



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

689

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo nº: 0007254-91.1991.8.26.0114
Classe - Assunto Procedimento Comum - Responsabilidade Civil
Requerente: Laudelino Vinhático de Carvalho e outros
Requerido: Horticultura Nipo Bandeirante Ltda e outro

114 F048.19.00051101-5 046519 1710 038

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Casa na Rua Doutor Hermas Braga

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088- 648
Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / 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 MAIO DE 2019
R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco 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 à Execução por Responsabilidade Civil. 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 Cível.



“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, encaminhamos e-mail aos procuradores das partes informando a data e horário da vistoria.

DA VISTORIA

Na data de 26 de abril de 2019, 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 presente avaliação do imóvel.

Entretanto, não houve comparecimento das partes, sendo assim impossibilitado o acesso ao imóvel.

Contudo, com o receio da possibilidade de delonga por interesse da parte e o prazo decorrendo, entendeu pertinente efetuar a avaliação da forma “indireta de vistoria”. Logicamente, esta conclusão só foi possível graças ao conhecimento deste Expert na região do imóvel, na avaliação efetuada sobre o padrão construtivo externo e quantidade suficiente de imóveis semelhantes para comparação. Este procedimento já foi adotado anteriormente, sendo estes casos isolados e de exceção, orientado e garantido por este Juízo.

Desta forma, foi efetuada a avaliação direta, legitimada na NBR 14653 que é a norma brasileira que define as diretrizes para avaliações de bens. Em adjacente, considerando o conhecimento deste perito sobre a região do imóvel avaliando, foi efetuada a homogeneização com imóveis com as mesmas características de localidade e perfil econômico.

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 – Índice residencial venda – Publicado 03/04/2019.

Índice FipeZap aponta estabilidade do preço de venda residencial em março (+0,02%)

Preço de venda de imóveis residenciais encerra primeiro trimestre com alta de 0,24%, variação inferior à inflação no período

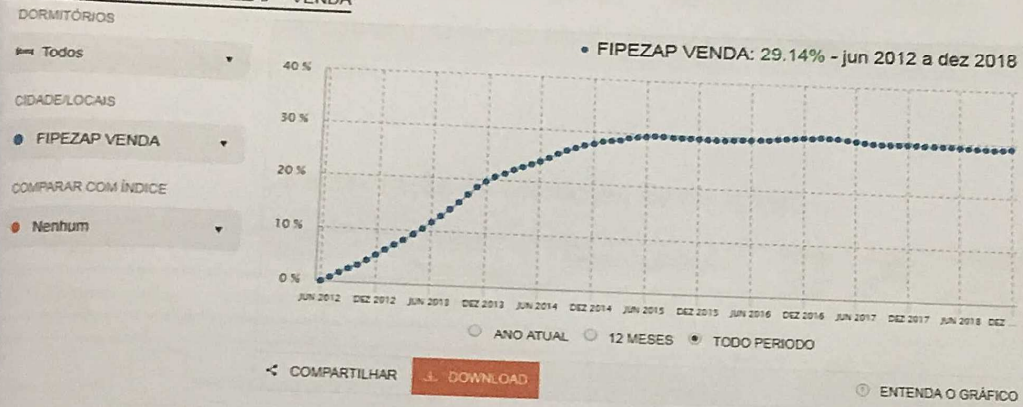
- Análise do último mês: em desaceleração, o Índice FipeZap encerrou o mês de março de 2019 com variação de +0,02% no preço de vendas de imóveis residenciais, após avançar 0,13%, em janeiro, e 0,08%, em fevereiro. O percentual observado é inferior à inflação esperada de +0,53% para o mês (IPCA/IBGE), segundo informações do último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Com base nessa expectativa, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerraria o mês com queda real de 0,50%. Individualmente, considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Manaus foi a cidade que apresentou a maior elevação de preço (+1,45%), contrastando com João Pessoa, cidade que registrou o novamente o maior recuo no preço de venda de imóveis residenciais (-1,66%).
- Balaço parcial de 2019: ao final do primeiro trimestre, o Índice FipeZap acumula ligeira alta nominal de 0,24%, variação inferior à inflação esperada para o período (+1,29%). A comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação ao consumidor impõe ao preço médio de venda de imóveis residenciais uma queda real de 1,04% nos três primeiros meses do ano.
- Análise dos últimos 12 meses: nesse horizonte de análise, o Índice FipeZap acumula ligeiro avanço nominal (+0,11%), resultado que mantém o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais próximo da estabilidade no período. Como a inflação acumulada nos últimos 12 meses é de 4,35%, segundo o IPCA (IBGE)*, a variação real do Índice FipeZap no período aponta queda de 4,06% no preço médio. Considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Goiânia apresentou o maior aumento nominal do período (+4,62%) – sendo, inclusive, a única capital a superar a inflação acumulada em 12 meses. Por outro lado, Maceió se manteve, entre as capitais



