EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Digital nº: 1031156-79.2016.8.26.0114
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Parque dos Eucaliptos
Executado: Pedro Luiz da Silva

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Condomínio Parque dos Eucaliptos

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES **CRECI-F: 133201**
Rua Baguaçu, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

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 50.114 - R$ 110.000,00 (cento e dez 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 aufere 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 17 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.

Por não constar advogado de defesa do Executado nos autos, este Auxiliar esteve no local em três tentativas na intenção de informar o morador sobre a avaliação e sempre foi informado que tinha ninguém no imóvel. Assim, optou este perito por realizar a avaliação indireta da residência, respaldado pelo fato dos imóveis comparativos serem do mesmo local e padrão.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

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 16/06/2020

Alta no preço médio de aluguel residencial desacelera para 0,42% em maio

Com esse resultado, o Índice FipeZap de Locação Residencial registra avanço de 3,29%, em 2020, e de 5,15%, nos últimos 12 meses

■ Análise do último mês: Análise do último mês: após elevação de 0,99%, em março, e de 0,95%, em abril, o Índice FipeZap de Locação Residencial desacelerou em maio, encerrando o período com alta de 0,42%. A despeito desse comportamento, a variação do no preço médio do aluguel residencial no último mês superou mais uma vez a deflação registrada pelo IPCA/IBGE (-0,38%), resultando em uma alta real de 0,81% no mês. À exceção do Rio de Janeiro e de Salvador – capitais em que os preços médios registraram variações negativas de 0,15% e 0,04% em maio (respectivamente) – as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram alta nominal no preço do aluguel residencial, movimento liderado pelos avanços registrados em Belo Horizonte (+1,64%), Florianópolis (+0,89%), São Paulo (+0,65%), Brasília (+0,57%) e Porto Alegre (+0,52).

■ Balanço parcial de 2020: com a quinta alta consecutiva no ano, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula um avanço nominal de 3,29% em 2020, variação que, quando comparada à inflação medida pelo IPCA/IBGE no período (-0,16%), resulta em uma alta real de 3,46%. Vale notar que, além do IPCA (IBGE), a variação acumulada do Índice FipeZap de Locação Residencial também superou o comportamento acumulado do IGP-M (FGV) no ano (+2,79%).

■ Análise dos últimos 12 meses: com os últimos resultados, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 5,15% ao longo dos últimos 12 meses – superando também, neste horizonte, a inflação medida pelo IPCA/IBGE (+1,88%). Com efeito, o preço médio de locação residencial apresentou alta real

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

de 3,21% nessa janela temporal. À exceção de Fortaleza, todas as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap registraram avanços no acumulado dos últimos 12 meses. Dentre elas, destacam-se: Curitiba (com alta de 11,35%), Florianópolis (+10,82%), São Paulo (+8,24%), Porto Alegre (+7,72%), Recife (+7,34%) e Brasília (+5,46%). No Rio de Janeiro, a alta acumulada ao longo dos últimos 12 meses (+1,16%) permanece abaixo da variação do Índice FipeZap (+5,15%) e também do IPCA/IBGE (+1,88%).

■ Preço médio de locação residencial: com base em dados de todas 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial, o preço médio do aluguel encerrou o mês de maio de 2020 em R$ 30,82/m². Entre as 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço médio de locação residencial mais elevado (R$41,37/m²), seguida pelos valores médios registrados em Brasília (R$ 32,11/m²) e no Rio de Janeiro (R$ 30,98/m²). Já entre as capitais com menor valor de locação residencial no mês de maio, destacaram-se: Fortaleza (R$ 17,06/m²), Goiânia (R$ 17,22/m²) e Curitiba (R$ 21,69/m²).

(fonte: www.agenteimovel.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

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 Socioeconomico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO

Infraestrutura Urbana:	[X] rede de água potável	[X] rede elétrica	[X] telefonia	[X] iluminação pública
	[X] rede de água pluvial	[X] rede de esgoto	[X] pavimentação	[X] gás canalizado
Serviços e equipamentos comunitários:	[X] comércio	[X] rede bancária	[X] saúde	[X] lazer
	[X] transporte coletivo	[X] segurança pública	[X] coleta de lixo	[X] escolas

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plano

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Rua Albatroz, no bairro Vila Padre Manoel de Nóbrega. As principais vias de acesso ao bairro para quem parte do centro da cidade são as Ruas Benjamim Constant e Joaquim Vilac, bem como a Avenida John Boyd Dunlop.

