

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

Autos nº **1017312-33.2014.8.26.0114**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:**

→ **R\$ 173.249,62**

(Cento e setenta e três mil, duzentos e quarenta e nove reais e sessenta e dois centavos).

**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 **43,50m<sup>2</sup>** **COM** vaga de garagem – conforme autos do processo de Execuções de Título Extrajudicial – Obrigações – que o Exequente **Condomínio Residencial São Gabriel** move em face da Executada **Maria do Carmo Ginez**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho apresentar o presente Laudo de Avaliação (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme 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 18 e 19 de março, próximo das 13 horas, estive na **Avenida Engenheiro Francisco de Paula Souza, 3007, Jardim São Gabriel, Campinas, SP**, com o objetivo de avaliar o imóvel abaixo descrito e fotografá-lo.

## Sobre o imóvel: descrição, localização, estado

**Descrição:** O imóvel avaliado, é assim descrito e caracterizado conforme matrícula 90799 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, páginas 40 do processo:

*Apartamento sob o nº 03 do andar térreo, Bloco 03, do Conjunto Habitacional São Gabriel, situado à Av. Engenheiro Antonio Francisco de Paula Souza nº 3007, composto de sala, dois dormitórios, circulação, cozinha, área de serviço e banheiro social. Com área de 43,50m<sup>2</sup>. Com uma vaga de garagem.*

**Localização:** O imóvel encontra-se no bairro **Jardim São Gabriel**, na **Avenida Engenheiro Antonio Francisco de Paula Souza**, importante avenida que interligada Campinas e a cidade de Valinhos e a outras avenidas que facilitam ao acesso a vários bairros da cidade de Campinas e a Rodovias. A região é 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.

**Estado:** O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. Um dos dormitórios foi revertido para ampliação da sala de estar/jantar. No dormitório possui armário embutido, Gabinete de pia no banheiro social e armários embutidos na cozinha. O piso do imóvel é todo em ardósia. A cozinha e o banheiro possuem azulejo até o teto. O banheiro possui box blindex. As paredes estão com pinturas látex.

### 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** e com a **mesma metragem**. Assim, foi realizada pesquisa mercadológica local em segmentos de venda de imóveis, junto a empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, e junto à própria portaria do prédio, em contato com proprietários, visando coletar elementos comparativos para determinar valores mais próximos de mercado. Todos os elementos comparativos possuem **uma vaga de garagem**.

### 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 unitário (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, a eles aplicou-se o **fator de oferta**, ou seja, **deduziu-se 10%**, percentual este considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda. Outrossim, todos os apartamentos citados como referência possuem **uma vaga de garagem**, assim como o imóvel avaliando.

	FONTE	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR DE VENDA	VALOR M <sup>2</sup>
1	<b>ZÊLO</b> (19) 3736-3377	AP005349 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 165.000,00	<b>R\$ 3.793,10</b> - 10% <b>R\$ 3.413,79</b>
2	<b>ZÊLO</b> (19) 3736-3377	AP005327 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 230.000,00	<b>R\$ 5.287,35</b> - 10% <b>R\$ 4.758,62</b>
3	<b>ZÊLO</b> (19) 3736-3377	AP008637 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	<b>R\$ 4.597,70</b> - 10% <b>R\$ 4.137,93</b>
4	<b>RUMO</b> (19) 3794-1900	AP002189 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	<b>R\$ 4.597,70</b> - 10% <b>R\$ 4.137,93</b>
5	<b>PÉROLA</b> (19) 3794-1900	AP5155 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 175.000,00	<b>R\$ 4.022,98</b> - 10% <b>R\$ 3.620,68</b>
6	<b>PÉROLA</b> (19) 3794-1900	AP5040 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 210.000,00	<b>R\$ 4.827,58</b> - 10% <b>R\$ 4.344,82</b>
7	<b>PÉROLA</b> (19) 3794-1900	AP4635 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 180.000,00	<b>R\$ 4.137,93</b> - 10% <b>R\$ 3.724,13</b>
8	<b>ALVARENGA</b> (19) 3295-5858	AP238 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	<b>R\$ 4.597,70</b> - 10% <b>R\$ 4.137,93</b>
9	<b>KSA</b> (19) 3342-5811	AP0361 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 185.000,00	<b>R\$ 4.252,87</b> - 10% <b>R\$ 3.827,58</b>
10	<b>D. LANGE</b> (19) 2512-4747	AP17217 À venda	43,50 m <sup>2</sup>	R\$ 180.000,00	<b>R\$ 4.137,93</b> - 10% <b>R\$ 3.724,13</b>
<b>SOMA DOS VALORES DE METRO QUADRADO</b>					<b>R\$ 39.827,54</b>
<b>DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>					<b>: 10</b>
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE VENDA (m<sup>2</sup>)</b>					<b>R\$ 3.982,75</b>
<b><u>SANEAMENTO:</u></b>					
Considerando-se o valor médio obtido [ <b>R\$ 3.982,75</b> ], eliminam-se os paradigmas com valor de m <sup>2</sup> <b>30% acima [R\$ 5.177,57]</b> e os com valor <b>30% abaixo [R\$ 2.787,92]</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\$ 3.982,75</b> como valor médio do metro quadrado					

Assim, a média aritmética saneada de **R\$ 3.982,75** corresponde ao **valor médio do m<sup>2</sup>** praticado em apartamentos semelhantes no mesmo Condomínio Residencial.

## Sobre o valor do imóvel

Para calcular o valor do imóvel, multiplicou-se o valor unitário médio obtido (**R\$ 3.982,75**) pela metragem do imóvel avaliando (**43,50m<sup>2</sup>**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 173.249,62.

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\$ 173.249,62** (Cento e setenta e três mil, duzentos e quarenta e nove reais e sessenta e dois centavos).

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo.

Termos em que peço deferimento,

Campinas, 19 de março de 2019.



**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259











