

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA **5ª VARA CÍVEL** DA COMARCA DE CAMPINAS-SP

Processo nº **0013620-04.2018.8.26.0114**

Ação:	Cumprimento de Provisório de Sentença – Locação de Imóvel
Requerente:	Marcelo Siqueira Pereira Filho
Requerido:	Machado de Campos Imóveis Ltda. e outros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado em Abril/2020 —

VALOR AVALIADO (ABRIL/2020):

R\$ 1.306.000,00 [um milhão e trezentos e seis mil reais]

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, CRECI nº 59.259-SP, Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI nº 4 - tendo sido nomeado nos autos do processo supramencionado [fls. 105] para determinar o **VALOR ATUAL DE VENDA** deste imóvel: TERRENO de 600 m², no Condomínio Residencial Colinas do Ermitage – Sosas – Campinas-SP, tendo concluído os trabalhos de Avaliação Mercadológica, venho apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (laudo pericial).

Observação Importante: quando da vistoria, este perito constatou que no TERRENO a ser avaliado havia sido construído um prédio residencial (CASA), cuja ÁREA CONSTRUÍDA possui 430,86 m²; segundo o proprietário, a construção da edificação foi concluída em 2005 (ainda que o ano de depreciação na Prefeitura seja de 2012); assim foi realizada avaliação tanto do TERRENO quanto da EDIFICAÇÃO.

A. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

A1. LEIS e NORMAS QUE REGULAM ESTE PARECER

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica 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 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens". E a reconhecida doutrina.

A2. MÉTODOS ADOTADOS e TRATAMENTOS EMPREGADOS

Para determinar o VALOR DE VENDA atual do imóvel, apresento a seguir a metodologia empregada neste trabalho:

- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO, ou seja, estabeleci comparação entre terrenos à venda no **mesmo bairro** e com **certa similaridade** com o terreno avaliado.

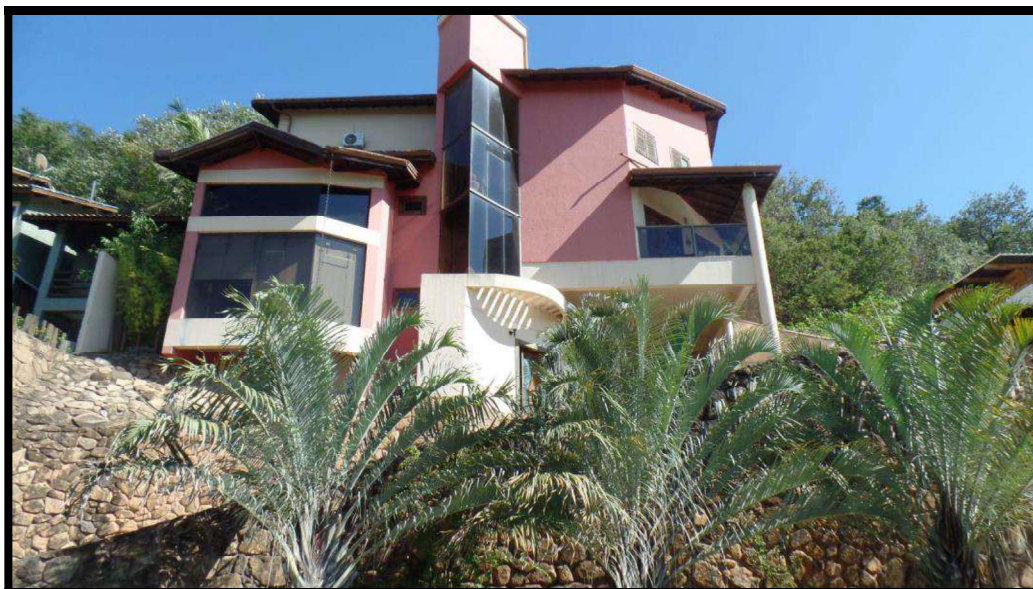
- **HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES:** visando tornar similares, o mais possível, as amostras, empregaram-se fatores de homogeneização quando necessário.
- **SANEAMENTO:** considerei o intervalo de 30% acima e abaixo do Valor Unitário médio obtido.
- **MÉTODO ROSS-HEIDECKE,** um método misto, considerando
 - idade Real (**Ross**): com base no ano de conclusão da construção e a idade aparente, com base na vistoria.
 - estado de conservação da edificação (**Heidecke**): a ser classificado, conforme graduação proveniente do Estudo de Heidecke.

B – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

B1. VISTORIA

Informo a Vossa Excelência que, em **24 de abril de 2020**, próximo das 15 horas, estive no Condomínio Colinas do Ermitage, na Rua Américo Ferreira de Camargo Filho, nº 294, no Bairro Colinas do Ermitage, no Distrito de Sousas, em Campinas-SP, ocasião em que fui recebido pelo proprietário do imóvel, Sr. José Roberto Machado.

A visita visava conhecer e fotografar para, posteriormente, avaliar este imóvel:



B2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL [CASA – COLINAS DO ERMITAGE]

O imóvel ora avaliado é assim descrito e caracterizado, conforme matrícula nº 23242 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP [pp. 111-113]:

"Lote nº 37 da quadra M do loteamento denominado **Colinas do Ermitage**, localizado no distrito de Sousas, neste Município, Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mete 20,00 metros de frente para a rua Onze (Rua Américo Ferreira de Camargo Filho); igual medida no fundo, confrontando com o lote nº 44; 30,00 metros de ambos os lados, confrontando, do lado direito de quem do imóvel olha a rua, com o lote nº 38 e, do lado esquerdo, com o lote nº 36, encerrando a **ÁREA de TERRENO de 600,00 m²**. "

CONFORME conferência junto à Prefeitura Municipal de Campinas (capa de Carnê de IPTU anexa), nele foi construído um prédio residencial, que recebeu o nº 294 da Rua Américo Ferreira de Camargo Filho, encerrando a **ÁREA CONSTRUÍDA de 430,86 m²**.

DOS DADOS DO TERRENO

Endereço: Rua Américo Ferreira de Camargo Filho, nº 294 - Condomínio Colinas do Ermitage - bairro Colinas do Ermitage - Distrito de Sousas – Campinas-SP

Área: **600 m²** Frente: 20 metros

Posicionamento: Não esquina (no meio da quadra).

DOS DADOS DA ÁREA CONSTRUÍDA

Área Total Construída: 430,86 m²

Tipo de Imóvel: Sobrado com área de lazer nos fundos

Cômodos da Casa: Garagem para 2 carros cobertos; quatro dormitórios (duas suítes e dois quartos que possuem em comum um banheiro americano), hall, lavabo, home, sala de jantar com varanda, escritório, cozinha com varanda, lavanderia.

Fundos: piscina, churrasqueira, espaço para sauna.

DOS DADOS DO ACABAMENTO

Portas externas e internas: de madeira janelas: de madeira.

Garagem: piso frio (pedra).

Salas: piso frio (porcelanato), pintura látex.

Cozinha planejada: azulejo até o teto, piso frio em porcelanato.

Banheiro: azulejo até o teto, pia e louça sanitária modernas.

Dormitórios piso frio em taco de madeira, com armários embutidos e paredes com pintura látex.

Lazer: piscina de alvenaria 40m² com piso frio

cozinha com azulejo até o teto;

banheiro com piso frio em cerâmica, com azulejo até o teto,

Telhado: telhas em barro

Paredes externas da casa: pintura látex.

DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Classificação: E (Necessitando reparos simples)

Idade Real: 15 anos Idade Aparente: 15 anos.

B3. DAS FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO e das AMOSTRAS

Ver o ANEXO I e o ANEXO II.

B4. ELEIÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO

Para avaliar o TERRENO, pesquisaram-se amostras de imóveis similares a ele, o mais possível, à venda ou recentemente vendidos, que pudessem servir como paradigmas.

FONTES PARA PESQUISA DE AMOSTRAS DE TERRENO:

Pesquisas para colheita de elementos comparativos foram realizadas, através de placas de *vende-se* locais (tanto de proprietários quanto de imobiliárias) e através de portais de vendas e de sites de imobiliárias.

Contatamos por imóveis em oferta via telefone, via whatsapp e pessoalmente, visando coletar elementos comparativos semelhantes, o mais possível, ao imóvel ora avaliado.

CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE ELEMENTOS -MOSTRAIS DE TERRENO

- somente terrenos em oferta no **mesmo condomínio**;
- somente terrenos com área **entre a metade e o dobro** da área do imóvel (300 a 1200 m²);
- evitaram-se terrenos planos ou quase planos dado que o terreno do imóvel avaliando apresenta topografia irregular (acentuado aclive), de forma que nem mesmo o fator topografia corrigiria a distorção de valores.

