



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº: 1040135-64.2015.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Requerente: Condomínio Easy Office

Requerido: Orosimbo Incorporadora Spe Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Sala Comercial – Easy Office

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados 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 JULHO/2020
MATRÍCULA 141.442 - R\$ 180.000,00 (cento e oitenta 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 auferir 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.

PREÂMBULO

Este trabalho tem origem no processo supra informado e refere-se à Execução por Despesas de Condomínio. No momento atual se encontra em processo de avaliação do valor 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.”

Dessa forma, foi encaminhado mensagem eletrônica à Advogada do Executado, informando data e horário em que seria efetuado a vistoria no imóvel.

DA VISTORIA

Na data de 16 de julho de 2020, 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 avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Não houve comparecimento da parte Executado para abertura da sala, e assim, optou este perito por realizar a avaliação indireta respaldado pelo fato dos imóveis comparativos serem do mesmo local e padrão, e por não constar nos registros o acabamento da sala, ou seja, está “crua”.

A avaliação indireta está contemplada nas normas e são aceitas pelo Tribunal de Justiça do Estado.

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



BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice comercial – Publicado 23/06/2020

Índice FipeZap no último mês, comercial registrou variações de (-0,03%) e (+0,09%), respectivamente, no preço médio de venda e de locação do segmento

Comportamento do preço médio de venda de imóveis comerciais foi compartilhado pela maioria das capitais monitoradas no período

■ **Análise do último mês:** os preços médios de imóveis comerciais oscilaram perto da estabilidade em maio, encerrando o período com variação de -0,03% (venda) e +0,09% (locação). Comparativamente, o comportamento dos preços de salas e conjuntos comerciais de até 200m² superaram a deflação apontada pelo IPCA/IBGE no mês (-0,38%). Dentre as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, 4 apresentaram variação do preço de venda no campo positivo: Curitiba (+0,57%), Niterói (+0,50%), São Paulo (+0,07%) e Campinas (+0,01%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** o preço médio de venda de imóveis comerciais acumula queda nominal de 2,41% nos últimos 12 meses, enquanto o preço médio de locação comercial apresentou variação de -0,41% no mesmo horizonte. Para fins de comparação, a inflação acumulada nos últimos 12 meses superou as variações registradas pelo Índice FipeZap – alta 1,88% (no caso do IPCA/IBGE) e de 6,51% (de acordo com o IGP-M/FGV). A queda nominal observada no preço médio de venda de imóveis comerciais foi influenciada, nesse horizonte, pelo recuo do preço médio em cidades como: Porto Alegre (-5,38%), Rio de Janeiro (-4,12%) e Curitiba (-3,18%), superando – na média – os avanços captados em Salvador (+1,85%), Brasília (+1,39%) e Florianópolis (+0,45%). Já com respeito ao preço médio de locação do segmento comercial, os aumentos de preço foram registrados em cidades como: Campinas (+3,88%), São Paulo (+2,04%), Niterói (+1,78%) e Curitiba (+0,63%), contrastando com o comportamento do preço nas demais cidades, entre as quais: Salvador (-7,86%), Brasília (-6,93%), Rio de Janeiro (-2,78%).

■ **Preço médio de venda e locação:** em maio de 2020, o valor médio do m² de imóveis comerciais nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap foi de R\$



8.480/m2, no caso de imóveis comerciais colocados à venda, e de R\$ 37,48/m2, entre aqueles destinados para locação. Entre todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² (R\$ 9.557/m2), quanto para o aluguel do mesmo tipo de imóvel (R\$ 43,65/m2).

■ Rentabilidade do aluguel comercial*: pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis comerciais, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir no imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel (rental yield). O indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a outras opções de investimento disponíveis (incluindo, por exemplo, investimento em imóveis residenciais para obtenção de aluguel e aplicações financeiras). Com ligeiro avanço em 2020, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi estimado em 5,46% ao ano em maio, superando a rentabilidade do aluguel de imóveis residenciais (4,86% ao ano), bem como o retorno médio real de aplicações financeiras de referência no período.



(fonte: www.agenteimovel.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 Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	-----	RESID. UNIFAMILIAR	-----	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

Plano

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Barata Ribeiro, porém a entrada principal de pessoas situa-se na Avenida Orosimbo Maia. As principais vias de acesso ao local para quem parte do ponto central da cidade são as ruas José Paulino, Francisco Glicério e Sacramento.

Todas em boas condições de uso.



