

**RV** — Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas  
vasc.com.br — [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**  
**NBR 14.653**

**Solicitante : JOSÉ ROBERTO MINGONE**

**Solicitado : Ricardo José Antunes de Vasconcellos**, CRECI 49.182, Consultor Imobiliário, Avaliador Judicial e Professor de Avaliações Imobiliárias pelo Instituto Carlos Freire [www.iccf.com.br](http://www.iccf.com.br), tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** de :

**Imóveis –**

- *Apartamento número 03, localizado no 3º andar do Edifício Vinícius de Moraes, situado à avenida Coronel Silva Telles, 290 – Cambuí - Cep 13.024-000 – nesta cidade de Campinas-SP, com 196,93 m2 de área útil, 3 suites, todas com armário, cozinha planejada, piso em madeiras e pedras nobres, hall social, living amplo, estando o mesmo, devidamente descrito e qualificado junto ao 1 Cartório de Registro de Imóveis local sob o número 81.813.*

“ *03 ( Três ) vagas de garagens, individuais, observadas as matrículas 81.814, 81.815 e 81.816 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis local.*

**VISTA AÉREA – GRANDE ADENSAMENTO DE PESSOAS E VEÍCULOS**

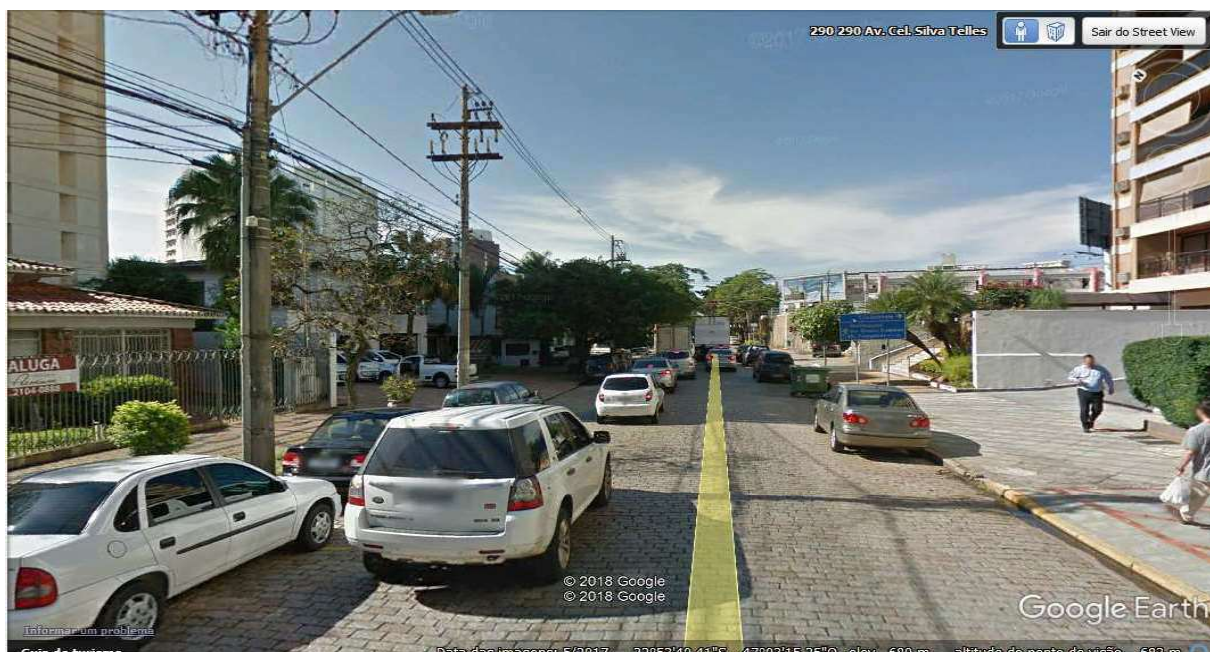
# RV

— Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas

vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)