monitoradas, como a cidade com maior recuo no preço médio nos 12 meses encerrados em março (-4,99%).

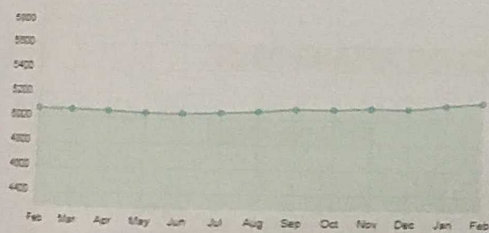
■ Preço médio de venda residencial: em março de 2019, o preço médio de venda de imóveis residenciais foi de R\$ 7.176/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. O município do Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.474/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.880/m²) e Brasília (R\$ 7.169/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.038/m²), Goiânia (R\$ 4.267/m²) e João Pessoa (R\$ 4.501/m²).

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP - VENDA



<https://www.agenteimovel.com.br/imoveis/a-venda/sp/campinas/#statistics>

Preços de imóveis por m² em Campinas



Preço médio anunciado: R\$ 582.511 ↓ R\$ -53.770 (-9.24%)

Preço metro quadrado: R\$ 5.099 ↓ R\$ -210.940 (-41.37%)

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Campinas no mês de Dezembro 2019, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -2 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 95.141 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Essa evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.099. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -53.770.

	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Feb
Nº Quartos													
Nº de imóveis	8.251	8.545	+0.29%	8.509	8.461	8.532							
1	31.918	32.025	+1.54%	32.013	32.958	32.944							
2	48.323	5.234	+1.20%	5.219	5.189	5.140							
3	10.297	5.016	+2.89%	4.947	4.958	4.976							
4+	2.357	4.375	+9.19%	4.162	4.359	4.012							
Total	102.272	5.133	+1.80%	5.122	5.101	5.067							

Bairro	Alteração Mensal	PreçoM ²	Preço médio
Fazenda São Quirino	-2.41%	R\$ 9.381	R\$ 1.414.158
Jardim Madalena	-5.91%	R\$ 9.888	R\$ 1.834.487
Jardim Belo Horizonte	+0.93%	R\$ 9.381	R\$ 944.271
Loteamento Mont Blanc Residence	-2.04%	R\$ 8.185	R\$ 3.535.988
Loteamento Residencial Via Bela	-0.91%	R\$ 7.988	R\$ 1.088.285
Residencial Parque das Araucárias	%	R\$ 7.925	R\$ 3.722.280
Cambuí	-0.85%	R\$ 7.611	R\$ 1.059.189
Parque das Flores	-2.13%	R\$ 7.183	R\$ 983.688
Alphaville Dom Pedro	+0.14%	R\$ 6.983	R\$ 2.828.793
Fazenda Santa Cândida	-5.26%	R\$ 6.829	R\$ 894.732
Taquaral	-0.22%	R\$ 6.777	R\$ 778.831
Vila Brândia	-0.29%	R\$ 6.781	R\$ 928.592



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	Uso Predominante:	RESID. UNIFAMILIAR	Padrão Construt. Predominante:	NORMAL/MÉDIO
Nível Socioeconômico:	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 DO LOGRADOURO

Leve declive.