O IMÓVEL

Sala Comercial no décimo quarto andar, identificado pelo nº 1419, 14º andar, no Condomínio Easy Office, situado na Rua Barata Ribeiro, nº 79, Bairro Vila Itapura, Município de Campinas/SP.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 164 098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.^[16] Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que

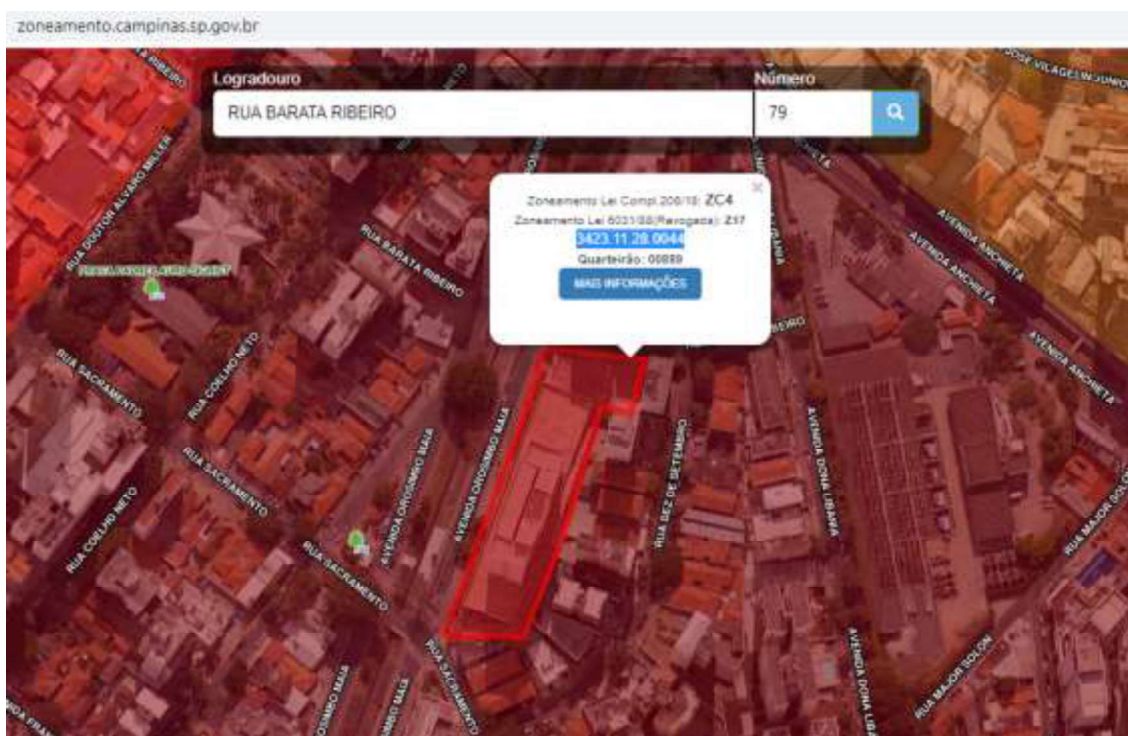
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

