

EXCELENTÍSSIMO SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS
– SP

1033847-66.2016.8.26.0114

Entrega do laudo de avaliação, Formulado MLE e liberação dos honorários

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, Creci 59.259, RG 7.730.932-7, tendo sido honrado com a nomeação para Perito Judicial nos autos do Processo acima referenciado, venho respeitosamente, a presença de Vossa Excelência entregar o laudo de avaliação e requerer seja providenciado a liberação dos honorários no valor de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) conforme comprovante de depósito (pág. 331).

Agradeço e já me coloco à disposição.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Campinas, 05 de maio de 2020.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1033847-66.2016.8.26.0114

Nome do beneficiário do levantamento: GILMAR NASCIMENTO SARAIVA

CPF/CNPJ: 025.023.478-58

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: pp. 331

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): [R\$ 1.500,00]

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **GILMAR NASCIMENTO SARAIVA**

CPF/CNPJ do titular da conta: **025.023.478-58**

Banco: **BRASIL S/A**

Código do Banco:

Agência: **5966-8**

Conta nº: **9975-9**

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: Fone perito: (19) 99123-1466

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **9ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Autos nº **1033874-66.2016.8.26.0114**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

VALOR DE VENDA (apartamento **com** duas vagas de garagens):

→ **R\$ 681.750,00** [seiscentos e oitenta e hum mil, setecentos e cinquenta reais]

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, CRECI nº 59.259-SP, Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, CNAI nº 30014, nomeado por Vossa Excelência [p. 327] para levantar o **VALOR ATUAL DE VENDA** de imóvel – um **apartamento** com área útil de **116,09 m²** e direito ao uso de **duas vaga** de garagem coberta, no bairro **Jardim das Oliveiras**, em **Campinas-SP** – conforme autos do processo supracitado de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – NOTA PROMISSÓRIA** – que o Exequente **ZKR P FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIEITO DREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, move em face de **KENIA DE BARROS RAMALHO CAPRINI E OUTROS (Executado)**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica, venho 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 (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 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

Assim, informo a Vossa Excelência que, em **05 de maio de 2020**, próximo das 15 horas, estive na **Rua Ministro Osvar Saraiva, nº 40, Condomo Residencial Villa Rimini, bairro Jardim das Oliveiras, Campinas-SP**, com o objetivo de conhecer, fotografar e avaliar o imóvel abaixo descrito. Na ocasião, esteve presente o Sr. Roberto Alves do Amaral Júnior, assistente técnico do Executado.

1. Sobre o imóvel: Descrição, Localização e Estado

Descrição do apto: O imóvel avaliado é assim descrito e caracterizado, conforme matrícula nº **64681** do **1º** Cartório de Registro de Imóveis de Campinas [pp. 160]:

Matrícula 64681 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP: IMÓVEL: Apartamento ° 44-B (quarenta e quadro B), tipo 2, localizado no localizado no 4º andar, do Bloco "B", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA RIMINI", à rua Ministro Oscar Saraiva, nº 40, esquina com a Avenida José Bonifácio, nesta cidade e 1º subdistrito, com a seguinte composição: sala de estar e jantar com terraço, três dormitórios com sacada, sendo um deles com banheiro privativo, banheiro, cozinha, área de serviço, WC e despensa área privativa de 106,09m²; estando vinculadas a esse apartamento as vagas de garagens nºs 44-B e 44-B, no 1º subsolo.

Descrição do Prédio: O condomínio possui piscina, salão de festas, espaço de churrasqueira, salão de jogos, play ground, segurança e portaria horas.

Localização: O imóvel pertence a Região Leste de Campinas, onde concentra bairros residenciais de alto padrão (Nova Campinas, Paineiras, Santa Marcelina, Gramado, Hípica, Taquaral), e outros que contrastam muito com os bairros anteriormente citados (Vila Brandina, Vila Genesis, Jardim Nilópolis, Jardim Miriam e outros). É cortada em boa parte pela rodovia D. Pedro. Neste região situam-se os shoppings Iguatemi, Galeria e Pq. Dom Pedro. É a região mais rica e desenvolvida do município, com alto índice de desenvolvimento humano. O imóvel em questão localiza-se próximo a avenida José Bonifácio. 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.

Estado: O imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação. Possui sala de estar e jantar, dormitórios, com piso em madeira e paredes em látex; três dormitórios, sendo um suíte; dois dormitórios com armários embutidos, banheiro da suíte com azulejo até o teto, piso frio, pia em mármore branco e gabinete de pia, box blindex no chuveiro; banheiro social com azulejo até o teto, piso frio, pia em mármore travertino, sem gabinete de pia, box blindex no chuveiro; cozinha com azulejo até o teto, piso frio, armários, gabinete de pia, pia em granito; lavanderia com azulejo até o teto; banheiro de empregada com azulejo até o teto. Louças e metais em bom estado de conservação.

2. Sobre o método e os critérios utilizados

Para determinar o valor de venda atual do imóvel, utilizei-me do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, ou seja, estabeleci comparação entre imóveis do **mesmo condomínio residencial** e com a **mesma metragem** em relação ao imóvel ora avaliado.

Assim, realizou-se pesquisa mercadológica junto à empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação; visando coletar elementos comparativos para determinar valores mais próximos de mercado.

