valor médio obtido [R\$ 2.692,92], eliminam-se os paradigmas com valor de m <sup>2</sup> <b>30% acima [R\$ 3.500,00]</b> e os com valor <b>30% abaixo [R\$ 1.885,04]</b> do valor médio obtido. Como todos os paradigmas se encontram dentro da margem, <b>não se exclui NENHUM paradigma</b> , permanecendo o valor de <b>R\$ 2.692,92</b> como valor médio do metro quadrado	

Assim, a média aritmética saneada de **R\$ 2.692,92** corresponde ao **valor médio do m<sup>2</sup>** praticado em apartamentos semelhantes e na região onde se localiza o imóvel avaliado (centro).

### Sobre o valor do imóvel

Para calcular o valor do imóvel, multiplicou-se o valor médio por metro quadrado para venda obtido (**R\$ 2.692,92**) pela metragem do imóvel avaliando (**68 m<sup>2</sup>**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 183.118,56.

Assim, com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R\$ 183.000,00** (cento e oitenta e três mil reais).

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo.

Termos em que peço deferimento,

Campinas, 26 de fevereiro de 2019.

**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259







**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE CAMPINAS**

**FORO DE CAMPINAS**

**10ª VARA CÍVEL**

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 300, ., Jardim Santana -

CEP 13089-530, Fone: (19) 3756-3623, Campinas-SP - E-mail:

campinas10cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1024658-64.2016.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**  
 Exequente: **Edifício Miguel Paschoal**  
 Executado: **Eliste Aparecida Mori Ribas - Espólio**

### CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial juntado às fls. 142/148.

Nada Mais. Campinas, 01 de março de 2019. Eu, \_\_\_\_, Larissa de Sousa Pradela, Escrevente Técnico Judiciário.