Todas em boas condições de uso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

O IMÓVEL

Apartamento, identificado pelo nº 12 do 1º andar, Bloco "Q", Condomínio Parque dos Eucaliptos, situado na Rua Albatroz, nº 65, Vila Padre Manoel de Nóbrega, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

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

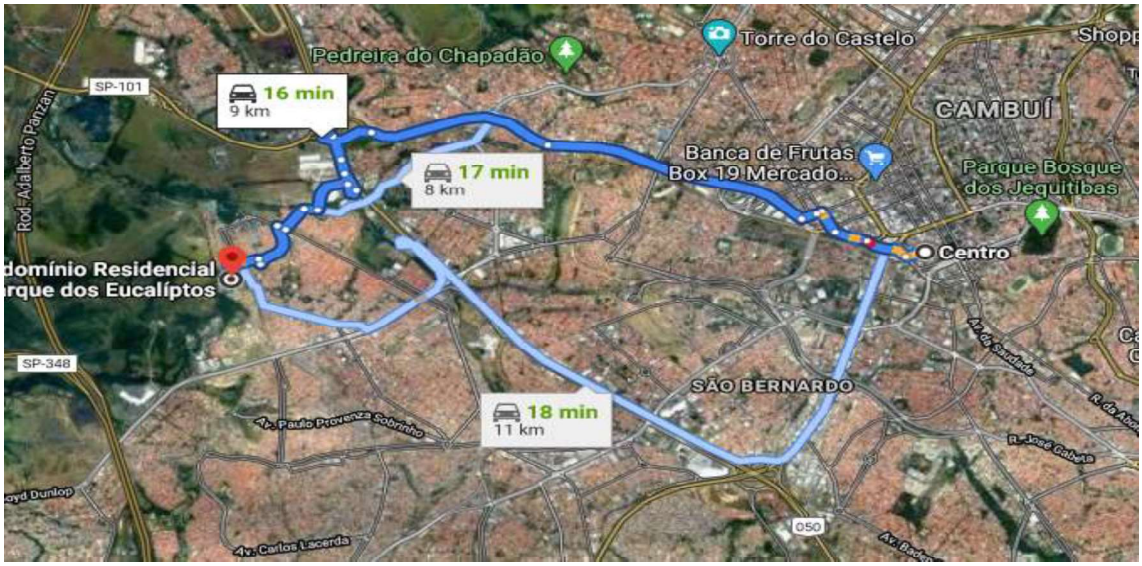
Apartamento com dois quartos, sala, cozinha com área de serviço e banheiro.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 44,38m²
- Área total de 50,10m²
- Garage coberta para 1 veículo
- Padrão construtivo simples
- Condomínio oferece lazer
- Portaria 24 horas
- Condomínio oferece bom sistema de segurança
- Valor de condomínio na média da região
- Idade aparente 40 anos
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Região oferece comércios
- Aproximadamente a 9km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZC2
-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

