



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

495

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

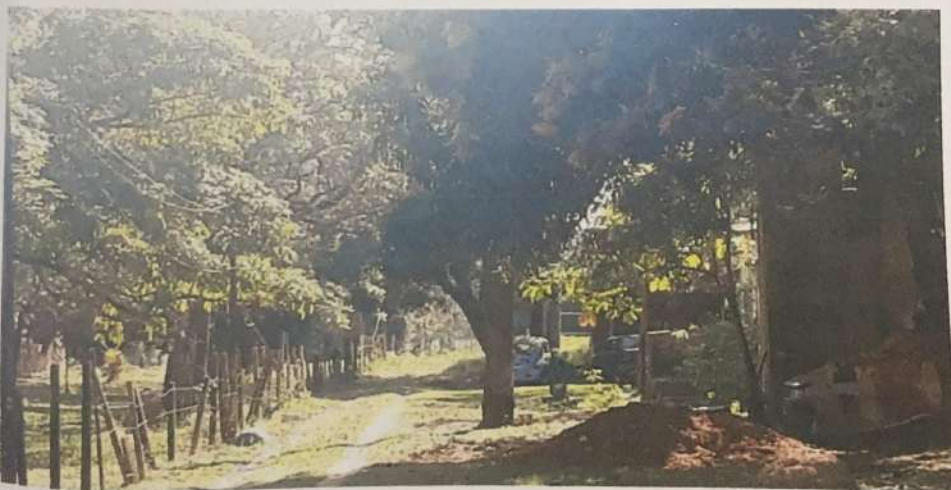
13/08

01

Processo Físico nº: 0041430-47.2001.8.26.0114  
Classe – Assunto: Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel  
Requerente: Celso Roberto dos Santos  
Requerido: Cicero Orides Carmaci e outro

114 FCHS.19.00098048-2 198819 1711 71

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Chácara – Nova Odessa

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

1



496

**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 AGOSTO/2019

**R\$ 600.000,00 (seiscentos 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 aufere 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.



497

### PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Despejo por falta de pagamento. No momento atual se encontra em processo de avaliação 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, informamos aos procuradores das partes a data e horário da vistoria.

### DA VISTORIA

Na data de 13 de agosto 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.

Este Auxiliar da Justiça não foi atendido no local e o imóvel estava fechado. Entendeu pertinente a continuidade do trabalho, devido ao fato de possuir fotos do local em site de anúncios e o conhecimento prévio da região.

Não houve comparecimento de nenhum dos procuradores.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.



498

**BREVE ANÁLISE DE MERCADO**

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 03/07/2018

**Preço de venda de imóveis residenciais encerra primeiro semestre com alta de 0,29%**

Segundo o Índice FipeZap, a variação acumulada no período permaneceu abaixo da inflação medida pelo IPCA (+2,19%)

- **Análise do último mês:** o Índice FipeZap encerrou o mês de junho de 2019 próximo da estabilidade, com variação de -0,03% no preço médio de vendas de imóveis residenciais. A variação observada coincide com o comportamento esperado do IPCA/IBGE para o referido mês (-0,03%), de acordo com informações do último Boletim Focus do Banco Central do Brasil\*. Concretizando-se essa expectativa, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerraria o período com estabilidade em termos reais. Individualmente, considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, Maceió foi a novamente cidade que apresentou a maior elevação de preço (+1,27%), contrastando com Salvador, cidade que registrou o maior recuo mensal em junho de 2019 (-0,41%).
- **Balanço parcial de 2019:** no primeiro semestre do ano, o Índice FipeZap de Venda Residencial acumula alta nominal de 0,29%, variação inferior à inflação no período segundo o IPCA\* (+2,19%). 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 1,86% na primeira metade de 2019.
- **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte de análise, o Índice FipeZap acumula um avanço nominal de 0,25%. Considerando a inflação de 3,32% nesse intervalo, segundo o IPCA (IBGE)\*, o Índice FipeZap acumula uma queda real de 2,98% nos últimos 12 meses. Considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Brasília (+3,84%), Goiânia (+3,83%) e Manaus (+3,78%) apresentaram as maiores elevações de preço no período, enquanto João Pessoa se manteve como a cidade com maior recuo no preço médio nos 12 meses encerrados em junho de 2019 (-3,26%), sendo seguida por Campo Grande (-2,96%) e Fortaleza (-2,31%).
- **Preço médio de venda residencial:** em junho de 2019, o preço médio de venda de imóveis residenciais foi de R\$ 7.182/m<sup>2</sup> entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m<sup>2</sup> mais elevado (R\$ 9.431/m<sup>2</sup>), seguida por São