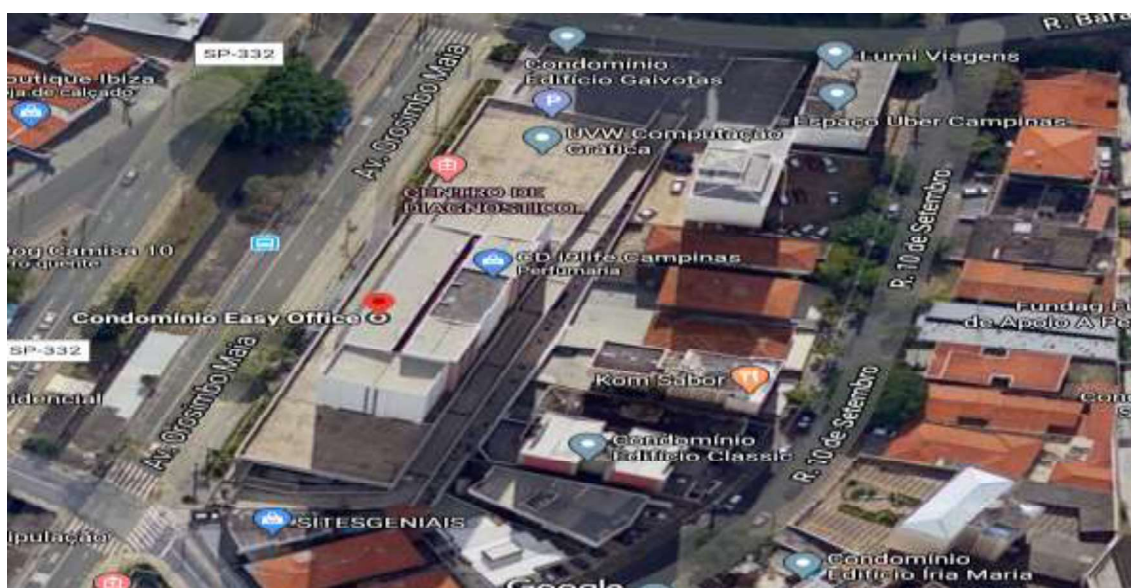
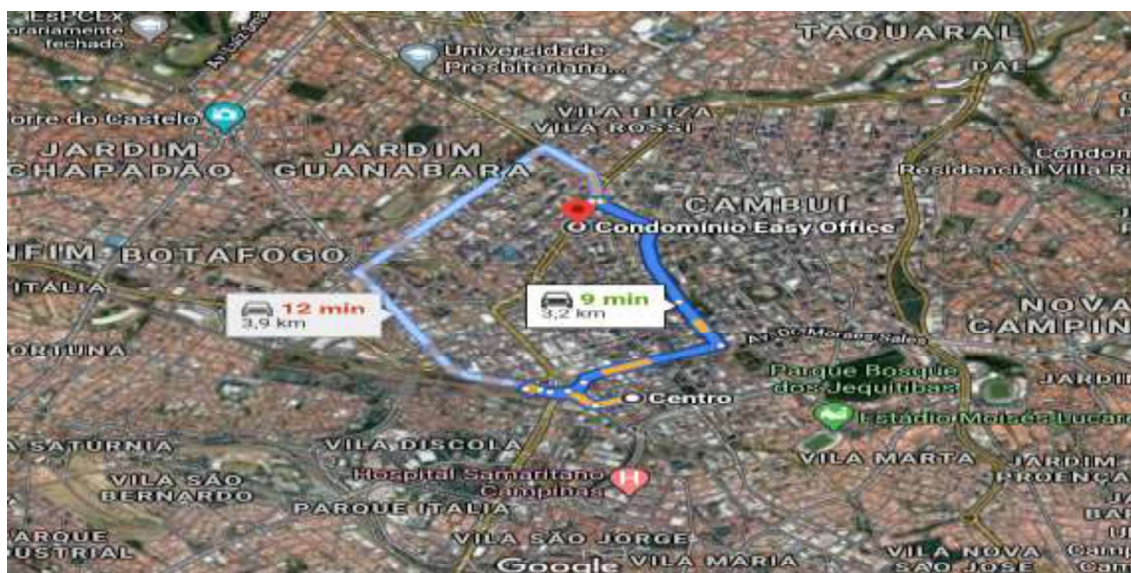
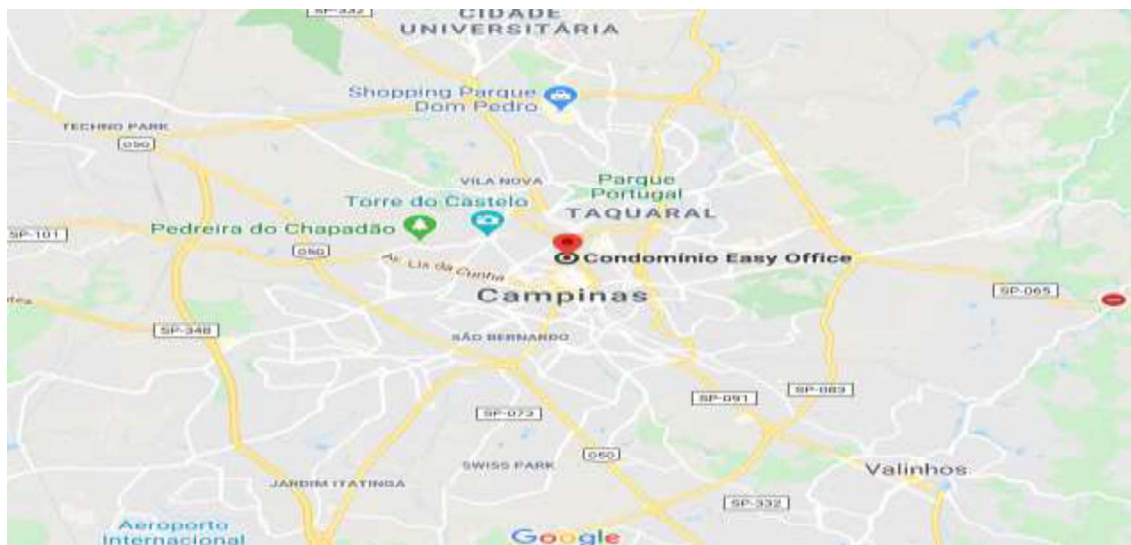
Imóvel comercial composto apenas de sala e banheiro privativo.