B5. DAS AMOSTRAS DE TERRENO e SEU VALOR UNITÁRIO MÉDIO

Para avaliar o TERRENO da Casa da Rua Américo Ferreira de Camargo Filho, nº 294, utilizaram-se os elementos comparativos contidos na tabela seguinte, a qual apresenta a apuração do **Valor Unitário Médio de Terreno** praticado no mesmo Condomínio (Colinas do Ermitage).

A obtenção do **Valor Unitário Médio** é fruto da soma do valor unitário de cada uma das amostras e a divisão do resultado pelo número de amostras.

Todas as amostras utilizadas estão disponíveis à venda. Não foram encontradas amostras de terrenos recentemente vendidos nas imobiliárias.

Não se empregou o fator área, pois as amostras possuem área **entre a metade e o dobro** da área do terreno avaliando.

Empregou-se o **Fator Fontes** (0,90) nos elementos comparativos que se encontram em oferta, e não recentemente vendidos.

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENO					
- Objetivo desta tabela: definir VALOR UNITÁRIO MÉDIO de TERRENO					
- Área do TERRENO ora avaliado: 600 m² -					
	FONTE	VALOR DE VENDA - R\$ -	ÁREA TERRENO - m² -	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR DO M²
1	EDNA FAILLA TE001441 www.ednafaila.com.br Fone: 99772-5815	360.000,00	785	FFonte: 0,90	R\$ 412,74
2	WIMÓVEIS TE004537 www.wimoveis.com.br Fone: 3258-3399	550.000,00	1126	FFonte: 0,90	R\$ 439,61
3	WIMÓVEIS TE004773 www.wimoveis.com.br Fone: 3258-3399	350.000,00	618	FFonte: 0,90	R\$ 509,71
4	WIMÓVEIS TE003803 www.wimoveis.com.br Fone: 3258-3399	320.000,00	481	FFonte: 0,90	R\$ 598,75
5	WIMÓVEIS TE002870 www.wimoveis.com.br Fone: 3258-3399	269.000,00	600	FFonte: 0,90	R\$ 403,50

6	WIMÓVEIS TE002920 www.wimoveis.com.br Fone: 3258-3399	330.000,00	701	FFonte: 0,90	R\$ 423,68
7	WIMÓVEIS TE002920 www.wimoveis.com.br Fone: 3258-3399	500.000,00	934	FFonte: 0,90	R\$ 481,80
8	D LANGE TE4495 www.dlangeimoveis.com.br	295.000,00	570	FFonte: 0,90	R\$ 465,78
9	IMÓVEL E VIDA TE111769 www.imovelevida.com.br Fone: 3722-2280	340.000,00	507,97	FFonte: 0,90	R\$ 602,40
SOMATÓRIA					R\$ 4.337,97
MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES (MA)					R\$ 482,00
LIMITE INFERIOR					R\$ 337,40
LIMITE SUPERIOR					R\$ 626,60
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA DO VU MÉDIO DE TERRENO (MS)					R\$ 482,00

B6. DO VALOR DE VENDA DO TERRENO [Terreno de 600 m²]

Para se calcular o VALOR DE VENDA do TERRENO, multiplica-se o Valor Unitário Médio homogêneo e saneado obtido [R\$ 482,00] pela área do terreno [600m²], tendo como produto o valor de R\$ 289.200,00.

Assim, o VALOR DE VENDA avaliado, nesta data, para o TERRENO é de **R\$ 289.200,00**

(duzentos e oitenta e nove mil e duzentos reais).

B7. DO VALOR DA CONSTRUÇÃO EM SI [Área Construída: 430,86m²]

Multiplica-se a Área Construída pelo valor do CUB (Custo Unitário Básico de Construção), apurado em março/2020 (aplicando-se o fator relativo ao padrão); em seguida faz-se a depreciação, conforme idade e estado de conservação do imóvel.

CONSTRUÇÃO EM SI, SEM A DEPRECIACÃO

Área Construída da Casa: **430,86m²**

Valor Unitário de Construção, com base no CUB – Custo Unitário Bruto

Grupo do Imóvel: item 2 (Casa)

Classificação dentro do Grupo Casa: 2.6 (Superior)

Intervalo de valores do Padrão Superior: **Mínimo**

Coefficiente da Casa Padrão Superior Mínimo: **2,356**

Valor do CUB sem Desoneração: **R\$ 1.438,67 (março/2020)**

CUB x coeficiente do padrão = valor CUB para o padrão construtivo da CASA

→ **[R\$ 1.437,58 (x) 2,356 = R\$ 3.386,94]**

Valor do CUB março/2020 – CASA PADRÃO SUPERIOR MÍNIMO: **R\$ 3.386,93**

Valor da Construção SEM Depreciação: **430,86m² x R\$ R\$ 3.386,93 = R\$ 1.459.292,60**