3. Sobre os elementos comparativos e o cálculo do valor unitário

Todos os elementos comparativos localizam-se no **mesmo condomínio residencial** do imóvel avaliando: **VILLA RIMINI** (Rua Ministro Oscar Saraiva, 40, esquina com a Avenida José Bonifácio). Embora alguns anúncios tragam metragem superior, ao contatar anunciantes, todos admitiram o arredondamento e corrigiram para **116,09 m²**.

Todos os apartamentos citados como referência possuem **duas vagas de garagens** assim como o imóvel avaliando.

A tabela que segue apresenta o cálculo do **valor unitário** de cada elemento comparativo e a apuração do **valor unitário médio** (valor do metro quadrado médio), obtido da seguinte forma:

1. Divide-se o **valor de venda** ofertado de cada amostra pela sua **área** (dimensão do imóvel), obtendo-se assim o quociente, que corresponde ao **valor unitário** (valor de venda por m²).

2. Somam-se todos os **valores unitários** obtidos e divide-se o resultado pelo **número de amostras**, obtendo-se assim o Valor unitário médio (valor do metro quadrado médio)

Aos imóveis **disponíveis para venda**, aplicou-se o **fator de oferta** (dedução de 10%), conforme orienta norma, percentual este considerado margem média básica de negociação em face de concretização de venda.

ELEMENTOS COMPARATIVOS – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO				
CONTATO	ENDERÇO NO SITE	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR UNITÁRIO (por m²)
1 DAVANTI (19) 3234-3755 www.davantiimoveis.com.br	AP00131 À venda	R\$ 795.000,00	116,09 m ²	R\$ 6.848,13 - 10% R\$ 6.163,32
2 SANTIAGO (19) 3255-5575 www.santiagoimoveis.com.br	AP226195 À venda	R\$ 755.000,00	116,09 m ²	R\$ 6.503,57 - 10% R\$ 5.853,21
3 SANTIAGO (19) 3255-5575 www.santiagoimoveis.com.br	AP116536 À venda	R\$ 750.000,00	116,09 m ²	R\$ 6.460,50 - 10% R\$ 5.814,45
4 GALANTE (19) 3797-1544 www.galanteimoveis.com.br	AP002531 À venda	R\$ 750.000,00	116,09 m ²	R\$ 6.460,50 - 10% R\$ 5.814,45
5 PLENO (19) 97413-6127 www.plenoimoveis.com.br	AP018423 À venda	R\$ 730.000,00	116,09 m ²	R\$ 6.288,22 - 10% R\$ 5.659,40
6 BONON & AMARAL (19) 3253-7070 www.imobiliariacampinas.com.br	AP005020 À venda	R\$ 750.000,00	116,09 m ²	R\$ 6.460,50 - 10% R\$ 5.814,45
7 PLENO (19) 97413-6127 www.plenoimoveis.com.br	AP005289 À venda	R\$ 730.000,00	116,09 m ²	R\$ 6.288,22 - 10% R\$ 5.659,40
8 PICCOLOTO (19) 2138-3838 www.piccolotoimoveis.com.br	AP026697 À venda	R\$ 800.000,00	116,09 m ²	R\$ 6.891,20 - 10% R\$ 6.202,08
SOMATÓRIA				R\$ 46.980,76
DIVISÃO PELO NÚMERO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS				: 8
MÉDIA ARITMÉTICA SIMLES (MA)				R\$ 5.872,59
LIMITE INFERIOR				R\$ 4.110,81
LIMITE SUPERIOR				R\$ 7.34,36
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA (MS)				R\$ 5.771,38

Assim, a média aritmética saneada de **R\$ 5.872,59** corresponde ao **valor unitário médio** (valor médio do metro quadrado) praticado em apartamentos semelhantes e no **mesmo condomínio residencial** onde se localiza o imóvel avaliado VILLA RIMINI).

4. Sobre o resultado da avaliação – valor de venda do bem

Para calcular o **valor de venda atual do imóvel**, multiplicou-se o **valor unitário médio** obtido (**R\$ 5.872,59**) pela **área privativa** do apartamento avaliado (**116,09 m²**) e obteve-se, inicialmente, o valor de R\$ 681.748,97 (seiscientos e oitenta e hum mil, setecentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos).

Assim, com base no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conclui-se que o **valor de venda** de mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R\$ 681.750,00** [seiscientos e oitenta e hum mil, setecentos e cinquenta reais], compreendendo, neste valor, o apartamento e as duas vagas de garagens.

5. QUESITOS EXEQUENTE

a) Queira o Sr. Perito esclarecer qual a metodologia utilizada para avaliação?

Resposta: A metodologia utilizada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Analisa elementos semelhantes ao avaliando.

b) Queira o perito esclarecer se o imóvel localiza-se na zona urbana ou rural?

Resposta: O imóvel localiza-se em zona urbana.

c) Queira o Sr. Perito esclarecer se o imóvel fica em local de fácil acesso?

Resposta: O imóvel fica em local de fácil acesso.

d) Queira o Sr. Perito esclarecer que o estado do imóvel se encontra?

Resposta: O imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

e) Queira o Sr. Perito esclarecer qual o valor total de avaliação do imóvel?

Resposta: O valor total da avaliação é de R\$ **681.750,00** [seiscentos e oitenta e hum mil, setecentos e cinquenta reais]

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo.

Anexo fotos do imóvel avaliado.

Campinas, 05 de maio de 2020.



Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259