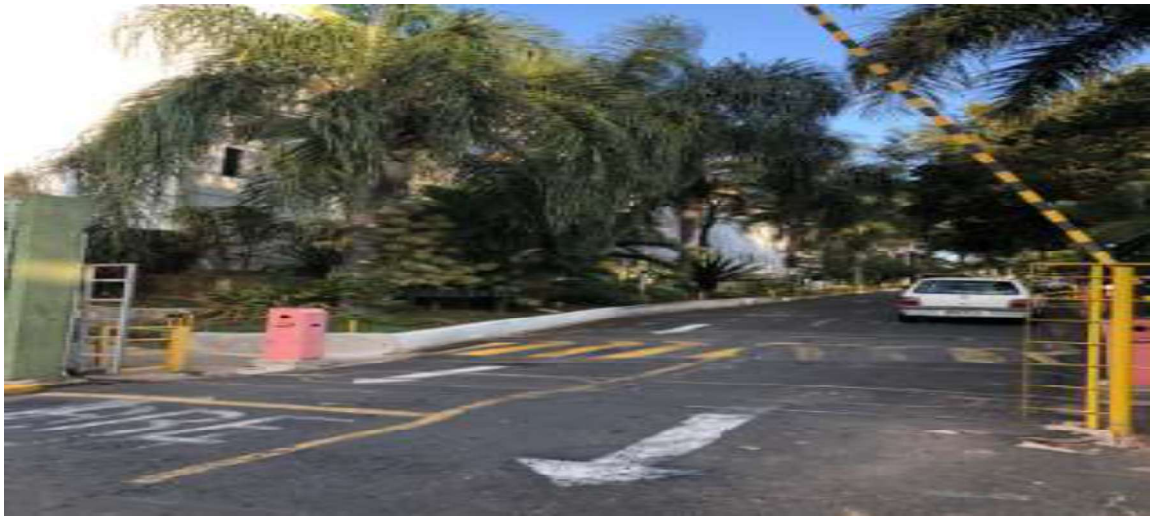
Segue fotos do imóvel e condomínio

Placa indicativa da rua

Visão da rua do condomínio

Visão da rua do condomínio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.



Rua interna do condomínio – acesso para veículos

Apartamento fechado

Indicação do apartamento - fechado

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES **CRECI-F: 133201**

Rua Baguaçu, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

Janela aberta e luz acesa

Janela da área de serviço

Visão da garagem

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES **CRECI-F: 133201**

Rua Baguaçu, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

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 confiaveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtem-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou 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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

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 conferencia 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

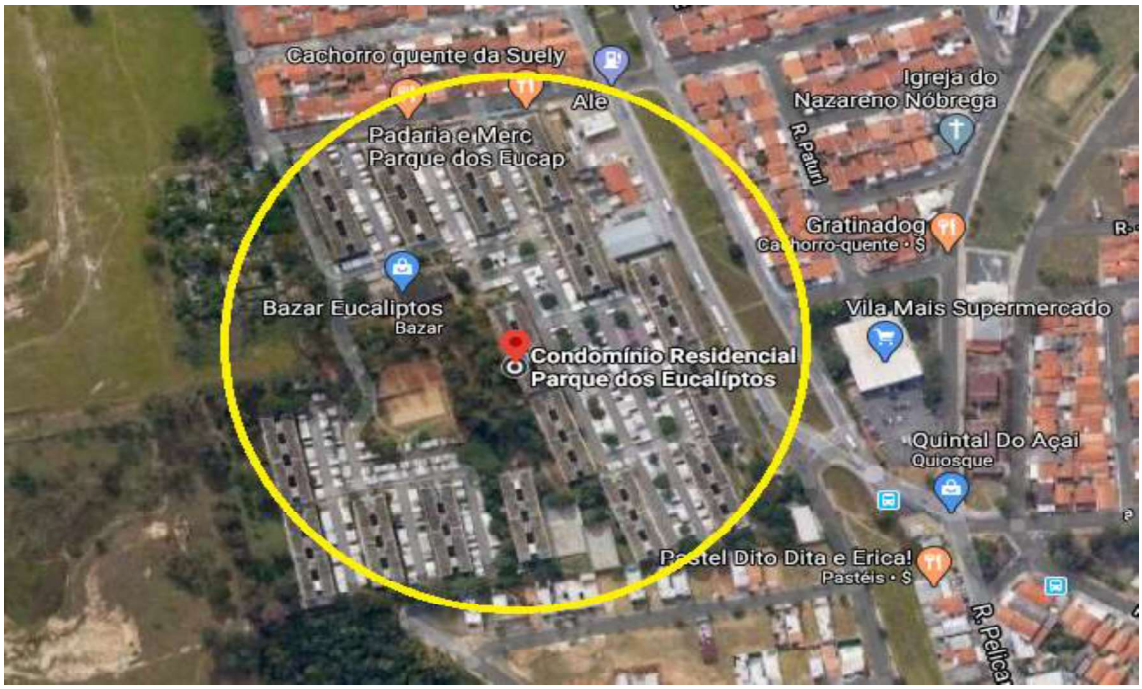
PESQUISA DE MERCADO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Valor de venda: R$ 118.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.565,00 (considerado 45m²)
Imobiliária: Mega Imóveis

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Valor de venda: R$ 120.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.666,00 (considerado 45m²)
Imobiliária: Imobiliária Governador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

