

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS
– SP**

PROCESSO 1012481-63.2019.8.26.0114

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR AVALIADO: R\$ 298.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA E OITO MIL REAIS)

Imóvel: Rua Jetibá, nº 1138, Vila Aeroporto, Campinas-SP (Lote 06 da quadra 78 do Loteamento denominado Vila Aeroporto)

GILMAR NASCIMENTO SARAIVA, perito judicial em Avaliações de Imóveis, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis – CRECI nº 59.259-SP, tendo sido nomeado nos autos do processo de **CARTA PRECATÓRIA – Penhora/Depósito/Avaliação** – que move **enildo Pereira da Silva e outro** em face de **Samcil Planos de Saúdeo** – e tendo concluído a Avaliação Mercadológica, vem apresentar o presente Laudo (Laudo de Avaliação – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de acordo com a ABNT, BNR 14.653 e Lei 6.530/78).

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.

Da descrição, metragem, localização e estado do imóvel avaliando

O imóvel avaliando, conforme termo de penhora na página 22 do processo e conforme capa de carnê de IPTU em anexo, é assim descrito e caracterizado:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GILMAR NASCIMENTO SARAIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/05/2020 às 13:00, sob o número WCAS20701725370. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012481-63.2019.8.26.0114 e código 81E93D1.

UM TERRENO designado por Lote 06 da Quadra 78, do loteamento denominado Vila Aeroporto, 3ª Gleba, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado: medindo 12,00 metros de frente para a Rua 35; 12,00 metros nos fundos e 30,00 metros de ambos os lados, confrontando com os lotes 7, 1, 12 e 26, com a área de 360m²;

Conforme conferência junto à Prefeitura Municipal de Campinas no lote foi construído imóvel residencial com 127m².

O imóvel localiza-se em rua do bairro Vila Aeroporto. O bairro é servido de alguns comércios. Não fatores de desvalorização do imóvel.

Dos elementos comparativos e o cálculo do valor de m²

Foi realizada pesquisa mercadológica no bairro, em segmentos de venda de imóveis, em empresas atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar o **valor médio atual de venda do imóvel** que seja mais próximo aos valores de mercado.

Do valor de venda atual do imóvel avaliando

Com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer é de **R\$ 298.000,00** (Duzentos e noventa e oito mil reais).

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente parecer. Em anexo fotos externas do imóvel e capa/carnê de IPTU com demonstrativo da área construída. O morador não permitiu que adentrasse ao imóvel e nem tampouco informou o seu nome. Anotou o número do processo.

Campinas, 01 de maio de 2020.

Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259



Dados do Imóvel	
Código cartográfico:	3362.61.98.0312.01001
Tipo do Imóvel:	Predial 2 - Residencial
Unidade Imobiliária:	02-094000150
Localização:	RUA JETIBÁ,1138/ VILA AEROPORTO - 3ª GLEBA
Quarteirão/Quadra:	04234-78
Lote/Sub-lote:	006-
Dados do Terreno	
Área do Terreno (m²):	360,00
FG / FP / FV / FA / FB:	Não / Não / Não / Não / Não
FLE / FZ / FE / FC / FL:	Não / Não / Não / Não / Não
Valor do Terreno:	R\$ 157.499,09 / UFIC 43.554,9600
Valor m² do Terreno:	R\$ 437,50 / UFIC 120,9860
Frente (m):	12,00
Fatores de Correção:	1,0000
Dados Gerais da Edificação	
Fatores de Correção:	1,0000
FV / FB:	Não / Não
FC / FL:	Não / Não
Área Total Construída:	127,00
Valor Total da Construção:	R\$ 82.176,37 / UFIC 22.725,1384
Dados da Edificação	
Área construída (m²):	127,00
Valor m² Construção:	R\$ 944,61 / UFIC 261,2235
Ano de Depreciação:	1994
Fator de Depreciação:	0,6850
Valor da Construção:	R\$ 82.176,37 / UFIC 22.725,1384
Tipo Padrão Construção:	RH-3-0
Dados Tributários	
Exercício:	2020
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 239.675,46 / UFIC 66.280,0984
Alíquota:	0,6000%
(+) Imposto:	R\$ 1.126,59 / UFIC 311,5476
(+) Imposto com limitador:	R\$ 752,09 / UFIC 207,9849
(+) Taxa de Lixo:	R\$ 320,09 / UFIC 88,5190
Número de Parcelas:	11
Valor das Parcelas:	R\$ 97,47 / UFIC 26,9211