Outras características do imóvel e sua localidade:

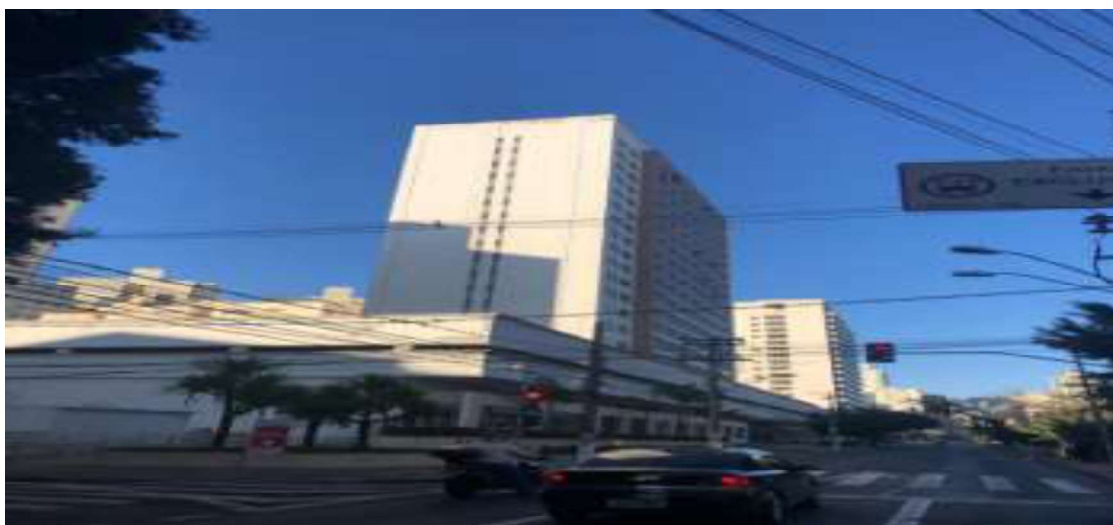
- Área privativa de 39,57m²
- Área total de 75,83m²
- Garagem coberta para 1 veículo
- **Não consta registro no condomínio de acabamento na sala**
- Condomínio oferece estacionamento terceirizado
- Portaria 24 horas
- Condomínio oferece bom sistema de segurança
- Valor de condomínio na média da região
- Idade aparente 7 anos
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Região oferece comércios
- Aproximadamente a 1km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC4



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Visão ampla - Condomínio Easy Office



