

RENATO BRAMBILLA
Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

730

0904/07

**LAUDO PERICIAL
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

114 FCRS.19.00043278-3 150419 1601 202

114 FCRS.19.00043278-3 150419 1601 202

Processo n°: 0025006-17.2007.8.26.0114/01

Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Obrigações

Requerente: ELIANA ELISA LOPES

Requerido: EMPREENDEDORA MESTRA ENGENHARIA LTDA.

Renato Brambilla

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI: 133682-F - 2ª Região (Brasil) / CNAI: 11073

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla@creci.com.br

Rua Riachuelo, n° 542 - Centro - Campinas/SP - CEP: 13015-320

Fone: +55 19 9 9773-6659 - E-mail: brambilla@creci.org.br

- Pág. 1 -

Sumário

1 - Identificação da Solicitante.....	04
2 - Finalidade do PTAM.....	04
3 - Identificação e Caracterização do Imóvel.....	04
3.1 - Localização e Data de Vistoria do Imóvel.....	04
3.2 - Situação do Imóvel.....	04
3.3 - Dados do título de Propriedade.....	05
3.4 - Dimensões do Imóvel.....	05
3.5 - Caracterização do Entorno.....	05
3.6 - Identificação do Imóvel Avaliando.....	05
4 - Metodologia Utilizada.....	06
5 - Pesquisa das Amostras.....	07
5.1 - Identificação das Amostras.....	07
5.2 - Homogeneização das Amostras.....	10
6 - Determinação do Valor Final.....	11
7 - Enceramento.....	12
7.1 - Conclusão do PTAM.....	12
8 - Anexos.....	13
8.1 - Cópia da Matrícula e IPTU.....	14
8.2 - Foto do Imóvel Avaliando (exterior).....	20
8.3 - Foto do Imóvel Avaliando (interior).....	21
8.3.1 - Apartamento 13.....	22
8.3.2 - Apartamento 14.....	25
8.3.3 - Área Comum/Lazer do Condomínio.....	28
8.4 - Croqui de Localização.....	29
9 - Currículo do Corretor.....	30

1. Identificação da Solicitante

Determinação Judicial – 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

2. Finalidade do PTAM

A finalidade de o presente parecer é estabelecer a determinação do valor de mercado dos imóveis, para fins judiciais.

3. Identificação e Caracterização do Imóvel

3.1. Localização e Data de Vistoria do Imóvel

Os dois apartamentos se encontram localizados na Rua José Toledo de Oliveira, 41 – Bloco A, Condomínio Residencial Alto do Cosmos no bairro Residencial Cosmos, na cidade de Campinas-SP.

O apartamento n° 13 - Vistoria realizada no dia 28 de março de 2019, estando além do signatário o Advogado da requerente, doutor Idalvo, o síndico do condomínio, sr. Saulo e o Chaveiro, o sr. Renato, responsável pelo arrombamento/abertura do imóvel. O mesmo encontra-se desocupado.

O apartamento n° 14 - Vistoria realizada no dia 15 de março de 2019, estando além do signatário, o síndico do condomínio, sr. Saulo e o inquilino no imóvel, sr. Isaac. O imóvel encontra-se ocupado.

3.2. Situação do Imóvel

O apartamento n° 13 é composto, dois dormitórios, banheiro social, cozinha com área de serviço e sala. O mesmo encontra-se em estado semelhante àquele de quando entregue pela construtora no contra piso em todas as áreas do apartamento, necessitando de pintura e melhorias.

O apartamento n° 14 é composto, dois dormitórios, banheiro social, cozinha com área de serviço e sala. O mesmo encontra-se em bom estado de conservação necessitando de apenas de reparos simples, com piso cerâmico em toda a extensão do imóvel e pintura nova.

Ademais, os imóveis possuem uma vaga de garagem coberta.

O Condomínio possui área comum, onde está localizado um pequeno playground e salão de festas com churrasqueira.

Relatório Fotográfico em Anexo.

3.3. Dados do título de Propriedade

Apartamento n° 13 – Matrícula n° 231.391 do Terceiro registro de imóveis da Comarca de Campinas/SP, em Anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 3343.62.99.0001.01003, em anexo.

Apartamento n° 14 – Matrícula n° 231.392 do Terceiro registro de imóveis da Comarca de Campinas/SP, em Anexo.

Código Cartográfico do IPTU n° 3343.62.99.0001.01004, em anexo.

3.4. Dimensões do Imóvel

Os dois imóveis avaliando possuem 47,4875 m² de área privativa e 6,4383 m² de área comum. No total, a área construída é de 53,9260 m², conforme documento oficial (matrícula).