499

Paulo (R\$ 8.935/m<sup>2</sup>) e Brasília (R\$ 7.295/m<sup>2</sup>). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m<sup>2</sup>, destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.120/m<sup>2</sup>), Goiânia (R\$ 4.268/m<sup>2</sup>) e João Pessoa (R\$ 4.484/m<sup>2</sup>).

ÚLTIMOS RESULTADOS

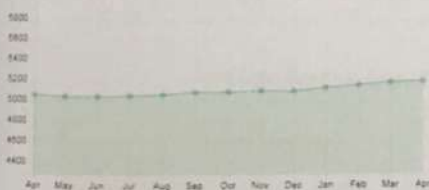


Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais (%) - Índice FipecZap e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2019 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/M <sup>2</sup> )
		janeiro/2019	dezembro/2018			
IPCA *	IBGE	+0,38%	+0,15%	+0,38%	+3,78%	-
IGP-M *	FGV	+0,08%	-1,08%	+0,08%	+6,66%	-
<b>Índice FipecZap</b>		<b>+0,13%</b>	<b>+0,11%</b>	<b>+0,13%</b>	<b>-0,06%</b>	<b>7.174</b>
Barueri	SP	+0,13%	+0,42%	+0,13%	+2,01%	6.605
Campinas	SP	-0,19%	+0,04%	-0,19%	-0,40%	5.350
Diadema	SP	+0,42%	+0,28%	+0,42%	-0,44%	4.601
Guarujá	SP	+0,40%	+1,26%	+0,40%	+2,83%	4.602
Guarulhos	SP	-0,08%	+0,05%	-0,08%	+0,51%	4.819
Osasco	SP	-0,03%	+0,83%	-0,03%	+0,04%	5.483
Praia Grande	SP	+0,01%	+0,15%	+0,01%	+0,71%	3.849
Ribeirão Preto	SP	+0,11%	-0,05%	+0,11%	+0,79%	4.092
Santo André	SP	-0,04%	+0,18%	-0,04%	+0,85%	5.343
Santos	SP	-0,20%	-0,16%	-0,20%	-0,14%	5.279
São Bernardo do Campo	SP	+0,15%	-0,08%	+0,15%	+0,08%	4.879
São Caetano do Sul	SP	+0,75%	+0,18%	+0,75%	+2,59%	6.138
São José do Rio Preto	SP	+0,15%	+0,38%	+0,15%	+0,45%	4.030



Preços de imóveis por m<sup>2</sup> em Campinas



Preço médio anualizado: R\$ 502.911 | Preço médio quadrado: R\$ 5.000

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\$ 5.000. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel de 100m<sup>2</sup>, a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -63.770.

Nº Quilômetros	Nº de Imóveis	Apr 2019	Atual	1 mês antes	3 meses antes	1 ano antes
1	9.221	5.888	+1,12%	5.892	5.929	5.954
2	26.737	5.546	-2,23%	5.554	5.513	4.328
3	10.547	5.283	-2,82%	5.284	5.219	5.133
4	16.162	5.137	-6,85%	5.281	4.847	4.354
4+	3.783	4.890	-21,82%	4.825	4.162	4.035
Total	122.716	5.194	-2,72%	5.188	5.192	5.094