Estacionamento terceirizado



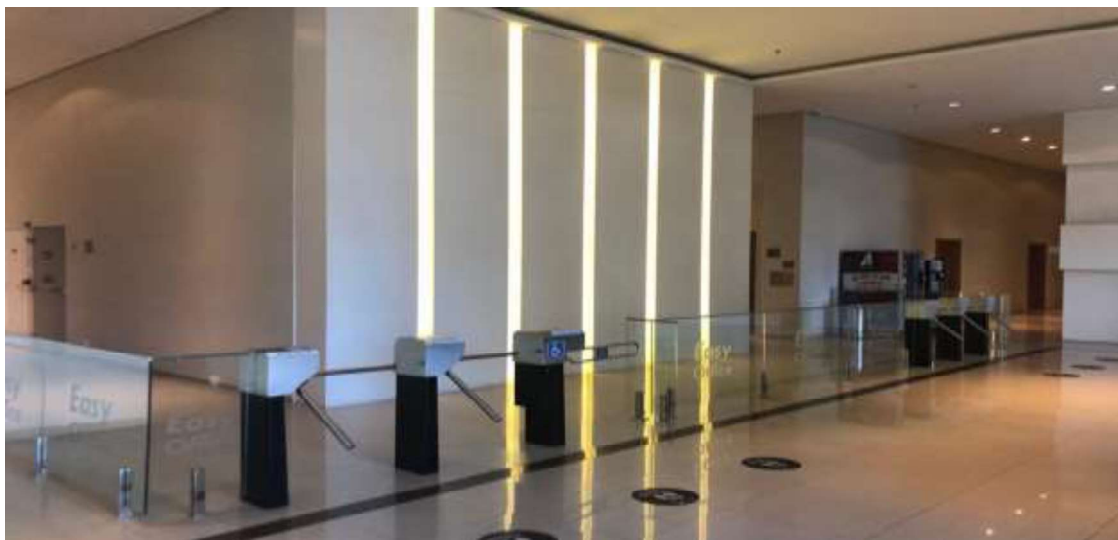
Easy Office – portaria principal

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

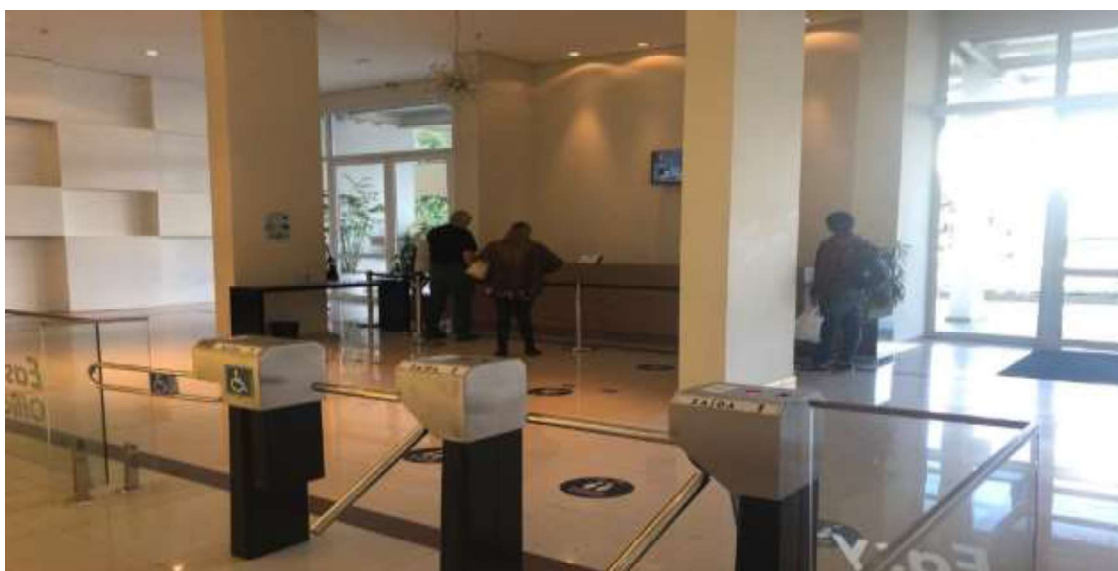
CRECI-F: 133201

Rua Bagaça, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

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



Hall de entrada - Catracas



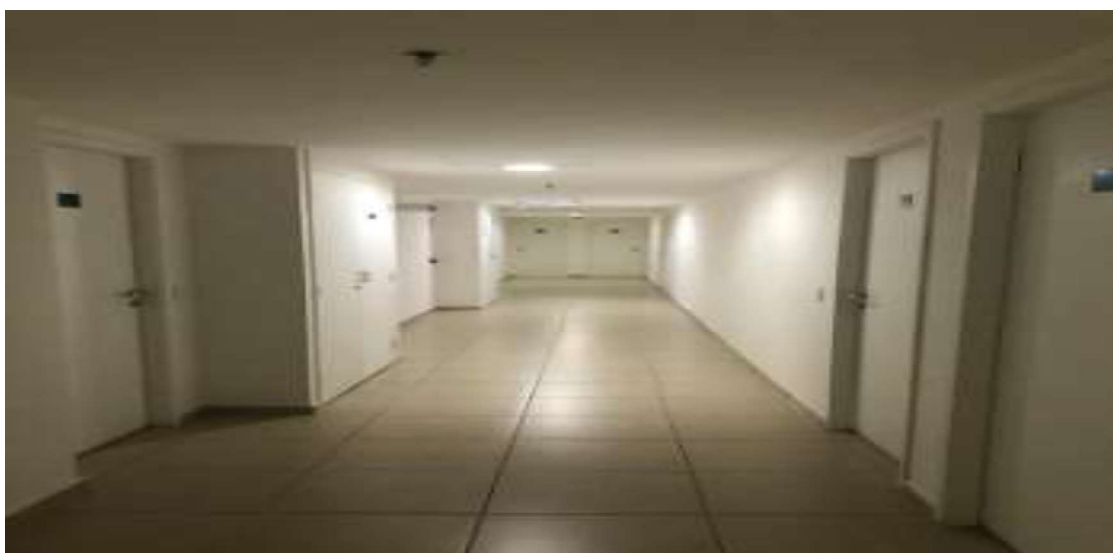
Entrada/ recepção



Elevadores de acesso as salas



Décimo quarto andar



Corredor de acesso as salas



Visão externa- Sala



Sala comercial a ser avaliada



Sala comercial similar – sem acabamento



Sala similar – sem acabamento



Visão interna- Teto e instalações – sem acabamento



Visão ampla da sala – sem acabamento



Banheiro interno – sem acabamento



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 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).



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.

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



