

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

Autos nº **1007255-48.2017.8.26.0114**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR AVALIADO PARA VENDA : R\$ 189.142,80

(cento e oitenta e nove mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta centavos).

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, tendo sido nomeado nos autos do processo de **Execução de Título Extrajudicial – Cobrança de Aluguéis – Sem despejo** – que move **José Machado da Silva Neto** em face de **Elias Lopez da Cruz e outro** – e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Laudo (Laudo de Avaliação – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de acordo com 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, informo a Vossa Excelência que, em 08 de outubro de 2018, próximo das 14h30, estive na **Avenida Auro Soares de Moura Andrade, Jardim Noêmia, Lote 25 da Quadra "B", Campinas-SP**, com o objetivo de avaliar e fotografar o imóvel abaixo descrito.

Da descrição, metragem e localização do IMÓVEL

O imóvel avaliando, é assim descrito e caracterizado conforme matrícula 113.440, 3] Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, páginas 134 do processo:

UM TERRENO designado por Lote nº 25, da Quadra "B" do Loteamento denominado Jardim Noêmia, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: 10,00m de frente para a Avenida 01, igual medida nos fundos, confrontando com José Carvalho de Mora Júnior, por 28,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote nº 24 e do lado esquerdo com o lote nº 26, perfazendo área total de 280m².

No local pude conferir que existe obra inacabada com aproximadamente 80m². Em conferência na Prefeitura Municipal de Campinas não existe projeto aprovado e nem tampouco fora constatado que existe no local uma obra. Segundo informação no local e com os vizinhos o terreno foi invadido assim como outros na mesma avenida.

O imóvel está localizado no **Jardim Noêmia**, em entorno onde se encontram alguns segmentos de comércio. O bairro apresenta uma infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, 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 e sociais como favela, penitenciária, usina de lixo.

Do valor médio de m² de TERRENO

Foi realizada pesquisa mercadológica no entorno local, em segmentos de venda de imóveis, em empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar o valor médio atual de venda do imóvel que seja mais próximo aos valores de mercado.

A tabela que segue apresenta a apuração do **valor médio do m² de TERRENO** praticado naquele bairro, obtido mediante a soma dos valores de m² de cada uma das amostras e a divisão do resultado pelo número de amostras.

Na tabela, também se aplica o Fator Oferta (FO), ou seja, se o imóvel estiver **à venda**, de seu valor de venda serão deduzidos **10%**. Aplicou-se também o fator topografia (Ftop). Todos os elementos comparativos assim como o terreno avaliado são planos. Não foram encontrados terrenos recentemente vendidos nas imobiliárias consultadas.

O terreno em questão possui a topografia plana.

TERRENOS – VALOR MÉDIO DO M²					
	IMOBILIÁRIA (CONTATO)	ENDEREÇO DO IMÓVEL NO SITE DA EMPRESA	METRAGEM DO TERRENO	VALOR DE VENDA COM TRATAMENTO	VALOR MÉDIO M2
1	BAUER (19) 3751-2000 À venda	52332	280 m ²	R\$ 190.000,00 Fo = 0,9 Ftop = 1,0 R\$ 171.000,00	R\$ 610,71
2	G2F (19) 3345-0800 À venda	TE1668	290 m ²	R\$ 170.000,00 Fo = 0,9 Ftop = 1,0 R\$ 153.000,00	R\$ 527,58
3	SR. ALCIDES (19) 3267-2953 À venda	Terreno lado direito do nº 484 da mesma avenida do imóvel avaliado	280 m ²	R\$ 170.000,00 Fo = 0,9 Ftop = 1,0 R\$ 153.000,00	R\$ 527,58
4	BAUER (19) 3751-2000 À venda	Terreno lado direito ao número 416 da mesma avenida do imóvel avaliado	280 m ²	R\$ 190.000,00 Fo = 0,9 Ftop = 1,0 R\$ 171.000,00	R\$ 610,71
5	ZÊLO (19) 3736-3377 À venda	TE099744	280 m ²	R\$ 190.800,00 Fo = 0,9 Ftop = 1,0 R\$ 171.720,000	R\$ 613,28
SOMA DOS VALORES DE M²					R\$ 2.889,86
DIVISÃO PELA QUANTIDADE DE AMOSTRAS					: 05
TERRENO - VALOR MÉDIO POR M² (sem saneamento)					R\$ 577,97
SANEAMENTO: Considerando-se o valor médio obtido [R\$ 577,97], eliminam-se os paradigmas com valor de m ² 30% acima [R\$ 751,36] e 30% abaixo [R\$ 404,57] do valor médio obtido. Portanto mantêm-se todos os elementos comparativos, pois se encontram dentro da margem.					
TERRENO - VALOR MÉDIO POR M² (após saneamento)					R\$ 577,97

Assim, o valor de **R\$ 577,97** corresponde ao **valor médio do m² de TERRENO** praticado no entorno onde se localiza o imóvel.

Do valor da construção

Conforme conferência no local (os moradores não permitiram adentrasse ao imóvel). Foi construído dois pequenos imóveis, colados um ao outro, no mesmo terreno. Os imóveis encontram-se em fase de construção. Levantou e cobriu, com portas e janelas. Correspondendo a 25% da obra. Com área aproximada de 80m². Portanto:

$$80m^2 \times \text{CUB (setembro 2018)} \text{ R\$ } 1.365,56 = \text{R\$ } 109.244,80 \times 25\% = \text{R\$ } 27.311,20.$$

Do valor da avaliação:

- Metragem do TERRENO: 280m² x **R\$ 577,97** (valor médio m² terreno) = **R\$ 161.831,60**
- **R\$ 161.831,60 + R\$ 27.311,20 = R\$ 189.142,80**

Assim, conforme aplicação do Método Direto, têm-se que o valor atual de venda do imóvel em questão é de R\$ 189.142,80 (cento e oitenta e nove mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta centavos).

Em anexo fotos tiradas na vistoria.

Termos em que

Peço deferimento,

Campinas, 08 de setembro de 2018.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