CONSTRUÇÃO EM SI, COM A DEPRECIACÃO

Ano de conclusão da construção: **2005** (idade real de **15 anos**)

Idade Aparente da Construção: **16 anos**

Tempo de vida útil de casa de alvenaria: **65 anos**

Cálculo do percentual já atingido de vida útil: **16 x 100 : 65 = 24,61%**

Estado de Conservação: **Código E** (Necessitando de reparos simples)

Percentual a ser depreciado: **30,30%**

Cálculo do Valor da Construção: subtrai-se do valor da Construção o percentual de depreciação obtido: **R\$ 1.459.292,60 (-) 30,30%**

Valor da Construção COM Depreciação: **R\$ 1.017.126,94**

Assim, o valor avaliado nesta data para a CONSTRUÇÃO é de **R\$ 1.017.126,10** ().

B8. DO VALOR DO BEM [TERRENO + CONSTRUÇÃO]

→ soma do valor do **Terreno** de 600 m² + valor da **Área Construída** de 430,86 m²

Após a aplicação do Método Comparativo Direto e do Método Ross-Heidecke, o Valor de Venda do IMÓVEL é de **R\$ 1.306.000,00** (um milhão, trezentos e seis mil reais):

→ Terreno:	R\$ 289.200,00 +
→ Construção depreciada:	<u>R\$ 1.017.126,10 =</u>
→ Valor de Venda Atual do Bem:	R\$ 1.306.326,10

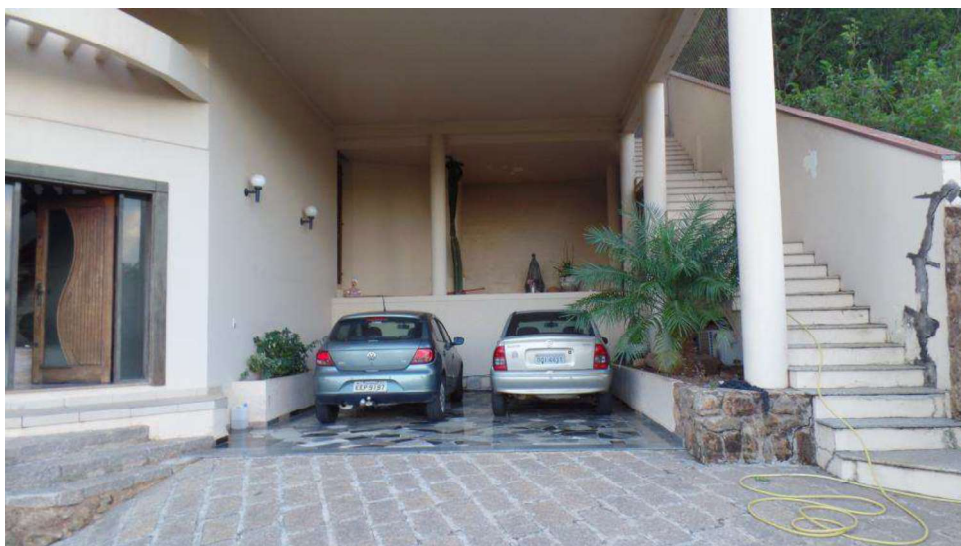
Sem mais, encerro o presente laudo pericial e já me disponho a dirimir quaisquer dúvidas.

Campinas, 28 de abril de 2020.