## LOGRADOURO FRENTE AOS IMÓVEIS AVALIANDO



## FACHADA



## Vista Sacada



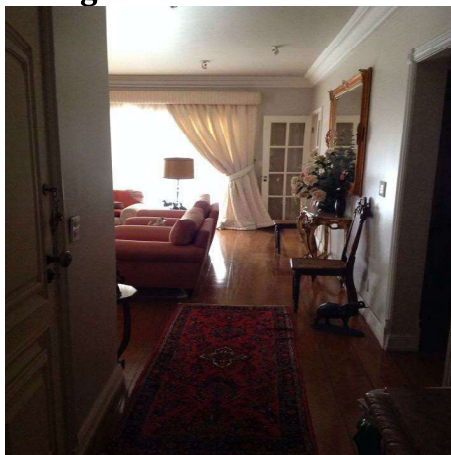
### Lustres Italianos que compõe o Imóvel avaliando



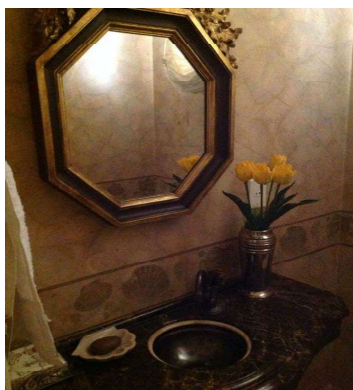
### Living



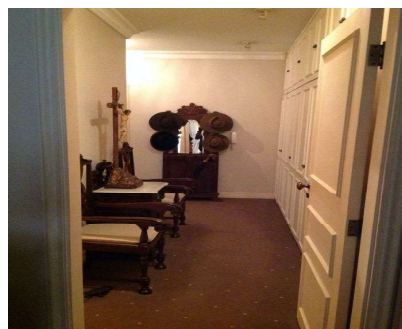
### Living outra vista - Piso em madeira



**Lavabo em revestimentos nobres**



**Acesso a suíte rico em armário**



**Cozinha planejada - Rica em armário**



## Lavabo em Pedras Nobres



*“Como demonstra, o nível de acabamento do imóvel avaliando, pode ser considerado de Alto Padrão.*

### **OBJETIVO:**

Avaliação de Valor Mercado para Venda dos imóveis abaixo descrito, obedecendo as diretrizes da NBR 14.653.

### **Critérios para uma avaliação:**

Com a finalidade de expor a posição do Perito frente a estas avaliações, faço uso desde espaço para algumas ponderações objetivas que julgo pertinente.

O presente processo espera que o perito atribua “valor de VENDA” aos imóveis descritos e apresentados neste Laudo.

**Podemos dizer que uma avaliação é a aferição de um ou vários fatores econômicos definidos em relação à propriedade avaliada, tendo como base à análise de dados relevantes bem como a época exata em que se dá.**

Uma avaliação é portando, uma opinião profissional embasada em pesquisas e análise de dados.

**Metodologia aplicável:**

**Métodos diretos:**

**Comparativo de dados de mercado:**

Este método define o valor através de comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

**Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:**

Este método se fundamenta no conjunto de custos envolvidos para reproduzir o bem imóvel avaliado baseando-se em orçamentos de materiais e na mão de obra envolvida. O valor apurado deverá ainda considerar os efeitos do desgaste físico e do obsolescimento funcional das suas benfeitorias.

**Métodos indiretos:**

**Métodos da renda:**



Utilizando-se este método, o valor do imóvel é obtido baseado na capitalização presente de sua renda líquida real ou prevista, considerando o período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada.

### **Método involutivo:**

Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico – econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante um empreendimento imobiliário hipotético compatível com aquele avaliado nas mesmas condições de mercado. A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização do empreendimento com base nos preços obtidos em pesquisa. Considera ainda todas as despesas envolvidas na transformação do terreno em unidade vendida assim como as taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

A utilização deste método pressupõe que o imóvel esteja inserido em zona de tendência mercadológica semelhante e onde o seu uso e ocupação sejam legalmente permitidos.