Foram aplicados alguns dos fatores discritos 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.

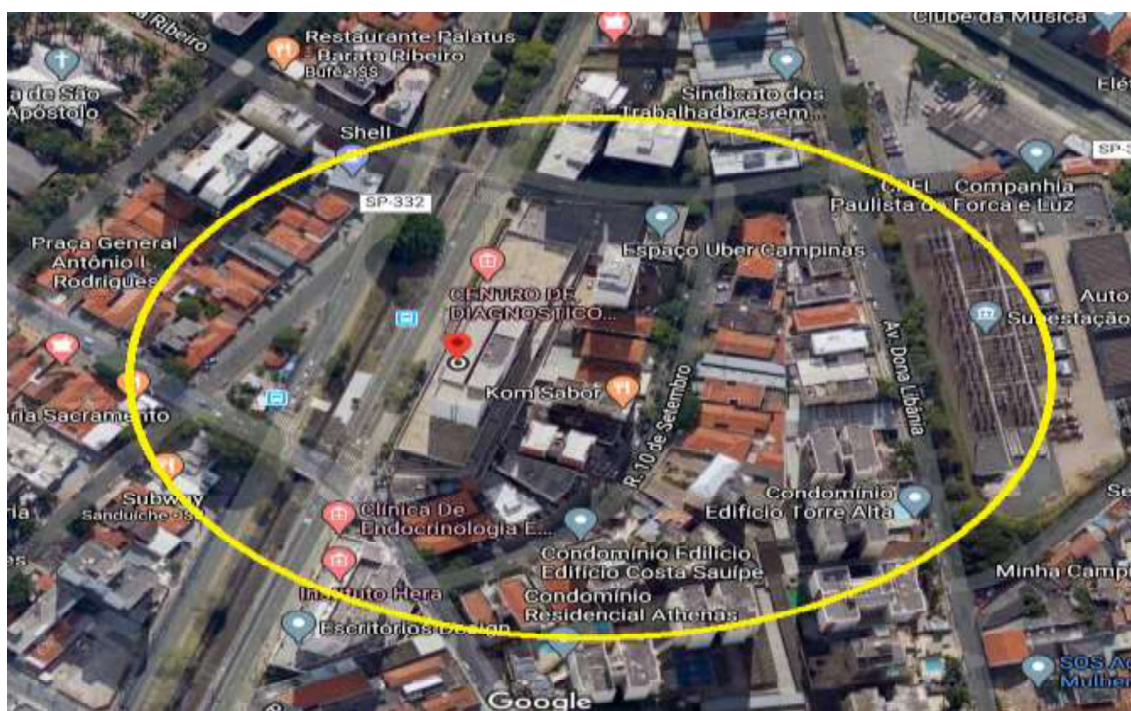
PESQUISA DE MERCADO

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 não foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca – Somente dentro do condomínio

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Sala Comercial localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Sala Comercial à venda em Campinas - Vila Itapura - Rua Barão Ribeiro

Sala Comercial à Venda, 39 m² por R\$ 180.000

COMPRAR **R\$ 180.000**

ALUGAR **R\$ 1.200/mês**

Condomínio **R\$ 600**
Preço condomínio **R\$ 1.800**
IPTU **R\$ 210**

ANUNCIANTE: PRADO GONÇALVES IMOBILIÁRIA

Valor de venda: R\$ 180.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.615,00

Imobiliária: Prado Gonçalves Imobiliária

(b) Sala comercial localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Viva Real - Venda - SP - Sala Comercial à venda em Campinas - Vila Itapura - Rua Barão Ribeiro

