



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

Processo nº: 1006897-49.2018.8.26.0114

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Edifício Pema

Executado: Serra S/A Construções e Comércio Ltda Me

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Edifício Pema

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



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 OUTUBRO/2020

R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta 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.

DA VISTORIA

Na data de 02 de outubro 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.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Rodolfo Vilaggio, síndico do condomínio.

A sala foi aberta por chaveiro e fechada logo após a vistoria.

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 residencial – Publicado 22/09/2020

Preço médio do aluguel de salas e conjuntos comerciais acelera queda para 0,30% em agosto

No balanço dos últimos 12 meses, preço médio de venda no segmento residencial tem resultado similar (+0,28%)

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap encerrou o mês de julho de 2019 próximo da estabilidade, com variação de -0,03% no preço médio de vendas de imóveis residenciais em relação a junho. A variação observada foi inferior ao comportamento esperado do IPCA/IBGE para o referido mês (+0,23%), de acordo com informações do último Boletim Focus do Banco Central do Brasil*. Confirmada essa variação nos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais encerrará o mês com queda de 0,26% (em termos reais). Individualmente, considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, Maceió foi a cidade que apresentou a maior elevação de preço no período (+1,00%), contrastando com Goiânia, que registrou o maior recuo mensal (-0,48%).

■ Balanço parcial de 2019: no acumulado até o mês de julho, o Índice FipeZap de Venda Residencial aponta alta nominal de 0,26%, variação inferior à inflação no período segundo o IPCA/IBGE* (+2,46%). 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 2,15% no balanço parcial do ano.

■ Análise dos últimos 12 meses: no horizonte mais longo de análise, o Índice FipeZap acumula um avanço nominal de 0,28%. Considerando a inflação prevista de 3,26% para esse intervalo, segundo o IPCA (IBGE)*, o Índice FipeZap acumula uma queda real de 2,89% nos últimos 12 meses. Considerando as 16 capitais monitoradas pelo Índice FipeZap, Vitória (+3,61%), Florianópolis (+3,28%) e Brasília (+3,04%) 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 julho de 2019 (-3,16%), seguida por Campo Grande (-2,97%) e Fortaleza (-2,39%).



■ Preço médio de venda residencial: em julho de 2019, o preço médio de venda de imóveis residenciais foi de R\$ 7.179/m² entre as 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap. Dentre elas, Rio de Janeiro se manteve como a capital monitorada com o preço do m² mais elevado (R\$ 9.398/m²), seguida por São Paulo (R\$ 8.952/m²) e Brasília (R\$ 7.268/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por m², destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.102/m²), Goiânia (R\$ 4.247/m²) e João Pessoa (R\$ 4.492/m²).

ÚLTIMOS RESULTADOS



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

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2019 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/M ²)
		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%	-
Índice FipeZap		+0,13%	+0,11%	+0,13%	-0,06%	7.174
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%	+0,25%	+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%	3.848
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%	5.278
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 m² em Campinas



Preço médio anunciado: R\$ 502.911 (↓ R\$ -83.770 (-16,45%))
 Preço metro quadrado: R\$ 5.009 (↓ R\$ -2 (-0,04%))

Os preços imobiliários do portal Agente Imóvel registraram uma tendência negativa em Campinas no mês de dezembro 2018, caracterizada por uma diminuição de preço de R\$ -3 por metro quadrado comparado ao mês anterior. A amostra no período considerado é de 95.141 casas, apartamentos e outros tipos de imóveis residenciais. Esse evolução dos preços dos imóveis resulta em um preço por metro quadrado médio atual para casas residenciais em Campinas de R\$ 5.009. Utilizando uma propriedade de referência do Agente Imóvel, de 100m², a evolução resulta em uma diminuição de preço de R\$ -83.770.

Nº quartis	Nº de imóveis	Apr 2018	Anual	1 mês antes	2 meses antes	1 ano antes
1	9.021	8.888	+1,13%	8.880	8.309	8.901
2	35.737	5.048	+2,28%	5.054	5.013	4.938
3	50.547	3.880	+2,55%	3.858	3.218	5.133
4	18.192	9.137	+8,85%	8.091	2.847	4.884
5*	3.783	4.880	+31,89%	4.828	4.182	4.038
Total	123.710	6.194	+2,75%	5.189	5.152	5.056

Bairro	Alteração Mensal	Preço/m ²	Preço médio
Condomínio Otacaras do Alto da Nova Campinas	-8,88%	R\$ 0.918	R\$ 7.451.153
Fazenda São Quirino	-8,11%	R\$ 0.795	R\$ 1.414.330
Jardim Belo Horizonte	-8,09%	R\$ 0.433	R\$ 853.175
Residencial Parque das Araucárias	-8,08%	R\$ 0.025	R\$ 3.911.305
Loteamento Residencial Vila Bela	-8,77%	R\$ 7.840	R\$ 1.074.865
Jardim Madalena	-6,98%	R\$ 7.910	R\$ 1.716.445
Vila Santa Helena	-6,91%	R\$ 7.719	R\$ 2.960.302
Loteamento Mont Blanc Residencial	-6,09%	R\$ 7.675	R\$ 3.517.175
Camutí	-6,06%	R\$ 7.497	R\$ 1.033.905
Alphaville Dom Pedro	-6,74%	R\$ 7.119	R\$ 2.951.951
Parque das Flores	-1,13%	R\$ 0.908	R\$ 972.820
Sítios de Racraio Gramado	-8,94%	R\$ 0.770	R\$ 3.952.275

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	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	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

Active

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado no Bairro Centro/Jardim Guanabara, divisa com Guanabara/Botafogo. O acesso pode ser efetuado através da Rua Sacramento ou da Rua José Paulino para quem parte do centro de campinas.

Ambas em boas situações de uso.



O IMÓVEL

Sala comercial, térrea, situado na Rua Sacramento, nº 1091, localizado no Bairro Centro/Jardim Guanabara, 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)

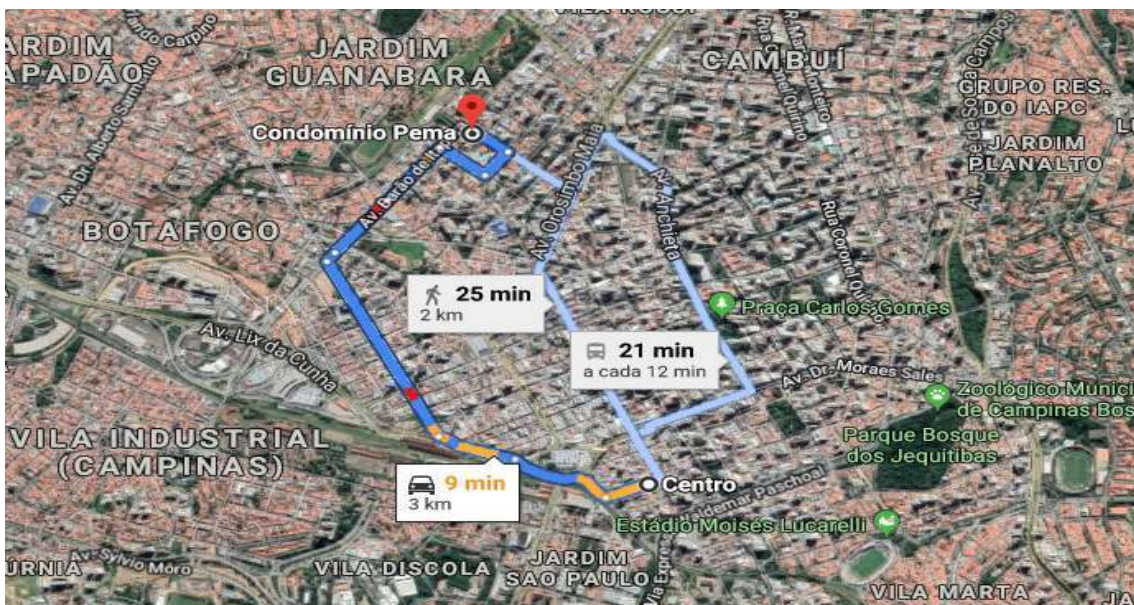
O imóvel trata-se de sala/loja comercial localizado no térreo do Edifício Pema.

Encontra-se dividida por divisórias de Eucatex, em recepção e espera, três salas, sendo uma grande e duas pequenas, cozinha e dois banheiros.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Sala com 92,16m² de área útil
- Sala com direito a uma vaga de garagem (conforme síndico)
- Código cartográfico: 3412.64.31.0084.01080
- Ano de construção: 1991
- Idade aparente 28 anos
- Estado de conservação do condomínio: bom
- Área comum apresenta manutenção
- Estado de conservação aparente da sala: necessita de reformas simples
- Entre outros negócios, já foi locado para sede de sindicato e para escritório da Ponte Preta (conforme síndico)
- Não se encontra locada há mais de 9 anos conforme síndico
- Sala tem pouca procura por não estar diretamente na rua. O acesso necessita de conferência por portaria
- Atualmente o condomínio utiliza de portaria virtual que dificulta ainda mais o acesso à sala
- Assim o fator comercial do imóvel é baixo, sendo sua utilidade praticamente limitada ao uso pelo condomínio.
- Prédio com 39 apartamentos de 1 dormitório
- Valor de condomínio na média para a região
- Região com grande demanda de imóveis à venda/locação
- Próximo à avenida de grande circulação
- Localizado a 2 km do ponto central da cidade
- Região atendida por benfeitorias urbanas