3.5. Caracterização do Entorno

Os apartamentos residenciais estão localizados dentro do Condomínio Residencial Alto do Cosmos que por sua vez está situado no bairro Residencial Cosmos, Distrito do Campo Grande, região Norte da cidade de Campinas/SP, em local de pequeno movimento comercial e de classe baixa. Nas redondezas, encontram-se a Escola Estadual Prof. Elcio Antonio Selmi, a Nave Mãe José Bonifácio Coutinho Nogueira, alguns comércios como, mercearias padaria, igreja, academia, pequenos estabelecimentos locais e diversos condomínios residências. Em via próxima consta fácil acesso à Avenida John Boyd Dunlop. Região com total infraestrutura necessária (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo e transporte coletivo). Croqui de Localização em Anexo.

3.6. Identificação dos Imóveis Avaliando

Endereço: Rua José Toledo de Oliveira, n° 41 – Bloco A – **Apartamento 13**,
Condomínio Residencial Alto do Cosmos no bairro Residencial
Cosmos, na cidade de Campinas-SP.

Área Útil: 47,48 m²

Idade Cronológica: 17 anos

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos - "E"

735

RENATO BRAMBILLA
Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{17}{60} \times 100 = 28,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 28 e E = tiramos 0,672
FD = (1 - 0,672) X 100
FD = 32,80 %

Endereço: Rua José Toledo de Oliveira, n° 41 – Bloco A – **Apartamento 14**,
Condomínio Residencial Alto do Cosmos no bairro Residencial
Cosmos, na cidade de Campinas-SP.

Área Útil: 47,48 m²

Idade Cronológica: 17 anos

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100 \quad \Rightarrow \quad \% \text{ vida} = \frac{17}{60} \times 100 = 28,33$$

Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 28 e C = tiramos 0,800
FD = (1 - 0,800) X 100
FD = 20,00 %

4. Metodologia Utilizada

Para fins avaliativos da presente perícia, fora utilizado o **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**, o qual permite a determinação do valor apurado considerando tendências e valorizações presentes no Mercado Imobiliário, o qual, para os fins de avaliação imobiliária é o método recomendado.

Logo, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação da metragem do imóvel com outros semelhantes e de mesma natureza, com características intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados de pesquisa de mercado. Assim, o imóvel pôde ser avaliado integralmente e estendido ao objeto da perícia, cujos dados obtidos foram ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

736

RENATO BRAMBILLA
Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

5. Pesquisa das Amostras

5.1. Identificação das Amostras

ELEMENTO 01

Endereço: Rua José Humberto Bronca, n° 700, Condomínio Residencial Vega no bairro Residencial Cosmos.

Área Útil: 49,57 m² Idade Cronológica: 5 anos
Vida Útil: 60 anos Estado de Conservação: Entre Nova e Regular - "B"
Valor à Venda por R\$ 120.000,00 na Corretor Batista e Associados (Código Site - 2009)

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{5}{60} \times 100 = 8,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 8 e B = tiramos 0,954
FD = (1 - 0,954) X 100
FD = 4.60 %

ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Antonio Carlos do Amaral, n° 3905, Condomínio Residencial Polares no bairro Residencial Cosmos.

Área Útil: 49,57 m² Idade Cronológica: 6 anos
Vida Útil: 60 anos Estado de Conservação: Regular - "C"
Valor à Venda por R\$ 145.000,00 na Imobiliária Gallinari (Código Site - AP001278)

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{6}{60} \times 100 = 10,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 10 e C = tiramos 0,921
FD = (1 - 0,921) X 100
FD = 7,90 %

737

RENATO BRAMBILLA
Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

ELEMENTO 03

Endereço: Avenida Antonio Carlos do Amaral, n° 3905, Condominio Residencial Polares no bairro Residencial Cosmos.

Área Útil: 49,57 m²

Idade Cronológica: 6 anos

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 155.000,00 na Link Corretor (Código Site - AP0546)

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{6}{60} \times 100 = 10,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 10 e C = tiramos 0,921
FD = (1 - 0,921) X 100
FD = 7,90 %

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Bento Rodrigues Coelho, 160, Condominio Residencial Campo das Gardenias no bairro Residencial Cosmos, na cidade de Campinas-SP.

Área Útil: 42,59 m²

Idade Cronológica: 6 anos

Vida Útil: 60 anos

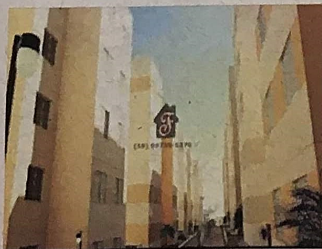
Estado de Conservação: Regular - "C"

Valor à Venda por R\$ 128.000,00 na Imobiliaria Favorita (Código Site - AP0709)

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{6}{60} \times 100 = 10,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke
Com 10 e C = tiramos 0,921
FD = (1 - 0,921) X 100
FD = 7.90 %

730

RENATO BRAMBILLA
Consultor Imobiliário - CRECI n° 133682-F
Avaliador Imobiliário - CNAI n° 11073

Avaliações e Perícias
Imobiliárias

ELEMENTO 05

Endereço: Rua José Humberto Bronca, n° 700, Condomínio Residencial Vega
no bairro Residencial Cosmos.