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda, 39 m² por R\$ 220.000

COMPRAR **R\$ 220.000**

Condomínio **R\$ 546**
IPTU **R\$ 152**

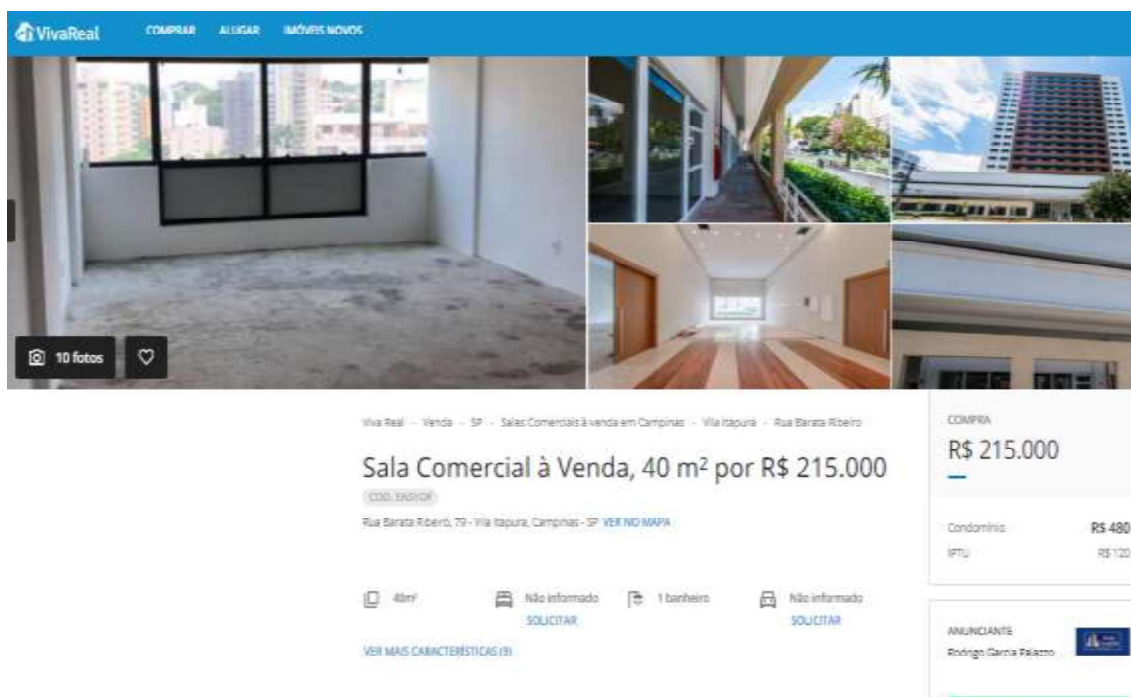
ANUNCIANTE: JUBRAN KFOURI IMÓVEIS S.A.