### **Escolha da metodologia:**

Sobrepondo-se a metodologia sugerida pela Norma NBR – 5676 e a realidade desta avaliação, concluo o que segue, de acordo com cada método:

**NBR – 14.653**

**Métodos Indiretos:**

**Comparativo de dados de Mercado:**

Este método pressupõe a existência de elementos estatisticamente representativos para se concluir a avaliação. O que se procura, portanto, são transações imobiliárias que se possam ser consideradas equivalentes à do objeto desta avaliação.

Trata-se de definir o valor real de um prédio, quer seja para venda ou locação. Os dados que se podem ser obtido no mercado, em quantidades estatisticamente aceitáveis, se referem a células ou unidades de prédios.

Como cita a NBR5676 em seu item 3.13 denominado “Imóvel de referência”;  
“Aqueles identificados em pesquisa e que, pela semelhança de características com o imóvel avaliando, servem de base à avaliação”.

**Comparativo de custo de reprodução de benfeitorias:**

Ainda que ao valor obtido pela utilização deste método se acrescente um fator referente à vantagem da coisa feita, estaríamos desconsiderando o valor de mercado que o imóvel pode acumular pelas características únicas na região, quando este fator for avaliado do ponto de vista do consumidor em potencial.

**Métodos indiretos:**

**Método da renda:**

Este método avalia o imóvel com base na capitalização presente da sua renda líquida real ou prevista.

**Método involutivo:**

A utilização deste método apresenta os mesmo obstáculos oferecidos por aqueles que exigem a obtenção de dados fidedignos no mercado imobiliário.

**Elementos Comparativos :**

1 - R\$ 12.000,00 m2

Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Campinas > Cambuí

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 100 m<sup>2</sup> por R\$ 1.200.000**

Cambuí, Campinas - SP COD. AP235968



1 de 10

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA	R\$ 1.200.000
ALUGUEL	R\$ 4.500 / Mês
CONDOMÍNIO	R\$ 1.150
VALOR COM CONDOMÍNIO	R\$ 5.650 / Mês
TIPO DE IMÓVEL	Apartamento
ÁREA	100m <sup>2</sup> (R\$ 12.000/m <sup>2</sup> )
	2 quartos (sendo 2 suítes)
	3 banheiros
	2 vagas

**Elemento Comparativo 2 - R\$ 7.948,00 m2**

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 195 m<sup>2</sup> por R\$ 1.550.000

Cambuí, Campinas - SP COD. AP036857



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 1.550.000**

CONDOMÍNIO  
 R\$ 1.200

IPTU  
 R\$ 2.100

TIPO DE IMÓVEL  
 Apartamento

ÁREA  
**195m<sup>2</sup>** (R\$ 7.948/m<sup>2</sup>)

4 quartos (sendo 3 suítes)

5 banheiros

4 vagas

**Elemento 3 - R\$ 11.445,00 m2**

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS  
 Viva Real > Venda > SP > Apartamentos à venda em Campinas > Cambuí

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 83 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000

Cambuí, Campinas - SP COD. AP244473



PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 950.000**

CONDOMÍNIO  
 R\$ 800

IPTU  
 R\$ 230

TIPO DE IMÓVEL  
 Apartamento

ÁREA  
**83m<sup>2</sup>** (R\$ 11.445/m<sup>2</sup>)

3 quartos (sendo 1 suíte)

2 banheiros

2 vagas

**Elemento 04 - R\$ 9.880.00 m2**

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 84 m² por R\$ 830.000**  
 Rua Barão de Ataliba - Cambui, Campinas - SP COD. AP1761



1 de 28

- PREÇO DE COMPRA  
**R\$ 830.000**
- CONDOMÍNIO  
R\$ 780
- IFTU  
R\$ 2.400
- TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento
- ÁREA  
84m² (R\$ 9.880/m²)
- 2 quartos (sendo 1 suite)
- 2 banheiros
- 2 vagas

**BOXES DE GARAGENS- HOMOGENEIZANDO**

- (a) Prédio comercial localizado na Av. Barão de Itapura  
**Edifício Montpellier** - Next Soluções Imobiliárias

*Valor de garagem negociado: R\$ 52.000,00*

# RV

— Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas  
vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)