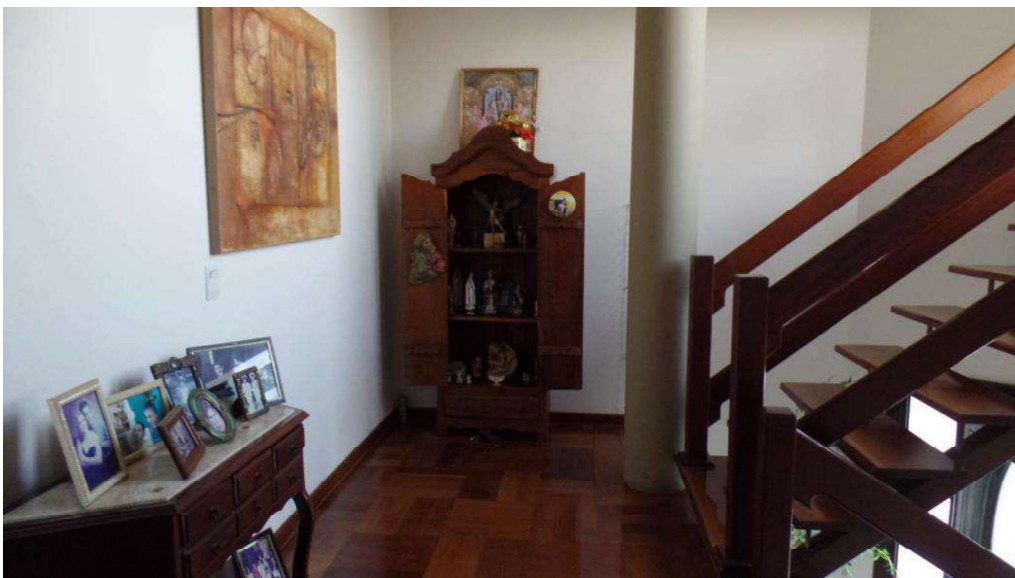


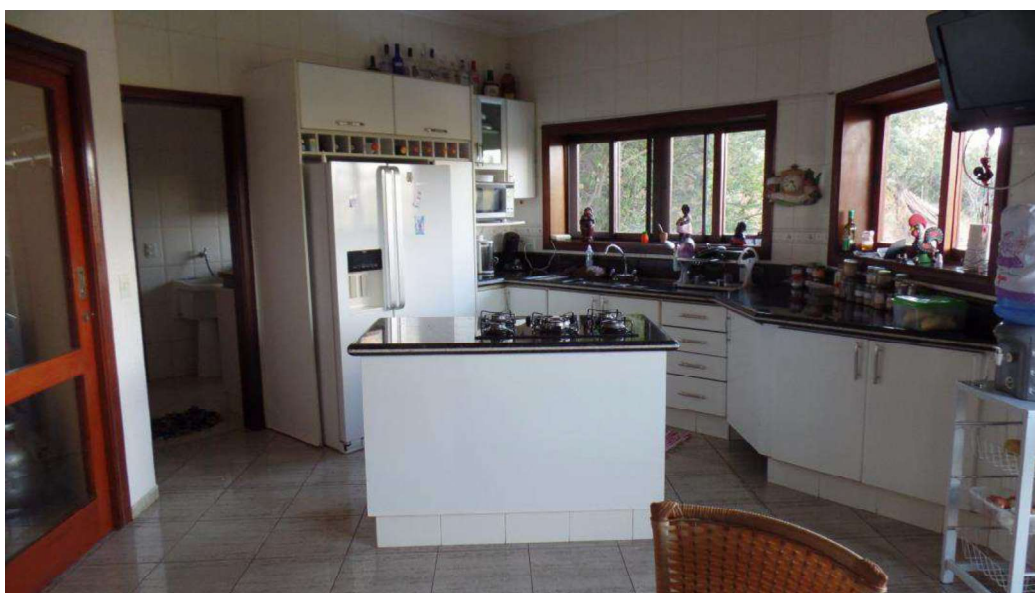
Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO I – Fotos do Imóvel Avaliando















ANEXO II – Fotos dos elementos-amostrais (TERRENO)