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.641,00

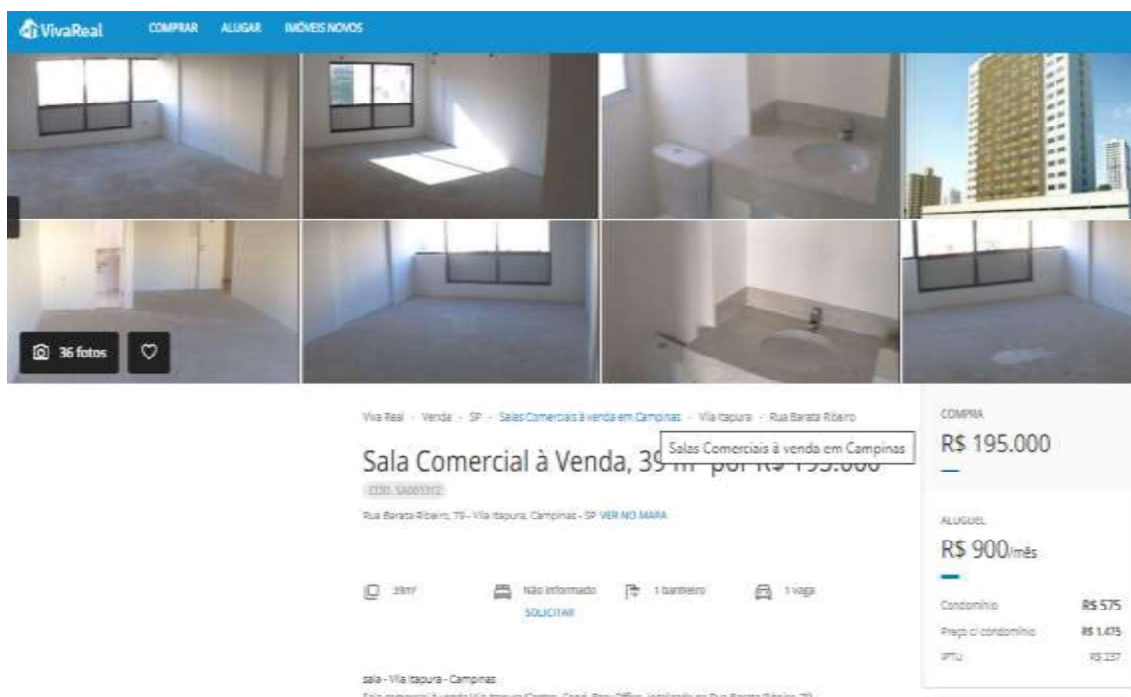
Imobiliária: Jubran Kfoury Imóveis

(c) Sala comercial localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 215.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 5.375,00
Imobiliária: Rodrigo Garcia Palazzo

(d) Sala comercial localizada no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R\$ 195.000,00
Valor de venda do m²: R\$ 5.000,00
Imobiliária: Novo Metro Imóveis

(e) Sala comercial localizada próximo ao condomínio do imóvel avaliando

VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

7 fotos

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Vila Itapuna - Rua Barata Ribeiro

Sala Comercial à Venda, 42 m² por R\$ 199.000

COD. SA00112

Rua Barata Ribeiro - Vila Itapuna, Campinas - SP VER NO MAPA

42m² Não informado SOLICITAR 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

COMPRA
R\$ 199.000

ALUGUEL
R\$ 1.100/mês

Condomínio R\$ 564
Preço do condomínio R\$ 1.664
IPTU R\$ 214

Valor de venda: R\$ 199.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.738,00

Imobiliária: Open Space Imóveis

(f) Sala comercial localizada próxima ao condomínio do imóvel avaliando

VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

11 fotos

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Vila Itapuna - Rua Barata Ribeiro

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda, 39 m² por R\$ 210.000

COD. SA00112

Rua Barata Ribeiro - Vila Itapuna, Campinas - SP VER NO MAPA

39m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

COMPRA
R\$ 210.000

Condomínio R\$ 546
IPTU R\$ 148

ANUNCIANTE
FAÇANHA IMÓVEIS
CAMPINAS

Valor de venda: R\$ 210.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.384,00

Imobiliária: Façanha imóveis

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fe	Ff	Fi	Final
Imóvel A	R\$ 4.615,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.153,50
Imóvel B	R\$ 5.641,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.076,90
Imóvel C	R\$ 5.375,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.837,50
Imóvel D	R\$ 5.000,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.500,00
Imóvel E	R\$ 4.738,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.264,20
Imóvel F	R\$ 5.384,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 4.845,60
Média do m ²	R\$ 5.125,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 4.612,95

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 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

Média simples  R\$ 4.612,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20%  R\$ 5.535,00

Menor que 20%  R\$ 3.690,00

Média Saneada  **R\$ 4.612,00**

Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo condomínio, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 4.612,00 (quatro mil seiscientos e doze reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **39m² x R\$ 4.612,00 (quatro mil seiscientos e doze reais)**, totalizando o valor do imóvel, arredondado em milhar, em **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**.



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, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e três páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 18 de julho de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº: 1040135-64.2015.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Requerente: Condomínio Easy Office

Requerido: Orosimbo Incorporadora Spe Ltda

Gustavo Luiz Garcia Guedes, corretor de imóveis, CPF 046.154.376-17, Perito deste Juízo nomeado por V. Exa. nos autos citados acima, vem respeitosamente, requerer expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico conforme formulário anexo, considerando a entrega do laudo.

Termos em que,
pede deferimento.

Campinas, 18 de julho de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



**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): 1040135-64.2015.8.26.0114

Nome do beneficiário do levantamento: Gustavo Luiz Garcia Guedes

CPF/CNPJ: 046.154.376-17

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: Fls 675

Valor nominal do depósito: R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais)

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: Gustavo Luiz Garcia Guedes

CPF/CNPJ do titular da conta: 046.154.376-17

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 5966-8

Conta nº: 7427-6

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: