

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

Processo nº **1007960-15.2017.8.26.0286**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**
Requerente: **Ancar Ivanhoé Campinas S/A e outro**
Requerido: **Murilo Fonseca Pereira**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

→ **Em dez/2019: R\$ 545.000,00** (quinhentos e quarenta e cinco mil reais)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, corretor de imóveis e perito judicial em avaliações de imóveis, tendo sido nomeado [p. 243], conforme processo supramencionado, para avaliar o **VALOR DE VENDA MERCADOLÓGICO** deste imóvel: **CASA** na cidade de **ITU-SP**, localizada no Jardim Paraíso I [construção: **208,00 m²** em terreno: **300,00 m²**] – e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

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. 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, informo que, em **04 de dezembro de 2019**, estive durante todo o dia (de manhã até final da tarde) na **Alameda dos Canários, nº 141 – Jardim Paraíso I – Itu-SP**, endereço este do imóvel ora avaliado, aguardando o morador chegar, o qual retornou ao final da tarde e permitiu a vistoria, que objetivava conhecer, fotografar e, posteriormente, avaliar o imóvel abaixo descrito.



1. DOS DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

● imóvel ora avaliado é assim descrito e caracterizado, conforme **Matrícula nº 44.406**, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu-SP [p.177 do processo].

Na matrícula **44.406**: Um **terreno urbano**, sem benfeitorias, situado com frente para a Alameda dos Canários, constituído pelo **Lote 10** do Desmembramento denominado "Jardim Paraíso - Setor III", no Bairro Pedregulho, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente e igual medidas nos fundos; por 30 de frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de **300,00 m²**, dividindo pelo lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel, com o lote 09; pelo lado esquerdo com o lote nº 11, e nos fundos com a Fazenda Paraíso.

1.2 - **DADOS DO TERRENO DO IMÓVEL**

Localização: Alameda dos Canários, 141 – Bairro Chácara Primavera – ITU-SP

Área do Terreno: **300,00 m²**

Frente: 10 metros

Posicionamento: Não Esquina

Código Cartográfico: 03.0141.00.0010.000 [Fone Prefeitura Itu: (11) 4996-9600]

1.3 - **DADOS DA ÁREA CONSTRUÍDA**

Área Construída: **208,00 m²**

Tipo de Imóvel: CASA (não é sobrado, mas possui cômodos na parte inferior - declive).

Descrição da Casa (internamente e externamente)

No nível da Rua:

- Garagem coberta para 01 vaga – piso frio
- 01 Sala – Piso frio
- 01 Cozinha: azulejo até o teto, piso frio, sem armário embutidos, pia de granito e gabinete.
- 01 Banheiro Social: Azulejo até o teto, piso frio, sem gabinete.
- Corredor: Piso frio
- Área de Entrada de Luz: sem Azulejos e sem pisos.
- Quartos: todos sem armário embutido
- 01 Quarto de Casal com Suíte, closet e sacada: piso frio
- 01 Banheiro da Suíte do Casal: azulejos até o teto com box
- 01 Quarto com suíte e sacada: piso frio
- 01 Banheiro da suíte, sem azulejos
- 01 Quarto sem sacada com piso frio.

Abaixo do Nível da Rua: Descendo escada por dentro da casa (terreno em declive)

- Área coberta, com piso frio, sem azulejos nas paredes
- Cozinha: com piso frio, armário embutido, pia de granito com gabinete.
- Banheiro: Azulejo até o teto
- Quarto de despejo
- Lavanderia: com tanques e piso frio sem azulejos.
- Sem cobertura, ainda na parte de baixo da casa:
- Piscina redonda de 6,00 metros x 1,30 metros de profundidade.
- Churrasqueira pré-moldada, sem cobertura e encostada no muro da parede lateral.
- Área descoberta: cimentado (rústico).
-

1.3 - **CLASSIFICAÇÃO DO GRUPO, PADRÃO e INTERVALO DO IMÓVEL**

Conforme Tabela de Coeficientes - **base R8N** do IBAPE-SP – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – **a partir de 01.11.2017**, para efeito de avaliação do Custo da Construção, com base no CUB do SINDUSCON Sem Desoneração

Grupo do imóvel: **CASA** (item 2)

Padrão do imóvel: **MÉDIO** (Item 2.5)

Intervalo de Valores: **MÍNIMO** (coeficiente **1,903**)

1.4 – **IDADE DO IMÓVEL**

Idade **Real** da Construção: **2000 (19 anos)**

Idade **Aparente** da Construção em 2019: **19 anos**

● **bairro**, com **predomínio residencial**, apresenta infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo. Imóvel está bem localizado no bairro, com fácil acesso às principais avenidas, a dois minutos do Shopping Plaza e a cinco minutos do centro da cidade.

2. DO MÉTODO EMPREGADO

Para se definir o VALOR DO BEM ora avaliado, calcula-se, separadamente o valor do TERRENO e valor da CONSTRUÇÃO EM SI, utilizando-se basicamente:

2.1 - **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** [para avaliar o **TERRENO**]:

É um método que permite a **comparação direta dos valores de venda** praticados no mercado, os quais serão apurados a partir da **análise** e, se necessário, **tratamento adequado** de dados, buscando tornar as amostras similares **o mais possível** ao imóvel avaliando, no tocante a localização geoeconômica, destinação, forma, grau de aproveitamento e características físicas. Dispondo-se de um conjunto suficientemente homogêneo de dados, calcula-se o valor de venda por comparação direta que retrate o mercado imobiliário locativo do local.

2.2 – **MÉTODO ROSS HEIDECKE** [para avaliar a **CONSTRUÇÃO EM SI**]:

● método **Ross-Heidecke** é um método misto, considerando idade Real (**Ross**) e o estado de conservação (**Heidecke**). Desdobrando a explanação, sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada

deprecia-se mais rapidamente. O **estado de conservação da edificação** deve ser classificado segundo uma graduação proveniente do estudo de Heidecke (novo, entre novo e regular, regular, regular e necessitando de reparos simples, necessitando de reparos simples, necessitando de reparos simples e importantes, necessitando de reparos importantes a sem valor, sem valor).

Determinou-se o valor do Custo Unitário Básico de Construção de **novembro de 2019**, com base na tabela do Sinduscon, aplicando, ao Custo Unitário Básico, os coeficientes da tabela de coeficiente **R8N**, em vigência a partir **01.11.2017**.

3. DA ELEIÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

3.1 – Fontes para Pesquisa de amostras:

Pesquisas para colheita de elementos comparativos foram realizadas através de placas de vende-se fixadas em terrenos no entorno e através de portais e sites de imobiliárias atuantes na região.

3.2 – Região geográfica de colheita de amostras:

Restringiu-se a colheita de elementos comparativos de TERRENOS ao entorno circunvizinho do **bairro Jardim Paraíso**, região a que pertence o imóvel, em **Itu-SP**.

4. DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

4. 1 – TRATAMENTOS APLICADO ÀS AMOSTRAS DE TERRENO

A. HOMOGENEIZAÇÃO:

Fator Oferta [FO]: todos os imóveis usados como elementos comparativos estavam em oferta em dezembro/2019.

Fator Esquina [Fesq]: imóvel avaliando **não** pertence a esquina; assim, aplicou-se fator esquina às amostras **de esquina**.

Fator Área: não se aplicou este fator, dado que a área dos elementos comparativos está dentro do intervalo entre a metade e o dobro em relação ao imóvel avaliando.

B. SANEAMENTO: eliminando-se elementos fora do intervalo entre 30% abaixo e 30% acima do valor unitário obtido.

4. 2 – **VALOR UNITÁRIO MÉDIO DE TERRENO**

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor unitário médio** (valor médio do m² de TERRENO) **homogeneizado e saneado**, obtido mediante a soma do **valor unitário** de cada uma das amostras e a divisão do resultado pelo número de amostras.

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS				
- Objetivo: definir o VALOR UNITÁRIO MÉDIO de TERRENO –				
Bairro Jardim Paraíso I (na escritura: bairro Pedregulhos)				
- Área do TERRENO ora avaliado: 300 m² -				
	FONTE ENDEREÇO	VALOR DE VENDA	ÁREA DO TERRENO	VALOR DO M²
1	UTU-GUAÇU (cód. TE3618) (11) 4013-9090	R\$ 170.000,00	275,00 m ²	R\$ 618,18
2	UTU-GUAÇU (cód. TE3575) (11) 4013-9090	R\$ 180.000,00	300,00 m ²	R\$ 600,00
3	ARRUDA IMÓVEIS (cód. 42125) (11) 4022-3337	R\$ 170.000,00	250,00 m ²	R\$ 680,00
4	BETO IMÓVEIS (cód. TE1452) (11) 4013-8181 (11) 99942-6285 Esquina	R\$ 260.000,00 (-) FEsq. R\$ 234.000,00	404,00 m ²	R\$ 579,21
5	CRISTINA FRANCO (cód. TE0758) (11) 4025-4005	R\$ 180.000,00	259,50 m ²	R\$ 693,64
SOMATÓRIA				R\$ 3.171,03
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)				R\$ 634,21
LIMITE INFERIOR				R\$ 443,95
LIMITE SUPERIOR				R\$ 824,47
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)				R\$ 634,21
Fator Oferta				R\$ 570,79

A média saneada de **R\$ 570,79** corresponde ao **valor unitário médio** de TERRENO praticado na Região geográfica do imóvel avaliando em **DEZEMBRO de 2019**.

4. 3 – **VALOR DE VENDA DO TERRENO**

Multiplica-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado obtido [**R\$ 467,19**] pela metragem do terreno do imóvel em questão [**300 m²**]:

$$\text{R\$ } 570,79 \times 300,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 171.237,00$$

Assim, em DEZEMBRO de 2019, o **VALOR DE VENDA DO TERRENO** do imóvel avaliando é de **R\$ 171.237,00** (cento e setenta e um mil, duzentos e trinta e sete reais).

5. DA AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Multiplica-se a **área construída** do imóvel pelo **valor do CUB** de **nov/2019** (sobre o qual incidiu o coeficiente a partir do grupo, padrão e intervalo do imóvel).

Área Construída do imóvel: **208,00 m²**

CUB do SINDUSCON Sem Desoneração: **R\$ 1.432,92 (NOV/2019)**

Grupo, padrão e intervalo do imóvel: **CASA PADRÃO MÉDIO MÍNIMO** (item 2.5)

Coeficiente: **1,903**

Valor do CUB de 2019 com coeficiente: **R\$ 2.726,85**

Valor da Construção SEM depreciação: $208 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.726,85 = \text{R\$ } 567.184,80$

Idade Real do Imóvel: 2000 (19 anos)

Idade Aparente do Imóvel em 2019: 19 anos

Estado do Imóvel: necessitando de reparos simples (E)

Depreciação: **34,10%**

Valor da Construção COM depreciação: R\$ 373.774,52

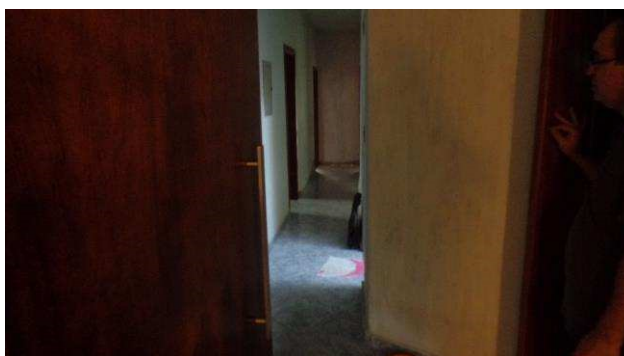
Assim, para a data de dezembro de 2019, o **VALOR DA CONSTRUÇÃO** do imóvel avaliando é de **R\$ 373.774,79** (trezentos e setenta e três mil, setecentos e setenta e quatro reais e setenta e nove centavos).

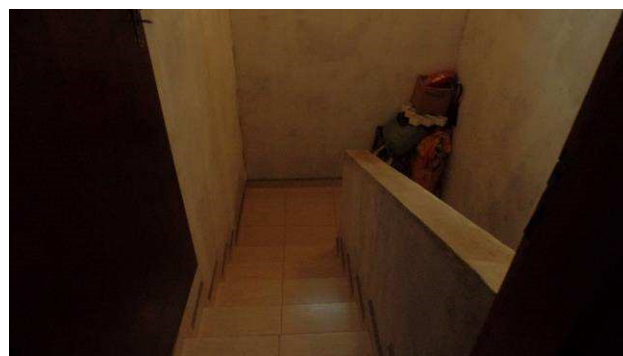
6. DO VALOR DO BEM → terreno:282m² + construção:168,02m²

Após a aplicação do Método Comparativo Direto, o Valor de Venda do IMÓVEL, ora avaliado, é **R\$ 545.000,00** (quinhentos e quarenta e cinco mil reais), conforme esta somatória abaixo:

→ Terreno:	R\$ 171.237,00	+
→ Construção depreciada:	R\$ 373.774,79	=
→ Valor de Venda Atual do Bem:	R\$ 545.011,79	

7. FOTOS DO IMÓVEL - dez/2019







8. FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS – DEZ/2019



AMOSTRA 1 – UTU-GUAÇU IMÓVEIS EM ITU – CÓD. TE 3618 – TESTADA 10 METROS



AMOSTRA 2 – UTU-GUAÇU IMÓVEIS EM ITU – CÓD. TE 3575



AMOSTRA 3 – ARRUDA IMÓVEIS – COD 42125



AMOSTRA 4 – BETO IMÓVEIS EM ITU – CÓD TE1452



AMOSTRA 5 – CRISTINA FRANCO IMÓVEIS – CÓD. TE0758



Sem mais, encerro o presente laudo e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Campinas, 12 de dezembro de 2019.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259