(b) Prédio comercial localizado na Av. Barão de Itapura  
**Empire Center** – Grupo Invest



Valor de garagem negociado: R\$ 50.000,00

- (c) Prédio residencial localizado no mesmo bairro – Rua paralela/quadra de baixo  
**Edifício Vitrine** - ACS Desenvolvimento Imobiliário



Valor de garagem negociado: R\$ 40.000,00

- *Acrescimento 20% (diferença para comercial): Considerar R\$ 48.000,00*

- (d) Prédio residencial localizado no bairro Taquaral (bairros contínuos)  
**Edifício Vox** – Imobiliária Lopes



Valor de garagem negociado: R\$ 37.000,00

- *Acrescimento 20% (diferença para comercial): Considerar R\$ 44.400,00*
  - (e) Prédio residencial localizado no bairro Taquaral (bairros contínuos)  
Residencial Parque Taquaral – Imobiliária Lopes



Valor de garagem negociado: R\$ 40.000,00

- *Acrescimento 20% (diferença para comercial): Considerar R\$ 48.000,00*

- (f) Prédio residencial localizado no bairro Cambuí (bairros contínuos)  
**Edifício Max Haus** – Vendas direta – corretor Walter Carvalho Junior





Valor de garagem negociado: R\$ 45.000,00

- *Acrescimento 20% (diferença para comercial): Considerar R\$ 54.000,00*

## CONCLUSÃO :

A média aferida por m<sup>2</sup> dos apartamentos acima para efeito de homogeneização é de **R\$ 10.318,25**

Sobre a área útil, vou desidratar em 20% pelo fator depreciação e 20% sobre os valores dos boxes de garagens, ficando assim, só para a unidade autônoma, o valor de R\$ 6.190,95 x 196,93 m<sup>2</sup>, perfazendo sem garagens:

**" R\$ 1.219.183,78 "**

Foram coletadas informações dos grandes Portais e Imobiliárias na cidade de Campinas-SP, bem como no local.

Como se observa, os valores praticados na venda individual de cada vaga, orbita entre 10% à 20% do valor do imóvel.

Mercadologicamente, o que se considera para precificar um Box de garagem é principalmente déficit de garagens / estacionamento no local.

O endereço onde estão localizados os boxes de garagens, leia-se Rua Coronel Silva Teles, é o epicentro do cambuí.

É sabido também que o deficit de garagens no local é muito grande, sendo esse, um gatilho para se pressurizar o valor de um Box.

Sendo assim, esse expert conseguiu homogeneizar boxes de garagens comercializados no Cambuí e Taquaral, tomando como base o valor da Unidade autônoma avaliada pelo **R\$ 1.219.183,78** ( hum milhão, duzentos e dezenove mil reais, arredondados em milhar), valor esse que compartilho e, pegando um percentual médio de 10% para se aplicar (...)

---

### **Valor Sugerido para Venda de cada boxe de Garagem é de**

**"R\$ " R\$ 1.219.183,78" x 10% x 3 boxes, perfaz:**

**R\$ 365.775,13 + R\$ 1.219.183,78**

---

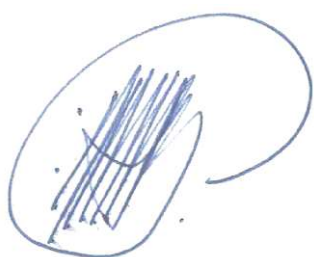
Nesta seara, pelo padrão construtivo e acabamento do imóvel avaliando, desidratando seus valores pelo fator tempo de construção, e fatiando o que é Unidade Autônoma dos boxes de garagens, concluo:

O valor de venda para os imóveis nesta data é de :

**RV** — Desenvolvimento Imobiliário & Avaliações Certificadas  
vasc.com.br – [rick@vasc.com.br](mailto:rick@vasc.com.br)

**R\$ 1.584.938,91 (Hum milhão, quinhentos e oitenta e quatro mil reais, arredondados em milhar)**

Laudo elaborado em outubro de 2.018



Ricardo de Vasconcellos

Perito Avaliador Judicial Cível Estadual e Cível Federal