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no Bairro Vila São Bernardo (conforme IPTU), situado na região sul da cidade de Campinas. As principais vias de acesso ao imóvel para quem parte do centro são a Avenida João Jorge e a Avenida Amoreiras.

Ambas em boas situações de uso.



O IMÓVEL

Casa plana, situada na Rua Doutor Alves do Banho, nº 220, Bairro Vila São Bernardo, Campinas/SP. Matrícula 26.570 do 3º Cartório de Registro de Imóveis 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 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² 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.^[16] 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 Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que



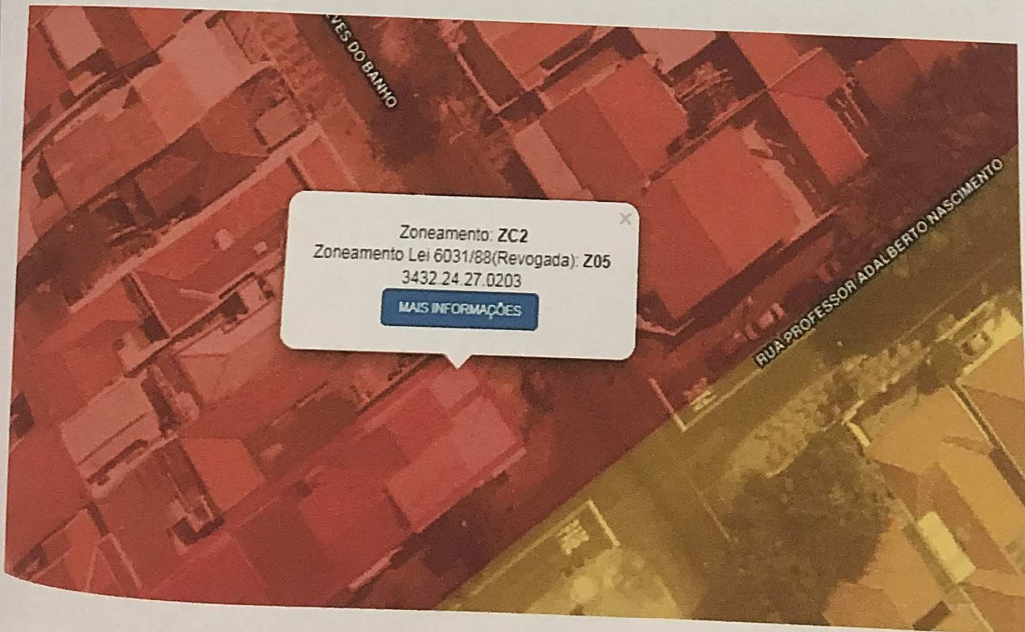
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

Como não foi permitido o acesso ao imóvel, este perito opta por utilizar o tamanho e padrão construtivo, multiplicado pelo preço médio da região (até mesma rua) e depreciado pela idade de construção.