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Segue fotos do imóvel



Visão da rua



Visão alternativa da rua



Fachada



Visão ampla



Portaria e acesso as garagens



Entrada social



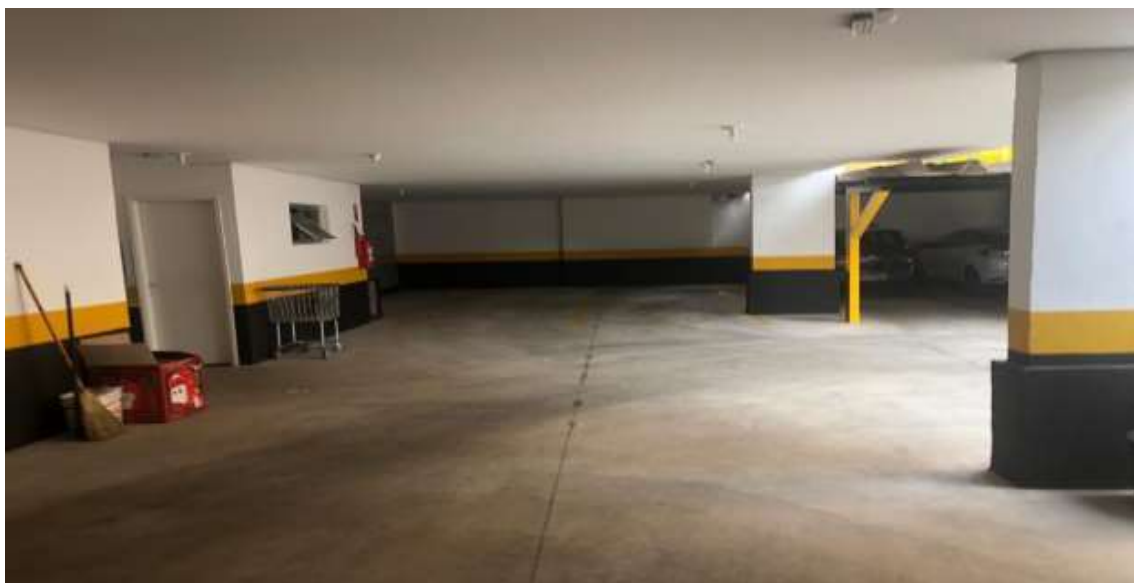
Indicação



Hall de entrada



Vaga de garagem – próxima a parede(gaveta)



Garagem



Sala comercial



Anúncio



Entrada da sala



Recepção



Recepção e espaço para espera



Sala ampla



Sala ampla



Sala 2



Corredor interno



Sala 3



Cozinha/copa



Cozinha/copa



Banheiro 1



Banheiro 2



Interno Banheiro



Piso interno antigo



Miolo da fechadura intacto



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 20% conforme informações de imobiliárias na região para a característica do imóvel.
- **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.