Bairro	Variação Mensal	Preço/m <sup>2</sup>	Preço médio
Condado Chácaras do Alto da Nova Campinas	-2,28%	R\$ 5.916	R\$ 7.491.193
Fazenda São Quirino	-0,11%	R\$ 5.795	R\$ 1.414.333
Jardim Bela Horizonte	-2,28%	R\$ 5.453	R\$ 553.175
Residencial Parque dos Araucários	-0,76%	R\$ 5.023	R\$ 3.211.305
Loteamento Residencial Via Bela	-0,77%	R\$ 7.940	R\$ 1.074.968
Jardim Madalena	-2,33%	R\$ 7.310	R\$ 1.716.442
Vila Santa Helena	-4,47%	R\$ 7.719	R\$ 2.865.022
Loteamento Mont Blanc Residência	-0,60%	R\$ 7.676	R\$ 2.517.178
Camêul	-0,70%	R\$ 7.497	R\$ 1.023.965
Apartmento Dom Pedro	-0,78%	R\$ 7.119	R\$ 2.051.959
Parque das Flores	-1,17%	R\$ 6.985	R\$ 872.520
Bloco de Residência Querido	-0,34%	R\$ 6.775	R\$ 3.952.279

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



### 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 Distrito de Nova Odessa, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

#### Caracterização do Município de Nova Odessa.

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 Chácaras Recreio da Represa, Distrito de Nova Odessa, Município de Sumaré. O acesso principal ocorre pela Rodovia Anhanguera e pela Avenida dos Brilhantes, estrada de terra.

Ambas estão em boas situações de uso.



501

### O IMÓVEL

Chácara situada na Rua Rio Jundiá, nº 418, bairro Recreio da Represa, Nova Odessa, Município de Sumaré.

Sumaré é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a 22°49'19" de latitude sul e 47°16'01" de longitude oeste, a uma altitude de 583 metros. Sua população estimada pelo IBGE em 2017 era de 273.007 habitantes.[6] Ocupa uma área de 153,44 km<sup>2</sup>. A cidade é a segunda maior da Região Metropolitana de Campinas, ficando atrás apenas de Campinas. O município é formado pela sede e pelo distrito de Nova Veneza.

Atualmente o município de Sumaré possui 7 (sete) divisões regionais:

1. Centro
  2. Nova Veneza
  3. Picerno
  4. Maria Antônia
  5. Área Cura
  6. Matão
  7. Área Rural
- (fonte Wikipédia)

O imóvel apresenta 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Aproximadamente 100m<sup>2</sup> de construção
- Área total do terreno 6.970m<sup>2</sup>
- Construção antiga
- Idade aparente 30 anos
- Estado de conservação: regular
- Área externa necessita de manutenção
- Padrão construtivo simples
- Possui barracão junto à residência aproximadamente 120m<sup>2</sup>
- Região com boa demanda de imóveis à venda/locação
- Região atendida por benfeitorias urbanas – sem asfaltamento
- Aproximadamente a 18km do centro de Sumaré

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



## AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

502

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)