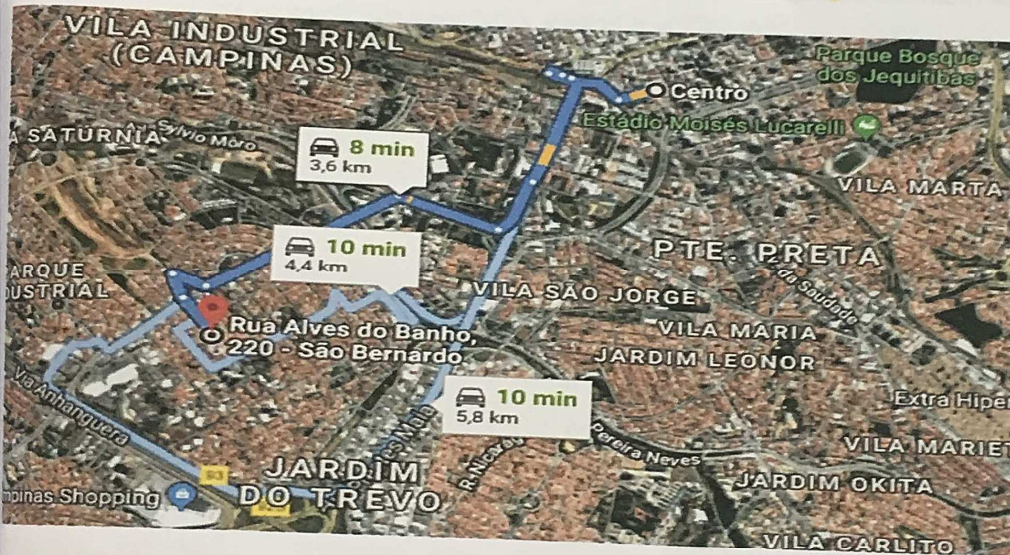
Outras características do imóvel e sua localidade:

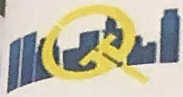
- Casa de 236,86m² de área privativa (conforme IPTU)
- Área do terreno 359m²
- Matrícula 26.570 do 3º CRI.
- Ano de término da construção: 1919 (conforme IPTU)
- Idade aparente 60 anos
- Estado de conservação do imóvel: necessitando de reparos importantes
- Área externa apresenta manutenção regular
- Imóvel de esquina
- Possui vagas de garagem
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo as principais vias de acesso ao centro da cidade
- Próximo as principais vias de acesso a Rodovia Anhanguera
- Região atendida por benfeitorias urbanas
- Aproximadamente a 4 km do ponto central de Campinas
- Zoneamento ZC2





Vista aérea do imóvel por meio do google maps:





Segue fotos do imóvel



Imagem da rua



Visão ampla da rua



Visão frontal da casa

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648
(19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