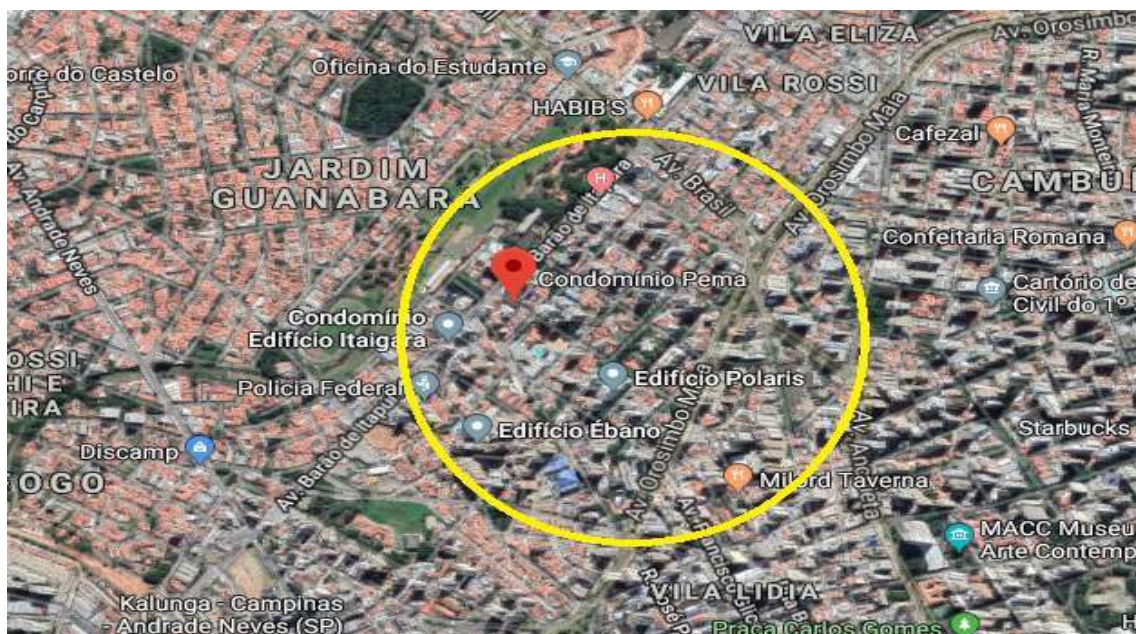
PESQUISA DE MERCADO

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, embora esteja anunciado conforme fotos do imóvel.



Área de busca

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Sala Comercial localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

10 fotos

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Jardim Guanabara

Sala Comercial com 4 Quartos e 8 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 800.000 (R\$ 5.714,29/m²)

Jardim Guanabara, Campinas - SP VER NO MAPA

140m² 4 quartos 8 banheiros 4 vagas

COMPRA
R\$ 800.000

Condomínio R\$ 584
IPTU R\$ 250

ANUNCIANTE

Valor de venda: R\$ 800.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.714,00

Imobiliária: CMB imóveis

(b) Sala comercial localizada próxima ao imóvel avaliando

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

9 fotos

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em Campinas - Jardim Guanabara

Sala Comercial à Venda, 89 m² por R\$ 550.000 (R\$ 6.179,78/m²)

Jardim Guanabara, Campinas - SP VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 550.000

ALUGUEL
R\$ 3.500/mês

Valor de venda: R\$ 550.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.179,00

Imobiliária: SB Empreendimentos Imobiliários

(c) Sala comercial localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Campinas · Guanabara ·
Rua Barão Geraldo de Resende

Sala Comercial à Venda, 89 m² por R\$ 400.000
COD. SA007490

Rua Barão Geraldo de Resende - Botafogo - Campinas - SP - VER NO MAPA

Valor de venda: R\$ 400.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.494,00

Imobiliária: Adala Residencial

(d) Sala Comercial localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Campinas · Guanabara

Sala Comercial com 5 Quartos à Venda, 84 m² por R\$ 530.000
COD. SA03971

Valor de venda: R\$ 530.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.309,00

Imobiliária: CMB Imóveis

(e) Sala Comercial localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Campinas · Guanabara · Avenida Barão de Itapura

Sala Comercial com 3 Quartos à Venda, 84 m²
por R\$ 550.000 COD. SA00150

Valor de venda: R\$ 550.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.547,00

Imobiliária: Façanha Imóveis

(f) Sala Comercial localizada próxima ao imóvel avaliando

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Campinas · Jardim Guanabara

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 70 m²
por R\$ 340.000 COD. SMO04

COMPRAR	R\$ 340.000
Condomínio	R\$ 680
IPTU	R\$ 220

Valor de venda: R\$ 340.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.857,00

Imobiliária: Imobiliária Jazz

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fl	Fd	Fq	Fi	Final
<i>Imóvel 1</i>	R\$ 5.714,00	0,9	1	1	0,9	0,9	R\$ 4.165,51
<i>Imóvel 2</i>	R\$ 6.179,00	0,9	1	1	0,9	0,9	R\$ 4.504,49
<i>Imóvel 3</i>	R\$ 4.494,00	0,9	1	1	0,9	0,9	R\$ 3.276,13
<i>Imóvel 4</i>	R\$ 6.309,00	0,9	1	1	0,8	0,85	R\$ 3.861,11
<i>Imóvel 5</i>	R\$ 6.547,00	0,9	1	1	0,9	0,9	R\$ 4.772,76
<i>Imóvel 6</i>	R\$ 4.857,00	0,9	1	1	0,9	0,9	R\$ 3.540,75
<i>Média do m²</i>	R\$ 5.683,33	0,90	1,00	1,00	0,88	0,89	R\$ 4.028,77

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 \longrightarrow R\$ 4.028,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% \longrightarrow R\$ 4.834,00

Menor que 20% \longrightarrow R\$ 3.223,00

Média Saneada \longrightarrow **R\$ 4.028,00**

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), na mesma região, vem praticando o valor arredondado do metro quadrado em média de **R\$ 4.028,00 (quatro mil e vinte e oito reais)**.

Portanto, o cálculo fica representado: **92m² x R\$ 4.028,00 (quatro mil e vinte e oito reais)**., totalizando o valor arredondado em **R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**.

O local do imóvel comercial, situado em edifício residencial, e o estado de conservação são os principais valores de depreciação da sala.



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\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**.

Este laudo é constituído de 26 (vinte e seis) páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 04 de outubro de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000