Área Útil: 49,57 m²

Idade Cronológica: 5 anos

Vida Útil: 60 anos

Estado de Conservação: Entre Nova e Regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 164.300,00 na Corretor Batista e Associados (Código Site - 1903)

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{5}{60} \times 100 = 8,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 8 e B = tiramos 0,954

$$FD = (1 - 0,954) \times 100$$

$$FD = 4.60 \%$$

ELEMENTO 06

Endereço: Avenida Antonio Carlos do Amaral, n° 3905, Condomínio Residencial
Polares no bairro Residencial Cosmos.

Área Útil: 49,57 m²

Idade Cronológica: 6 anos

Vida Útil: 60 anos

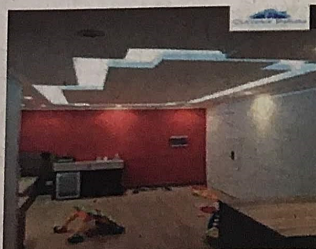
Estado de Conservação: Nova - "A"

Valor à Venda por R\$ 175.000,00 na Corretor Batista e Associados (Código Site - 1668)

$$\% \text{ vida} = \frac{\text{Anos Construção}}{\text{Vida Útil}} \times 100$$



$$\% \text{ vida} = \frac{6}{60} \times 100 = 10,00$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke

Com 10 e A = tiramos 0,945

$$FD = (1 - 0,945) \times 100$$

$$FD = 5,50 \%$$

739

ELEMENTO 07

Endereço: Rua José Humberto Bronca, n° 700, Condomínio Residencial Vega no bairro Residencial Cosmos.

Área Útil: 49,57 m² Idade Cronológica: 5 anos
 Vida Útil: 60 anos Estado de Conservação: Entre Nova e Regular - "B"

Valor à Venda por R\$ 150.000,00 na Walter Imóveis (Código Site - AP021)

$$\frac{\% \text{ vida} = \text{Anos Construção} \times 100}{\text{Vida Útil}} \quad \Rightarrow \quad \frac{\% \text{ vida} = 5 \times 100}{60} = 8,33$$



Indo na Tabela de Ross/Heidecke
 Com 8 e B = tiramos 0,954
 $FD = (1 - 0,954) \times 100$
 $FD = 4.60 \%$

5.2. Homogeneização das Amostras

Amostra	Valor por m²	FO	FD	Valor por m² após Homogeneização
01	R\$ 2.420,81	- 10 % (a venda)	+ 4.60 %	R\$ 2.278,95
02	R\$ 2.925,15	- 10 % (a venda)	+ 7,90 %	R\$ 2.840,61
03	R\$ 3.126,81	- 10 % (a venda)	+ 7,90 %	R\$ 3.036,44
04	R\$ 3.005,40	- 10 % (a venda)	+ 7,90 %	R\$ 2.918,54
05	R\$ 3.314,50	- 10 % (a venda)	+ 4.60 %	R\$ 3.120,27
06	R\$ 3.530,36	- 10 % (a venda)	+ 5,50 %	R\$ 3.352,07
07	R\$ 3.026,02	- 10 % (a venda)	+ 4,60 %	R\$ 2.848,69

*FO - Fator Oferta: O mesmo tem a função de descontar "gorduras" geradas devido à especulação de mercado nos elementos comparativos.

*FD - Fator Depreciação

Handwritten signature

740

6. Determinação do Valor Final

Desconsiderando maior e menor valor

Cálculo do valor do m² =

$$2.840,61 + 3.036,44 + 2.918,54 + 3.120,27 + 2.848,69$$

5

Valor do m² = R\$ 2.952,91

Apartamento n° 13

Desvalorização de 32,80 %, referente ao fator depreciação do imóvel avaliando.

$$2.952,91 - 32,80\%$$

Novo valor de m² = R\$ 1.984,35

Imóvel avaliando tem 47,48 m², conforme documento oficial (Matricula).

O Valor será: R\$ 1.984,35 X 47,48 m² = R\$ 94.216,93

Apartamento n° 14

Desvalorização de 20,00 %, referente ao fator depreciação do imóvel avaliando.

$$2.952,91 - 20,00\%$$

Novo valor de m² = R\$ 2.362,32

Imóvel avaliando tem 47,48 m², conforme documento oficial (Matricula).

O Valor será: R\$ 2.362,32 X 47,48 m² = R\$ 112.163,33

7. Enceramento

7.1. Conclusão do PTAM

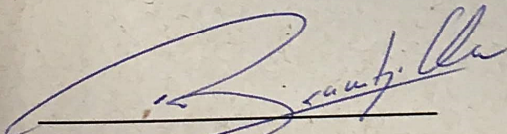
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que:

O Valor de Mercado do Apartamento nº 13 objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 94.216,93 (noventa e quatro mil, duzentos e dezesseis reais e noventa e três centavos).

O Valor de Mercado do Apartamento nº 14 objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 112.163,33 (cento e doze mil, cento e sessenta e três reais e trinta e três centavos).

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Campinas, 10 de abril de 2019.



Renato Brambilla
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI nº 133682
CNAI nº 11073