503

Segue fotos do imóvel



Imagem da rua



Imagem da rua



Visão frontal

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



504



Frente



Indicação da Chácara São José



Anuncio de venda

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



## AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

505



Imagem da rua - Chácara ao fundo



Visão ampla- Acesso a chácara



Visão interna

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



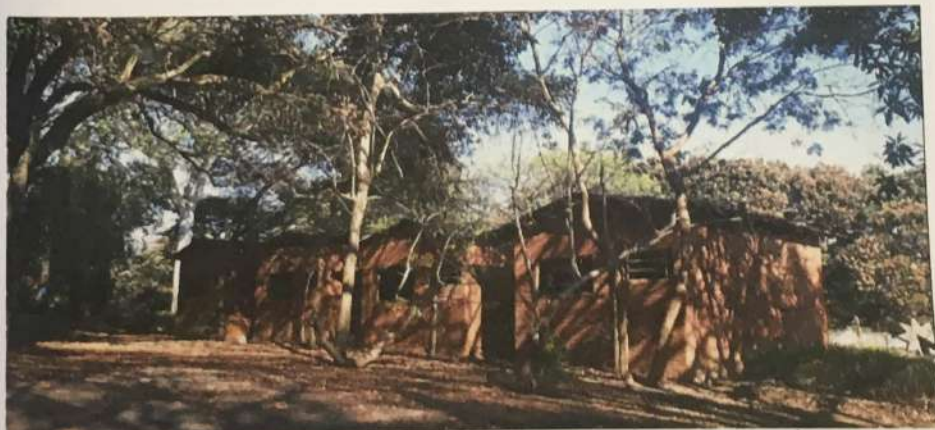
506



Visão interna



Visão interna



Visão interna

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



507



Fotos do anúncio – André Imóveis



Fotos do anúncio – André Imóveis



Fotos do anúncio – André Imóveis

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)



508



Fotos do anúncio – André Imóveis



Fotos do anúncio – André Imóveis



Fotos do anúncio – André Imóveis

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

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

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

**CRECI-F: 133201**



605

### 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 obtém-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).



## AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

510

Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.**

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.

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

16





## AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação. 511

Foram aplicados alguns dos fatores disritos 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. Adotado neste caso para área de serviço fechada.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

**GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES**

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

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: [gustavo@guedesavaliacoes.com.br](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

**CRECI-F: 133201**



## AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

512

### 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 foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.

**André Imóveis**    HOME    INSTITUCIONAL    CONTATO    ANUNCIE SEU IMÓVEL    VENDAS    LOTES    LANÇAMENTOS

Compra e Venda    CRECI 76.041

Cid.    Buscar    -Região-    -Cidade-    -Tipo imóvel-    Buscar    + Busca simplificada

Twitter    Facebook    Compartilhar

**Dados Principais**

Código do imóvel: 852  
Data de atualização: 20/07/2017  
Localização:  
Recreio Represa  
Estado: São Paulo  
Cidade: Nova Oceania  
Bairro: Recreio Represa  
Tipo de imóvel: Chácara  
Idade do imóvel: Não informado  
Quartos: 3    Salas: 0  
Número de garagens: 0  
Valor R\$: **650.000,00**  
Área total: 6.000,00m²  
Aceita Financiamento: Sim

**Fotos do imóvel**

André Imóveis

**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](mailto:gustavo@guedesavaliacoes.com.br) / [www.guedesavaliacoes.com.br](http://www.guedesavaliacoes.com.br)

18



513

PESQUISA DE MERCADO

(a) Chácara localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Chácaras à venda em Nova Odessa - Chácaras de Recreio Represa

**Chácara com 3 Quartos à Venda, 293 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000**

Chácaras de Recreio Represa, Nova Odessa - SP VER NO MAPA

293m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suíte Não informado SOLICITAR

Valor de venda: R\$ 550.000,00  
Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 1.877,13  
Imobiliária: EUROcont

(b) Chácara localizada próxima ao imóvel avaliando



Viva Real - Venda - SP - Chácaras à venda em Nova Odessa - Chácaras de Recreio Represa

**Chácara com 3 Quartos à Venda, 450 m<sup>2</sup> por R\$ 1.150.000**

Chácaras de Recreio Represa, Nova Odessa - SP VER NO MAPA

450m<sup>2</sup> 3 quartos 1 banheiro 3 vagas 1 suíte

Valor de venda: R\$1.150.000,00  
Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$2.555,00  
Imobiliária: Rogano imóveis

**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



514

(c) Chácara localizada próxima ao imóvel avaliando



VivaReal - Venda - SP - Chácaras à venda em Nova Odessa - Chácaras de Recreio Represa