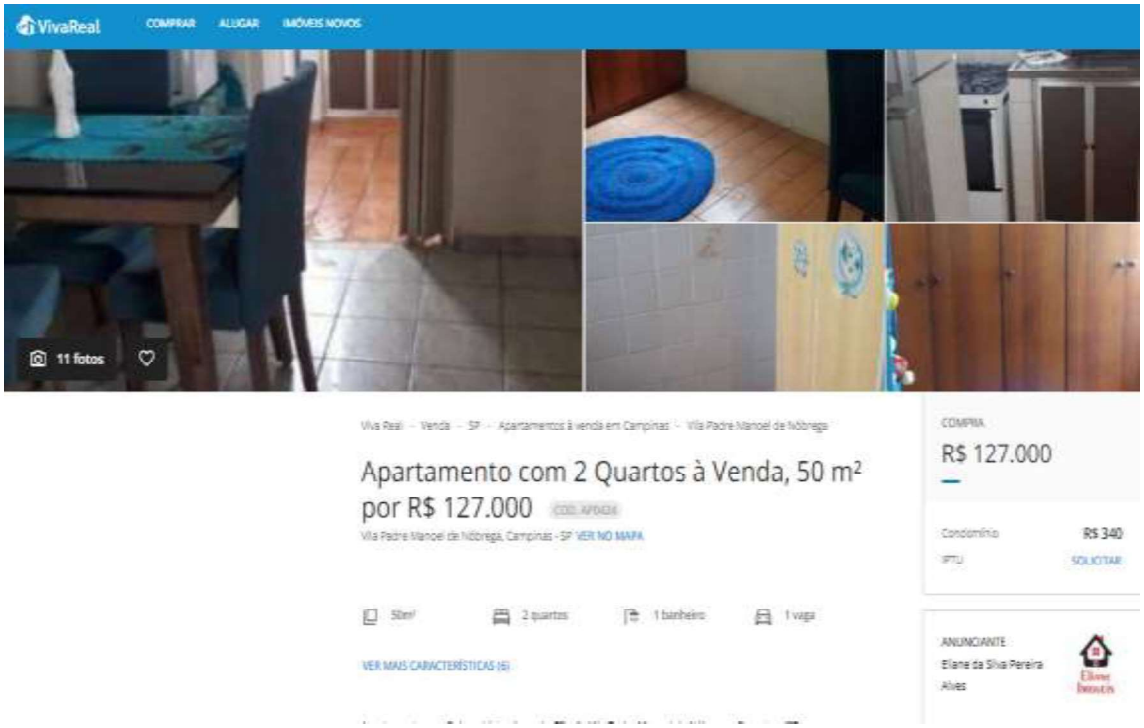
Valor de venda: R$ 122.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.711,00 (considerado 45m²)
Imobiliária: CMB Imóveis

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Valor de venda: R$ 125.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.777,00 (considerado 45m²)
Imobiliária: VerdeAzul Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



Valor de venda: R$ 127.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.822,00 (considerado 45m²)
Imobiliária: Eliane Imóveis

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

Valor de venda: R$ 130.000,00
Valor de venda do m²: R$ 2.888,00 (considerado 45m²)
Imobiliária: Pérola Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

HOMOGENEIZAÇAO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m²	Fo	Fl	Fe	Ff	Fi	Final
Imóvel A	R$ 2.565,00	0,9	1	1	1	1	R$ 2.308,50
Imóvel B	R$ 2.666,00	0,9	1	1	1	1	R$ 2.399,40
Imóvel C	R$ 2.711,00	0,9	1	1	1	1	R$ 2.439,90
Imóvel D	R$ 2.777,00	0,9	1	1	1	1	R$ 2.499,30
Imóvel E	R$ 2.822,00	0,9	1	1	1	1	R$ 2.539,80
Imóvel F	R$ 2.888,00	0,9	1	1	1	1	R$ 2.599,20
Média do m²	R$ 2.738,17	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 2.464,35

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$ 2.464,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R$ 2.957,00

Menor que 20% → R$ 1.971,00

Média Saneada → **R$ 2.464,00**

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$ 2.464,00 (dois mil quatrocentos e sessenta e quatro reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **45m² x R$ 2.464,00 (dois mil quatrocentos e sessenta e quatro reais),** totalizando o valor do imóvel, arredondado em milhar, em **R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.

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$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).**

Este laudo é constituído de vinte páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 18 de julho de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO LUIZ GARCIA GUEDES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2020 às 11:52 , sob o número WCAS20703365746
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031156-79.2016.8.26.0114 e código 88B7C8E.