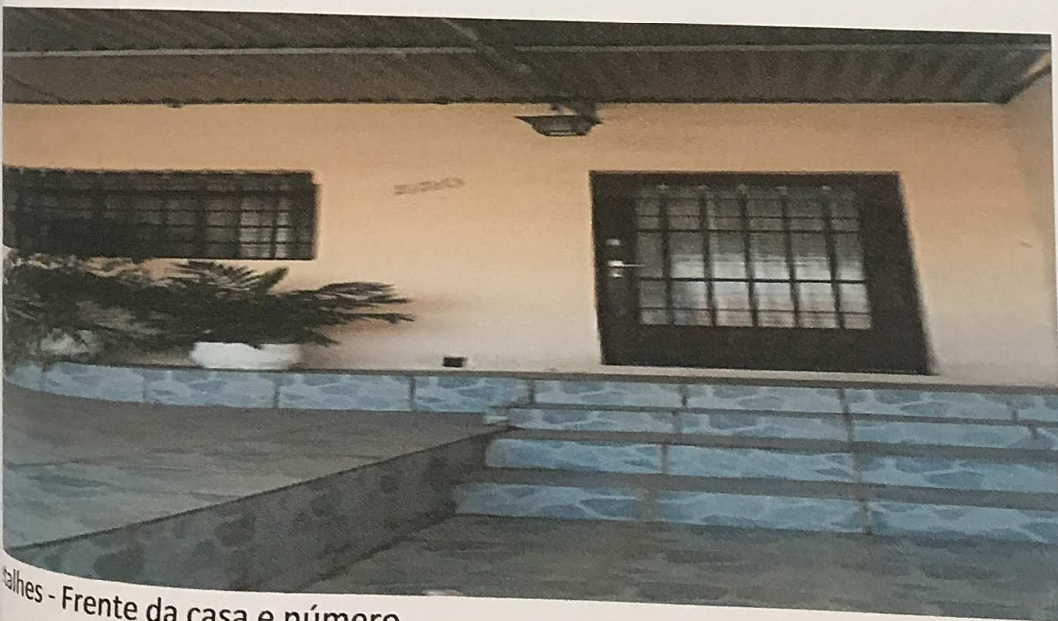
CRECI-F: 133201



Visão ampla - Frente da casa



Indicação da rua



Detalhes - Frente da casa e número

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648

(19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201

**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)

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648
(19) 90397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI-F: 133201



- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

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 descritos 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.
- **Fator de esquina ou frentes múltiplas (Fe):** Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo, portanto mais valorizados.

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.



de busca



ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

imoveweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-sao-bernardo-2941869936.html

imoveweb

Venda **R\$ 500.000**
 Simular financiamento
 IPTU R\$ 600

Mensagem ao anunciante

Olá, vi este imóvel no Imoveweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Email: Digite seu e-mail

Nome: Digite seu nome Telefone: Digite seu telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

As enviar, você está aceitando os Termos e condições

Rede Provetum
 19-31 Ver o telefone
 Atendimento Online

Imprimir Denunciar anúncio

Valor de venda: R\$ 500.000,00
 Valor de venda do m²: R\$ 1.851,00
 Imobiliária: Provetum Imóveis

(b) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS




Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - São Bernardo - Avenida Rio de Janeiro

Casa com 2 Quartos à Venda, 154 m² por R\$ 330.000 COD. CA005478

Avenida Rio de Janeiro, 551 - São Bernardo, Campinas - SP VER NO MAPA

154m² 2 quartos 1 banheiro 5 vagas

Valor de venda: R\$330.000,00
 Valor de venda do m²: R\$2.142,00
 Imobiliária: Vila Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

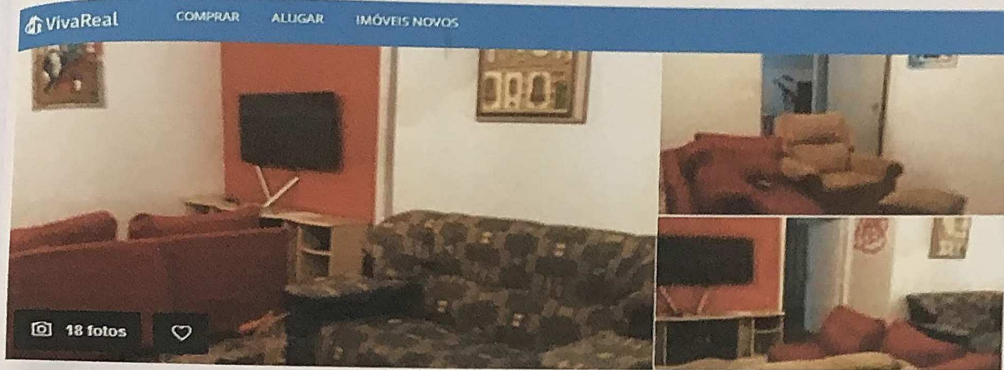
CRECI-F: 133201

Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana - Campinas - SP CEP 13088-648