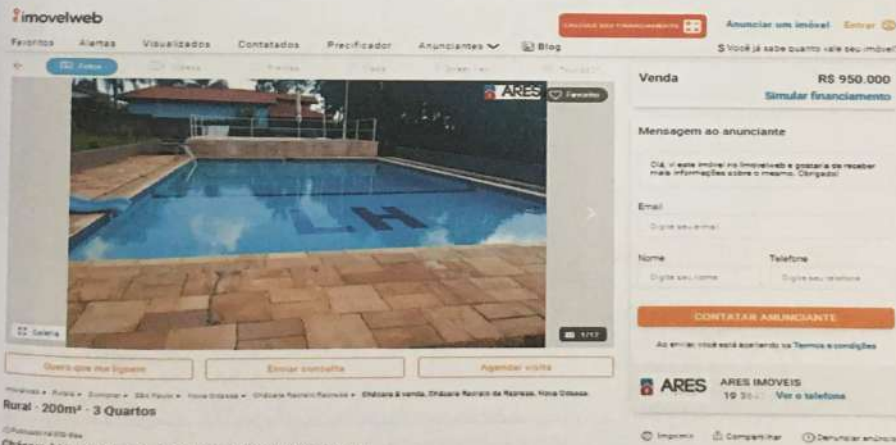
Chácara com 2 Quartos à Venda, 600 m<sup>2</sup> por R\$ 240.000

Chácaras de Recreio Represa, Nova Odessa - SP VER NO MAPA

600m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 1 suite 3 vagas

Valor de venda: R\$ 240.000,00  
Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 5.277,00  
Imobiliária: Domingos Falco Filho

(d) Chácara localizada próxima ao imóvel avaliando



Rural - 200m<sup>2</sup> - 3 Quartos

Chácara à Venda, Chácara Recreio Da Represa, Nova Odessa.  
Chácara excelente para Venda no bairro Chácara Recreio Represa, Nova Odessa.  
Chácara ampla, toda cercada, gramado, com fundo para a represa, chácaras dos lados do mesmo prédio, com piscina.  
Área de lazer com churrasqueira, fogão a lenha e forno de pizza.  
Salão de festa, casa toda arandada, com uma sala ampla em dois ambientes, 3 dormitórios, 4 banheiros, Poço Artesiano, mais 2 poços cisterna. Mini campo de futebol, pomar.  
Com 200,00 m<sup>2</sup> de área útil e área total de 12.000 m<sup>2</sup>.

Valor de venda: R\$ 950.000,00 (12.000m<sup>2</sup> de terreno)  
Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.750,00  
Imobiliária: Ares Imóveis

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

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

CRECI-F: 133201



515

(e) Chácara localizada próxima ao imóvel avaliando

**Terreno - 5360m<sup>2</sup>**  
 Rua do Parque, 121, casa 83, Chácara Recreio Represa, Nova Odessa

**Venda R\$ 470.000**  
 Simular financiamento

**MORE VILLA FLORA**  
 (19) 98397-1775 Ver o telefone  
 Atendimento Online

Valor de venda: R\$ 470.000,00  
 Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 88,00 (apenas terreno)  
 Imobiliária: More Villa Flora

(f) Chácara localizada próxima ao imóvel avaliando

**Rural - 7951m<sup>2</sup> - 3 Quartos**

**Venda R\$ 550.000**  
 Simular financiamento

**SANTINI DE FARIA**  
 ADMINISTRADORA DE IMOVEIS  
 Ver o telefone

Valor de venda: R\$ 550.000,00  
 Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.055,00  
 Imobiliária: Santini de Faria



516

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>

No presente caso, após análises das benfeitorias, do terreno em declive com apenas 10 metros de frente, da construção já antiga e necessitando de reformas, ainda, a situação da rua, as características do bairro e a oferta e procura por imóveis na região, é possível afirmar que a chácara em questão possui baixa atratividade, o que na prática, resulta em um tempo maior para se vender.

### CONCLUSÃO

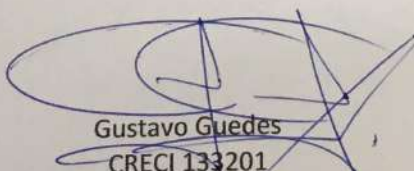
Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem 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\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**.

Este laudo é constituído de 22 páginas numeradas e um anexo com o e-mail enviado as partes (pág. 23).

Sem mais.

Campinas, 13 de agosto de 2019.

  
Gustavo Guedes  
CRECI 133201  
CNAI 21000