Edna Faila Imóveis – fone 99772-5815

Código: TE 001441 (acentuado declive) – R\$ 360.000,00 – 785 m²



W Imóveis – fone 3258-3399

Código: TE004537 (active) – R\$ 550.000,00 – 1126 m²



W Imóveis – fone 3258-3399

Código: TE004773 (Acentuado declive) – R\$ 350.000,00 – 618 m²



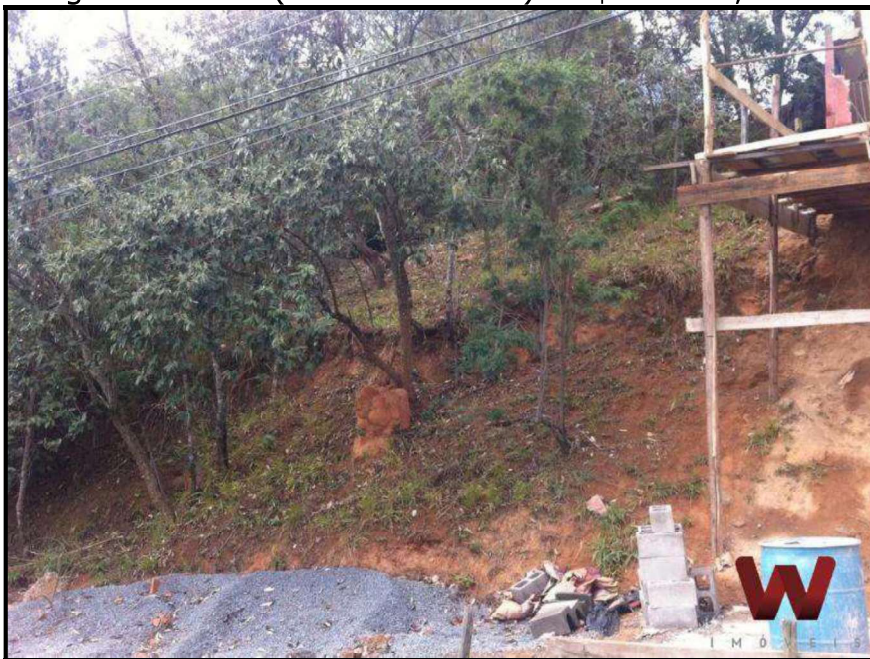
W Imóveis – fone 3258-3399

Código: TE003803 (Acentuado declive) – R\$ 320.000,00 – 481 m²



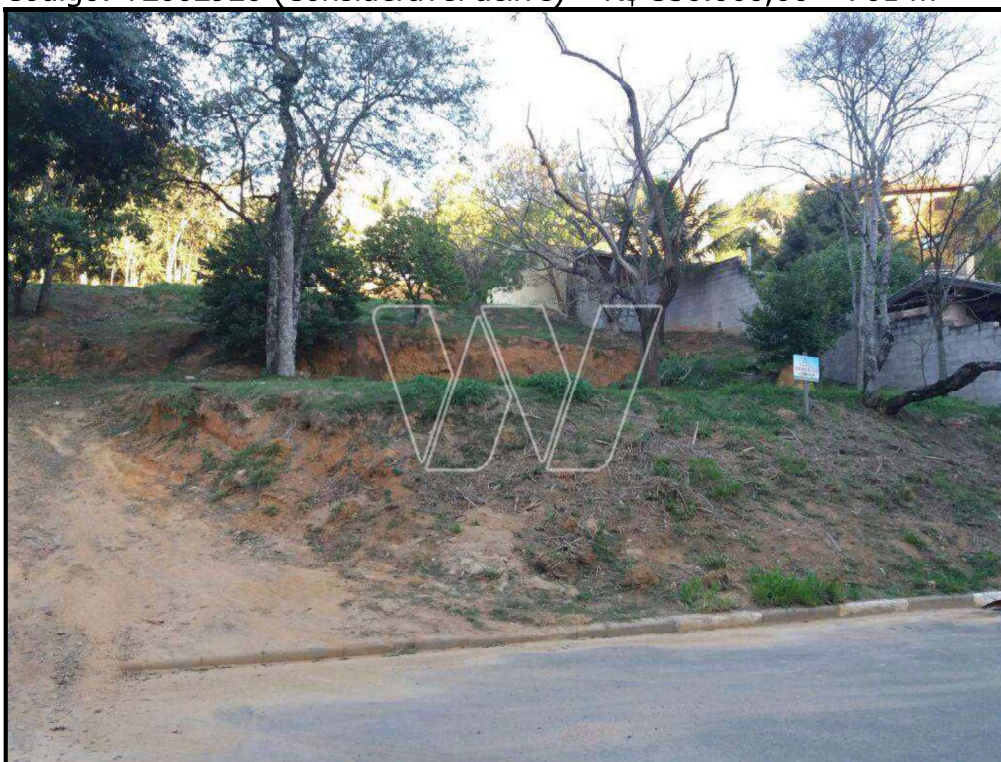
W Imóveis – fone 3258-3399

Código: TE002870 (Acentuado active) – R\$ 269.000,00 – 600 m²



W Imóveis – fone 3258-3399

Código: TE002920 (Considerável active) – R\$ 330.000,00 – 701 m²



W Imóveis – fone 3258-3399

Código: TE004279 (acentuado aclave) – R\$ 500.000,00 – 934 m²



D LANGE – fone (19) 99771-1719

Código TE4495 (Acentuado declive) – R\$ 295.000,00 – 570 m²



IMÓVEL E VIDA – fone (19) 3722-2280
Código TE111769 (Active) – R\$ 340.000,00 – 507,97 m²