(19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



(c) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · São Bernardo

Casa com 3 Quartos à Venda, 163 m² por R\$ 350.000

COD. CA02275

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

163m²

3 quartos

1 banheiro
1 suíte

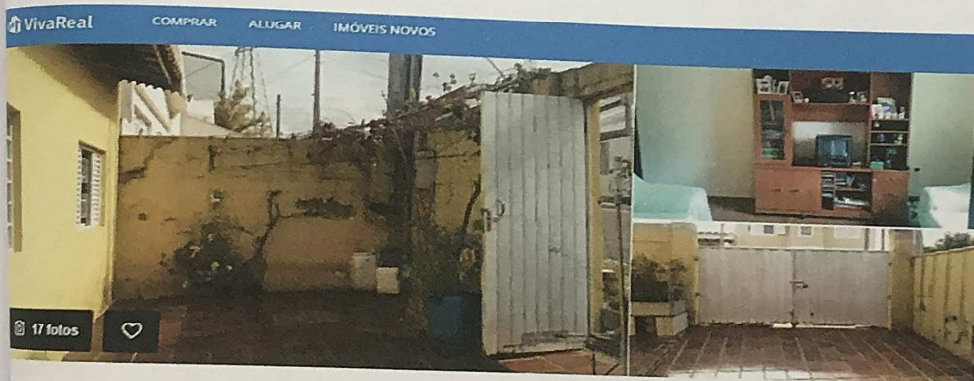
3 vagas

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 2.147,00

Imobiliária: Elite Campinas Imóveis

(d) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · São Bernardo

Casa com 2 Quartos à Venda, 182 m² por R\$ 350.000

COD. CA4226

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

182m²

2 quartos

2 banheiros
1 suíte

3 vagas

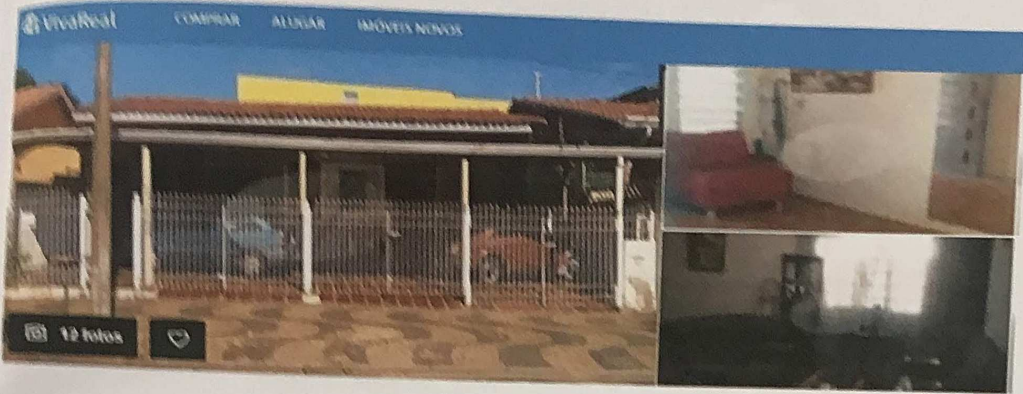
Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 1.923,00

Imobiliária: Pérola Imóveis



(e) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - São Bernardo

Casa com 3 Quartos à Venda, 160 m² por R\$ 350.000

COB. CA205125
São Bernardo, Campinas - SP VER NO MAPA

160m²

3 quartos

3 banheiros
1 suíte

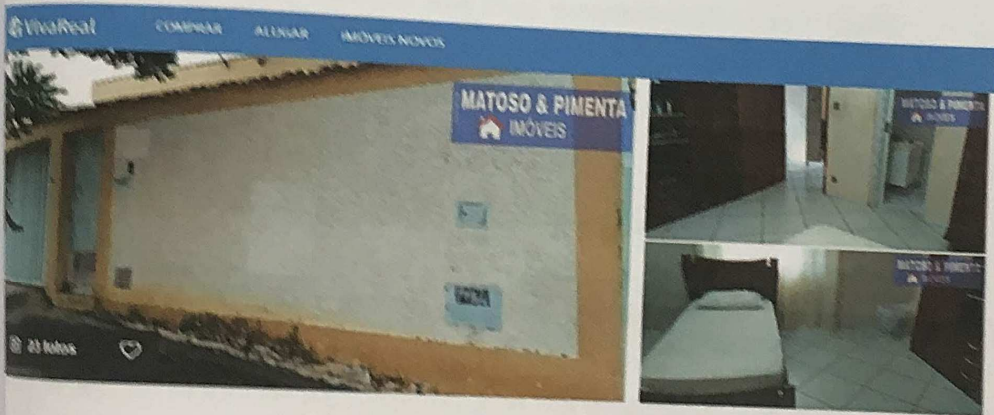
3 vagas

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$2.187,00

Imobiliária: Provectum

(f) Casa localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em Campinas - São Bernardo

Casa com 3 Quartos à Venda, 180 m² por R\$ 350.000

COB. CA2052
São Bernardo, Campinas - SP VER NO MAPA

180m²

3 quartos

2 banheiros
1 suíte

3 vagas

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor de venda do m²: R\$1.944,00

Imobiliária: Matoso e Pimenta imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fq	Fe	Fi	Final
Imóvel 1	R\$ 1.851,00	0,9	1	1	0,95	1,15	0,9	R\$ 1.638,00
Imóvel 2	R\$ 2.142,00	0,9	1	1	1	1,15	1	R\$ 2.216,97
Imóvel 3	R\$ 2.147,00	0,9	1	1	0,9	1,15	0,9	R\$ 1.799,94
Imóvel 4	R\$ 1.923,00	0,9	1	1	1	1,15	0,9	R\$ 1.791,27
Imóvel 5	R\$ 2.187,00	0,9	1	0,95	0,9	1,15	0,9	R\$ 1.741,80
Imóvel 6	R\$ 1.944,00	0,9	1	1	1,1	1,15	0,95	R\$ 2.102,58
Média do m ²	R\$ 2.032,33	0,90	1,00	0,99	0,98	1,15	0,93	R\$ 1.881,25

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).

Média simples → R\$ 1.881,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 2.257,00

Menor que 20% → R\$ 1.505,00

Assim todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança.

Média Saneada → R\$ 1.881,00

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado na média de **R\$ 1.881,00 (um mil oitocentos e oitenta e um reais)** valor do m².

Portanto, o cálculo fica representado: **236,86m² x R\$ 1.881,00 (um mil oitocentos e oitenta e um reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar de **R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco 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.

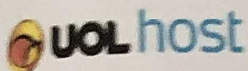
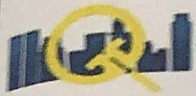
Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, para a data atual, corresponde a **R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte páginas numeradas e um anexo com o e-mail enviado as partes (pág. 21).

Sem mais.

Campinas, 03 de maio de 2019.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



Vistoria/avaliação

De: Gustavo Guedes

Para: ricardobonetti@uol.com.br, iriamaraladv@hotmail.com

Cópia:

Cópia oculta:

Assunto: Vistoria/avaliação

Enviada em: 23/04/2019 | 16:26

Recebida em: 23/04/2019 | 16:26

Boa tarde!

Prezados

comunico que a vistoria no imóvel objeto da lide indicada abaixo ocorrerá na próxima sexta-feira, dia 26/04, as 15h30.

Processo Físico nº: 0007254-91.1991.8.26.0114

Classe – Assunto: Procedimento Comum - Responsabilidade Civil

Requerente: Laudelino Vinhático de Carvalho e outros

Requerido: Horticultura Nipo Bandeirante Ltda e outro

Favor acusar recebimento deste e-mail.

at.

Gustavo Guedes

Fone: (19) 98397-1775

Rua Comandante Ataliba E. Vieira, 670 - Sala 12 - Santana

Campinas - SP CEP 13088-648

www.guedesavaliacoes.com.br

Esta mensagem contém informação confidencial, sujeita ao privilégio de comunicação cliente/consultor. Qualquer outra utilização é estritamente proibida. Na hipótese de recebê-la por equívoco, por gentileza apague-a imediatamente e contate-me.
This message may contain confidential information and is intended for the sole use of its recipient. Any other use is strictly prohibited. If you have received this message by mistake, please erase it and contact us as soon as possible.